

Lokalplan nr. 1165



KLADDE

Lokalplanen er kladde

Frydenlundcenteret - blandet bolig og
erhverv, Frydenlunds Allé i Aarhus V

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Om lokalplanen	3
Eksisterende forhold	4
Baggrund og mål	13
Fremtidige forhold	14
Planens hovedtræk	15
Bebyggelsens udseende	17
Ubebyggede arealer	36
Veje, stier og parkeringsarealer	55
Bestemmelser	57
1. Formål	58
2. Område og opdeling	59
3. Anvendelse	60
4. Udstykning	62
5. Trafikforhold	63
6. Teknisk forsyning og anlæg	66
7. Terrænregulering	68
8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	69
9. Bebyggelsens udseende og skiltning	73
10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	84
11. Støjforhold	95
12. Lugt, støv og anden luftforurening	96
13. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et... ubebygget areal	97
14. Grundejerforening	98
15. Servitutter	99
16. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan	100
Redegørelse	101
Lokalplanens forhold til anden planlægning	102
Statslig planlægning, cirkulærer og bekendtgørelse	103
Kommuneplan 2017	104
Forslag til Kommuneplan 2025	110
Anden fysisk planlægning	111
Forsyningsplaner	112
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	113
Kulturarv	114
Naturbeskyttelse	115

Miljøforhold	117
Ekspropriation til virkeliggørelse af planen	122
Ansøgninger og tilladelser	124
Udbygningsaftale	125
Servitutter	127
Kortbilag	128
Kortbilag 1 - Matrikelkort	129
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	130
Kortbilag 3 - Beplantningsplan	131
Kortbilag 4a - Fremtidigt terræn	132
Kortbilag 4b - Fremtidigt terræn	133
Kortbilag 5 - Illustrationsplan	134
Kortbilag 6a - snit	135
Kortbilag 6b - snit	136
Tillæg nr. 112 til Kommuneplan 2017	137
Redegørelse	138
Rammebestemmelser	143
Afgørelse om miljøvurdering	148
Retsvirkninger	150
Miljørapport	151
Ikke teknisk resumé af miljøvurderingen	152
Miljørapport	155
Hvad er en miljøvurdering	217

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, opholdsarealer og lignende der skal være.

Afhængig af den enkelte lokalplan og stedet, kan lokalplanen indeholde øvrige bestemmelser, f.eks. 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 er bindende for den enkelte grundejer.

HVORDAN ER FORHOLDET MELLEM LOKALPLAN OG BYGGELOV?

I byggeoven 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 byggeovens bestemmelser.

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

HVORNÅR LAVES DER EN LOKALPLAN?

Byrådet skal vedtage en lokalplan,

- når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres,
- når arealer skal overføres til byzone,
- 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 en 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

Under dette afsnit beskrives de eksisterende forhold indenfor lokalplanområdet, baggrunden og målet med lokalplanen samt de fremtidige forhold indenfor lokalplanområdet.

EKSISTERENDE FORHOLD

Denne lokalplan gælder for et område beliggende ved Viborgvej, Frydenlunds Allé og Haslevangsvej. Lokalplanen omfatter matriklerne 6e og 6aa, Hasle By, Hasle og 50ai, Århus Markjorder samt del af litra 7000bp, Århus Markjorder.

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



Kort med lokalplanafgrensning

BESKRIVELSE AF NÆROMRÅDET

Området Hasle er et blandet byområde. Området består af flere boligtyper som villaer, rækkehuse og etageboliger, servicefaciliteter, offentlige institutioner, mindre erhverv og butikker, herunder det lokale butikscenter Frydenlund Centret, samt parker, idrætsanlæg og kirkegård.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet udgør ca. 12.700 m² og er beliggende i byzone. På [Kortbilag 1 - Matrikelkort](#) ses zoneforhold.

Området ligger i bydelen Frydenlund i Aarhus V.

Lokalplanens område består af Frydenlund Centret, som tidligere har fungeret som et lokalt indkøbscenter og centralt samlingspunkt for beboerne i området samt to villagrunde beliggende på Haslevangsvej 2 og Viborgvej 100. Derudover krydses området af en cykel- og gangsti, der skaber forbindelse fra Fuglebakkevej mod nord, gennem lokalplanområdet, og videre gennem en tunnelføring under Viborgvej.

Frydenlund Centret er en fritliggende butiksbygning i én etage med delvis udgravet kælder. I tilknytning til centret er et større parkeringsareal, en tankstation uden service samt station til opbevaring af gasflasker. Parkeringsarealet fremstår som en stor asfalteret flade afgrænset af beplantning og græsabat langs Frydenlunds Allé og Viborgvej. I rabatten mod Viborgvej er der opsat flere skiltepyloner.

Cykelgangstien er karakteriseret ved den tætte beplantning på begge sider af stien. Værn omkring trapper og ramper er betonnægge, der mange steder er bemalet med graffiti. En støttevæg i betonsten optager terrænspringet mellem cykel- gangsti og Viborgvej 100.



På billedet ses den sydlige facade af Frydenlund Centret ud mod Viborgvej.



På billedet ses parkeringsarealet med tankstation ved Frydenlund Centret



På billedet ses den nordlige del ved Frydenlund Centret. Mod nord grænser centret op til bebyggelsen, Frydenlund, som ses til højre i billedet.



På billedet ses trappeadgangen mellem Frydenlund Centret og cykel- gangstien. Betonvægge udgør et værn omkring trapper og over tunnellen.



Billedet viser cykelrampeanlægget set fra rampen mod Viborgvej.



Billedet viser cykel- og gangstien, som udgør en del af lokalplanområdet. Stien er ført under Viborgvej via en tunnel.

Bebyggelsen i den vestlige del af området består af to villaer, som er opført som sadeltagsbebyggelser i én etage med udnyttet tagetage og høj kælder. Begge villaer, med adresserne Viborgvej 100 og Haslevangsvej 2, er registreret som bevaringsværdige med en bevaringsværdi på 4.

Villaen på Viborgvej 100 er opført i 1922 og er en rødstensvilla med karnap. Facaderne fremstår i blank mur i rødlig tegl med helstensforbandt. Taget er i røde vingetegl og med halvvalmede gavle.

Villaen på Haslevangsvej 2 er opført i 1914. Facaderne fremstår som pudsede, og taget er i røde vingetegl og med halvvalmede gavle. En mindre del af taget er anvendt til tagterrasse, og der er opsat en nyere kvist. På grunden er der desuden et udhus og en garage.



Billedet viser villaen på Viborgvej 100 set fra Viborgvej. Villahaven omkring huset består af en tæt, varieret beplantning.



Billedet viser Haslevangsvej 2, set fra Viborgvej. Bag villaen ses en stor eg.

VEJE, STIER OG KOLLEKTIV TRAFIK

Lokalplanområdets østlige del, Frydenlunds Centret, har vejadgang fra Frydenlunds Allé, villaen beliggende på Viborgvej 100 har vejadgang fra Viborgvej, og villaen beliggende på Haslevangsvej 2 har vejadgang fra Haslevangsvej.

Der er gode kollektive trafikforbindelser i området med blandt andet busstoppested ved Viborgvej. Lokalplanområdet ligger lige op ad letbanens planlagte 2. etape med planlagt letbanestop på Viborgvej ved den østlige del af lokalplanområdet.

BAGGRUND OG MÅL

BAGGRUND

Udarbejdelse af lokalplan nr. 1165 sker med baggrund i et ønske fra ejerne af Frydenlund Centret om at opføre ny karrébebyggelse til boliger, erhverv og detailhandel. Stueetagen ud mod Viborgvej og Frydenlund Allé tænkes aktiv og publikumsorienteret og i sammenhæng med de tilgrænsende byrum.

Ejerne af Viborgvej 100 og Haslevangsvej 2 ønsker at ejendommene inddrages i lokalplanarbejdet og at der her skabes mulighed for opførelse af etageboliger. Ved inddragelse af de to matrikler kan der skabes fortætning langs Viborgvej.

De private ejere har udarbejdet et udkast til samlet bebyggelsesplan for området, som danner grundlag for lokalplanen.

MÅL

Lokalplanen har til formål at realisere en byfortætning på en strækning af Viborgvej, ud for et forventet kommende letbanestop. Lokalplanen giver mulighed for at realisere tre separate bebyggelser, som alle bidrager til en facadelinje langs Viborgvej og erstatter de eksisterende tilbagetrukne bygninger.

Lokalplanen har til formål at revitalisere Frydenlund Centret ved at give mulighed for et centerområde med blandede byfunktioner, så det igen får en betydning for nærområdet i kraft af dagligvarehandel, udvalgsvarerhandel og lokal service. De udadvendte funktioner skal placeres i stueplan mod Viborgvej og Frydenlunds Allé, så de sammen med nye attraktive byrum af høj kvalitet, understøtter et aktivt byliv og tilfører et nyt "sted" til lokalområdet.

Lokalplanen skal bidrage til at omdanne strækningen langs Viborgvej til et bymæssig og levende vejforløb mellem Hasle Ringvej og Vestre Ringgade. Den eksisterende stiforbindelse med forbindelse til tunnelen under Viborgvej aktiveres med flere beboere og besøgende og skal fungere som bindeled for bløde trafikanter.

Lokalplanområdet ligger langs Viborgvej og i gåafstand fra Ringgaden, som er et trafikknudepunkt med offentlig transport. Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens udpegede vækstakse, der løber fra Aarhus V til Aarhus Midtby og lige op ad letbanens planlagte 2. etape med planlagt letbanestop på Viborgvej ved nærværende lokalplans Karrétorvet.

Det er målet at have de bløde trafikanter i fokus. Netop fordi lokalplanområdet er placeret tæt på midtbyen, med let adgang til kollektiv transport og gode cykelstiforbindelse, vurderes det at lokalplanområdet skal rumme mere plads til cykelparkering, herunder ladcykelparkering, og grønne opholdsrum frem for bilparkering.

Lokalplanen har ydermere til formål at bidrage til en alsidig boligsammensætning, ved at sikre forskellige boligtyper i varierende størrelse.

FREMTIDIGE FORHOLD

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

PLANENS HOVEDTRÆK

Lokalplanen gør det muligt at realisere byfortætning på en strækning langs Viborgvej, ud for et forventet kommende letbanestop ved Fenrisvej/Frydenlunds Allé. Lokalplanen giver mulighed for at opføre tre separate bebyggelser, som tilsammen tilfører en højere grad af bymæssighed med facader langs Viborgvej, som erstatning for de eksisterende tilbagetrukne bygninger. Det tilfører et nyt gaderum, som især omkring Frydenlund Centret tilbyder nye byrum til lokalområdet. Den nuværende grønne karakter bevares til dels og genskabes til dels som grønne kantzoner.

Lokalplanen opdeler området i fire delområder, som vist på [Kortbilag 2 - Arealanvendelse](#).

De tre af områderne, delområde I-III, bliver bebygget, og delområde IV, består af cykelsti samt rampe- og trappeanlæg.

Delområde I

Omgives af Viborgvej mod syd, Haslevangsvej mod vest, rækkehusbebyggelsen "Haslevangsvej Syd" mod nord og samme grundejerforenings grønne fællesområde mod øst. Lokalplanen fastlægger anvendelsen til boligformål i form af etageboliger til helårsbeboelse. Lokalplanen muliggør at eksisterende villa på Haslevangsvej 2 nedrives. Den nye bebyggelse har en væsentligt højere bebyggelsestæthed og vil fremstå mere synlig i nærmiljøet. Oplevelsen af fortætning er forsøgt dæmpet ved at anvende den samme bebyggelsestypologi og orientering som rækkehusbebyggelsen mod nord.

Delområde II

Omgives af Viborgvej mod syd, Grundejerforeningen Haslevangsvej Syds grønne fællesområde mod vest, etageboligbebyggelsen "Frydenlund" mod nord og cykelstien mod øst. Lokalplanen fastlægger anvendelsen til boligformål i form af etageboliger til helårsbeboelse. Den nye bebyggelse består af to længer vinkelret på hinanden. Den østlige længe ligger parallelt med cykelstien, og tilfører på den måde både facader til både Viborgvej og cykelstien.

Delområde III

Delområdet ligger med Viborgvej mod syd, cykel- og gangstien mod vest, boligområdet Frydenlund mod nord og Frydenlunds Allé mod øst. Lokalplanen fastlægger anvendelsen til blandet bolig- og erhvervsformål med etageboliger til helårsbeboelse samt dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker og publikumsorienterede serviceerhverv. Frydenlund Centret opføres som en karré og danner dermed et gårdrum med private og semiprivate opholdsarealer til beboerne. Omkring karréen gøres plads til nye offentlige byrum i tilknytning til handel.

Delområde IV

Udgør en del af cykel- og gangstien og ligger mellem delområde II og delområde III og med Viborgvej mod syd.



Illustrationsplan

Lokalplanen gør det muligt at opføre op til 23.110 m² bebyggelse indenfor blandet bolig- og erhvervsformål med etageboliger til helårsbeboelse samt dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker og publikumsorienterede serviceerhverv og herudover skure, cykelskure, drivhuse, teknik og overdækkede terrasser. Bruttoetagearealet er fordelt som angivet herunder:

- Delområde I: 1.050 m² til boligformål
- Delområde II: 1.130 m² til boligformål
- Delområde III: 17.860 m² til boligformål og 3.000 m² til butiksformål
- Delområde IV: Ingen bebyggelse

Boligerne er helårsbeboelse.

BEBYGGELSENS UDSEENDE

DELOMRÅDE I, GÅRDHAVEHUSET

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres en boligbebyggelse i henholdsvis to og tre etager på Haslevangsvej 2, der er lokalplanens delområde I. Der må opføres maksimalt 1.050 m² svarende til maksimalt 24 boliger indenfor delområdet. Størstedelen af boligerne er mellem 25 og 30 m² og ingen bolig må være mindre en 25 m² (bruttoetageareal).

Bebyggelsen består af to parallelle længhuse med en gårdhave imellem. Længehusene er placeret i samme retning som rækkehusene længere mod nord på Haslevangsvej. Boligernes orientering mimer rækkehusene mod nord.

De to længer bindes sammen af en støjafskærmende mur i tegl på op til 2,75 meter (plus 1,0 meter glasværn). Stueetagerne og den støjafskærmende mur skal danne en integreret base for den samlede bebyggelse og fremstå med samme farve og bearbejdning i murværket. Mod øst og vest beplantes basen med klatrende planter. Murens øverste 100 cm skal bestå af glasværn og skal sammen med vestvendte vinduer sikre solindfald til gårdhaven. Der må ikke etableres vinduer mod det private grønne område mod øst.



Figur 1. Illustrationsplan, der viser et eksempel på områdets indretning omkring Gårdhavehuset

Bebyggelsens facader består af røde mursten og med en fuge, der er indfarvet i rød. Basen skiller sig ud i en anden rød nuance mursten og en bearbejdning af murværket med recesmurværk. Det er en del af bebyggelsen arkitektoniske kendetegn, at basen skiller sig ud fra de øvrige etager.



Figur 2 viser den minimums farveforskel på basens teglfarve og den resterende facadefarve.

Tagene skal være symmetriske sadeltage, der beklædes med rødt metal, røde tagsten eller skærmtegl. Hvis der ønskes solenergianlæg påført tagfladen, skal disse integreres i tagfladen. Dette er især vigtigt på de dele af tagfladen der vender mod offentlige arealer eller naboarealer.

En kvist mod Viborgvej skal skabe arkitektonisk sammenhæng til karrébebyggelsen i delområde III. Vinduer og døre placeres regelmæssigt i facaden, mens vinduer i gavle placeres asymmetrisk for at skabe variation. For at begrænse indbliksgener mod det private grønne areal, fastlægges det med bestemmelser, at vinduer skal placeres minimum 1,6 meter over gulvhøjde. Døre og vinduesrammer skal fremstå i rød nuance, for at skabe et ensartet udtryk.

I tagfladen mod Viborgvej etableres en indeliggende tagaltan. Tagaltanen skal være en integreret del af det samlede facadeudtryk. Derfor skal facadens vinduesbånd være ubrudt langs tagaltanen og vinduesrammer skal være identiske med de øvrige i facaden. Der skal være ruder eller andet transparent materiale i vinduesrammerne.



Figur 3. Visualisering set fra Viborgvej



Figur 4. Nordfacade, der vender mod rækkehusene på Haslevangsvej



Figur 5. Østfacade, der vender mod grønning. Trods illustrationen giver udtryk for det, kan der ikke etableres vinduer i muren mod øst.



Figur 6. Sydfacade, der vender mod Viborgvej



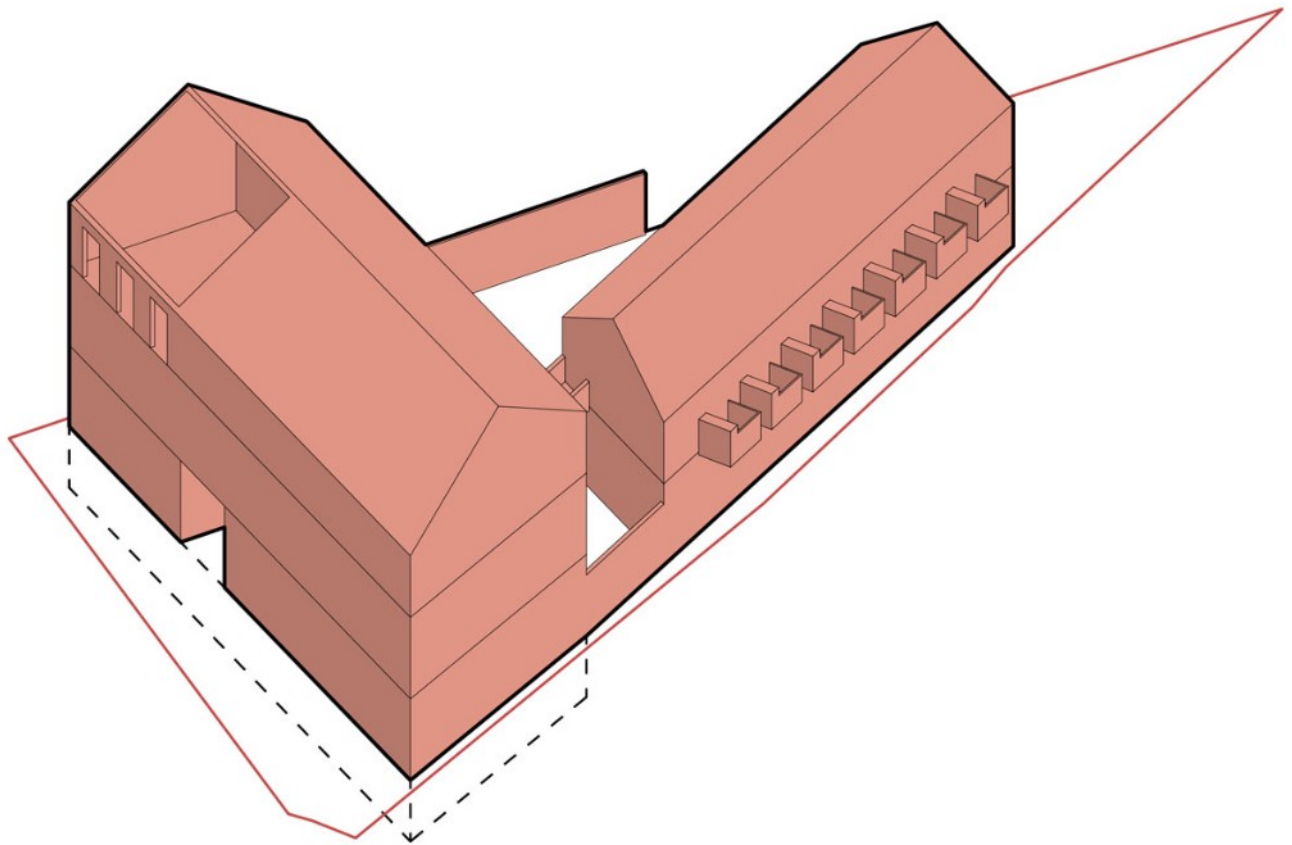
Figur 7. Vestfacade, der vender mod Haslevangsvej



Figur 8. Referencebilleder, der viser det ønskede udtryk for bebyggelsen i forhold til materialer, tagform og de gennemgående mure, der binder bygningerne sammen. Billedet i midten er taget med for at vise, at de gennemgående mure også har en historisk reference (lokalplanens bebyggelse kan ikke pudses)

DELOMRÅDE II, CYKELHUSET

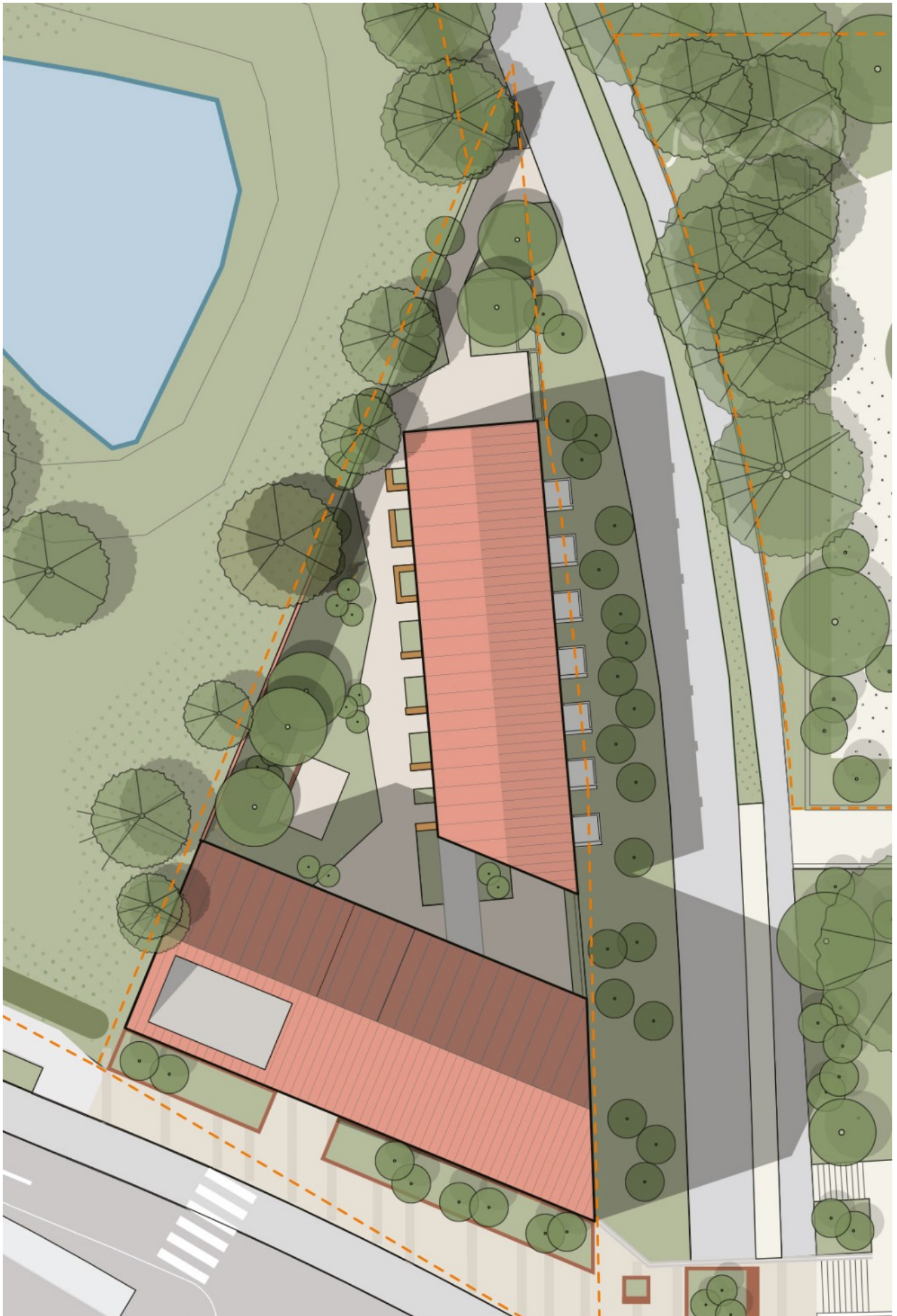
Delområde II omfatter Cykelhuset, der er en etageboligbebyggelse delt i to længer. De to længer er drejet og forskudt i forhold til hinanden. Den ene bygning kan opføres i tre etager og henvender sig til Viborgvej og den anden i to etager, langs cykelstien, benævnt delområde IV. De to længer afgrænser et fælles opholdsareal på terræn, som åbner sig mod vest og eftermiddagssolen.



Figur 9. Princip for Cykelhuset

Cykelhuset har sit navn fra beliggenheden direkte ud til den gennemgående cykelsti, og fordi der kun er adgang til bygningen som cyklist eller gående. Der må opføres maksimalt 1.130 m² boligbebyggelse svarende til maksimalt 34 boliger. Størstedelen af boligerne er mellem 25 og 45 m² og ingen bolig må være mindre en 25 m² (bruttoetageareal).

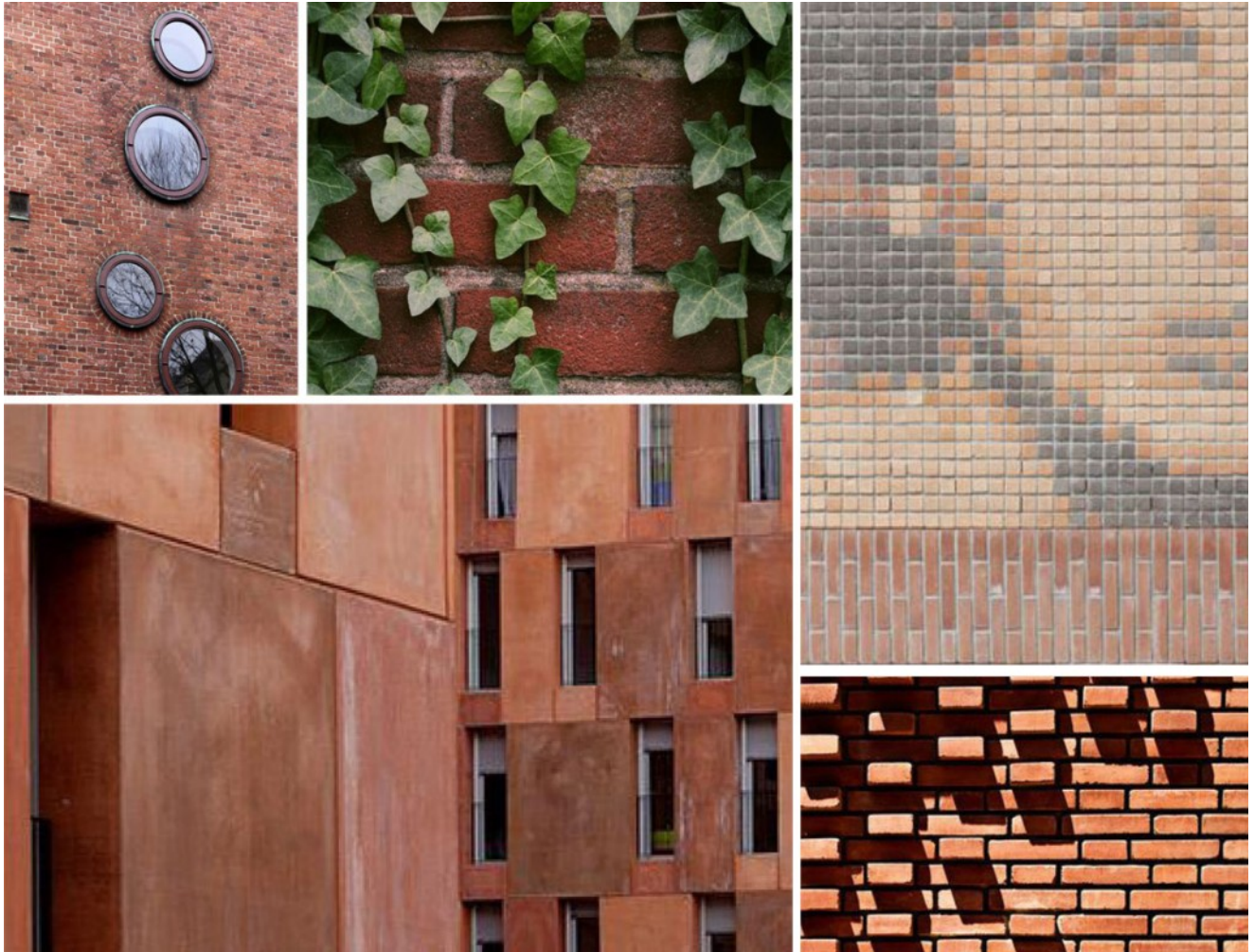
Bebyggelsen indgår som en del af gadeforløbet langs Viborgvej. De lange facader, der vender mod vejen og cykelstien, udføres i skiftende rødlige nuancer med vinduer placeret med en regelmæssig rytme.





Figur 10. Illustrationsplan, der viser et eksempel på områdets indretning omkring Cykelhuset

Cykelhusets gavle er synlige fra henholdsvis Viborgvej og cykelstien, som passerer under Viborgvej. Gavlene vil få en særlig bearbejdning, i form af gavlkunst, murværksdetaljer eller relieffer.



Figur 11. Referencer på materialer til gavl og facade



Figur 12. Visualisering, der viser eksempler en gavlbehandling.

Bebyggelsen opføres med de lange facader i røde nuancer i enten mursten eller indfarvet beton. Med brug af minimum tre røde nuancer, skal de lange facader opnå et farvespil, som vist med eksemplet i figur 10. Hvis der anvendes mursten skal fugen indfarves i rød. For at sikre, at støjturen mod vest fremstår i sammenhæng med etageboligbebyggelsen, skal den opføres i samme materiale som etageboligbebyggelsens facader. Facaderne vil blive begrønnet for at fastholde det grønne præg, som allerede findes mod Viborgvej og langs cykelstien, og mod gårdrummet vil begrønningen understøtte gårdrummets grønne karakter. Tagene skal være symmetriske sadeltage, der beklædes med enten rødt metal med stående false, røde tagsten eller skærmtegl. Hvis der ønskes solenergianlæg påført tagfladen, må det ikke ændre det samlede arkitektoniske udtryk. Dette er især vigtigt på de dele af tagfladen, der vender mod offentlige arealer eller naboarealer.

Boligerne må adgangsbetjenes med altangange. Altangangene må betjene maksimalt 8 boliger for at minimere gener ved indkig fra forbipasserende. Altangangen skal fremstå som en del af facaden, og må derfor ikke række længere ud end bygningens tag, og må ikke række ud over bygningens gavl. Der må dog etableres udvidelser/udposninger på altangangen, som får karakter af altaner og kan bruges af beboerne som sådan. "Altaner" må ikke række længere ud end bygningens tag, og der må ikke etableres fritstående trapper og elevatorårne eller åbne trapper.

Døre og vinduesrammer, samt porten mod Viborgvej, vil have rød farve for at understøtte bygningens visuelle sammenhæng og skabe et ensartet udtryk.

I tagfladen mod Viborgvej indbygges en indeliggende tagaltan. Tagaltanen skal være en integreret del af det samlede facadeudtryk. Derfor skal facadens vinduesbånd være ubrudt langs tagaltanen og vinduesrammer skal være identiske med de øvrige i facaden.



Figur 13. Nordfacade hvor "udposninger" på altangangen kan ses.



Figur 14. Østfacade, der vender mod cykelstien



Figur 15. Sydfacade, der vender mod Viborgvej



Figur 16. Vestfacade, der vender mod grønning



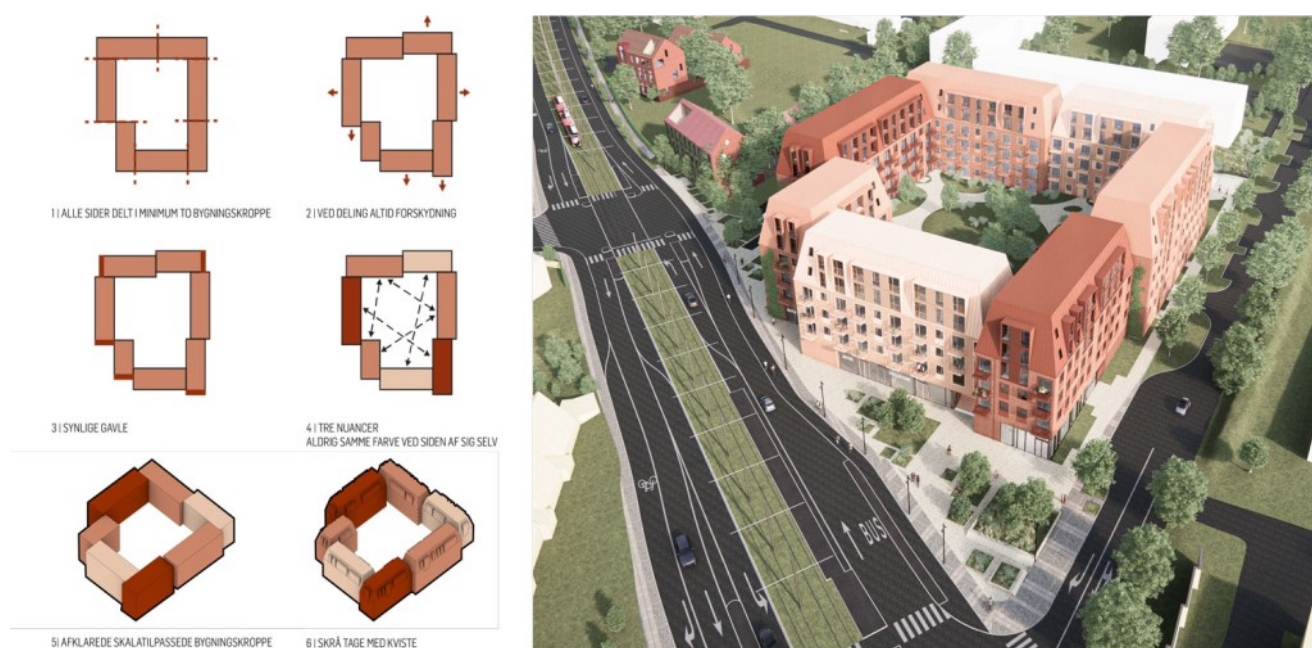
Figur 17. Referencefotos, der viser det ønskede udtryk for bebyggelsen i forhold til materialer

DELOMRÅDE III, KARRÉEN

Delområde III rummer den største bebyggelse inden for lokalplanområdet. Bygningens design tager udgangspunkt i den klassiske karré, opdelt i mindre bygningskroppe, som forskydes for at skabe en skala.

Karréen er sammensat af syv bygninger, der er forskudt i forhold til hinanden og fremstår som individuelle bygninger i varierende røde tegl nuancer med mansardtage, kviste og indramning af vinduer.

Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser for forskydninger, skala, facadefarver, gavle og tagformer. Dette er vist på skitserne herunder.



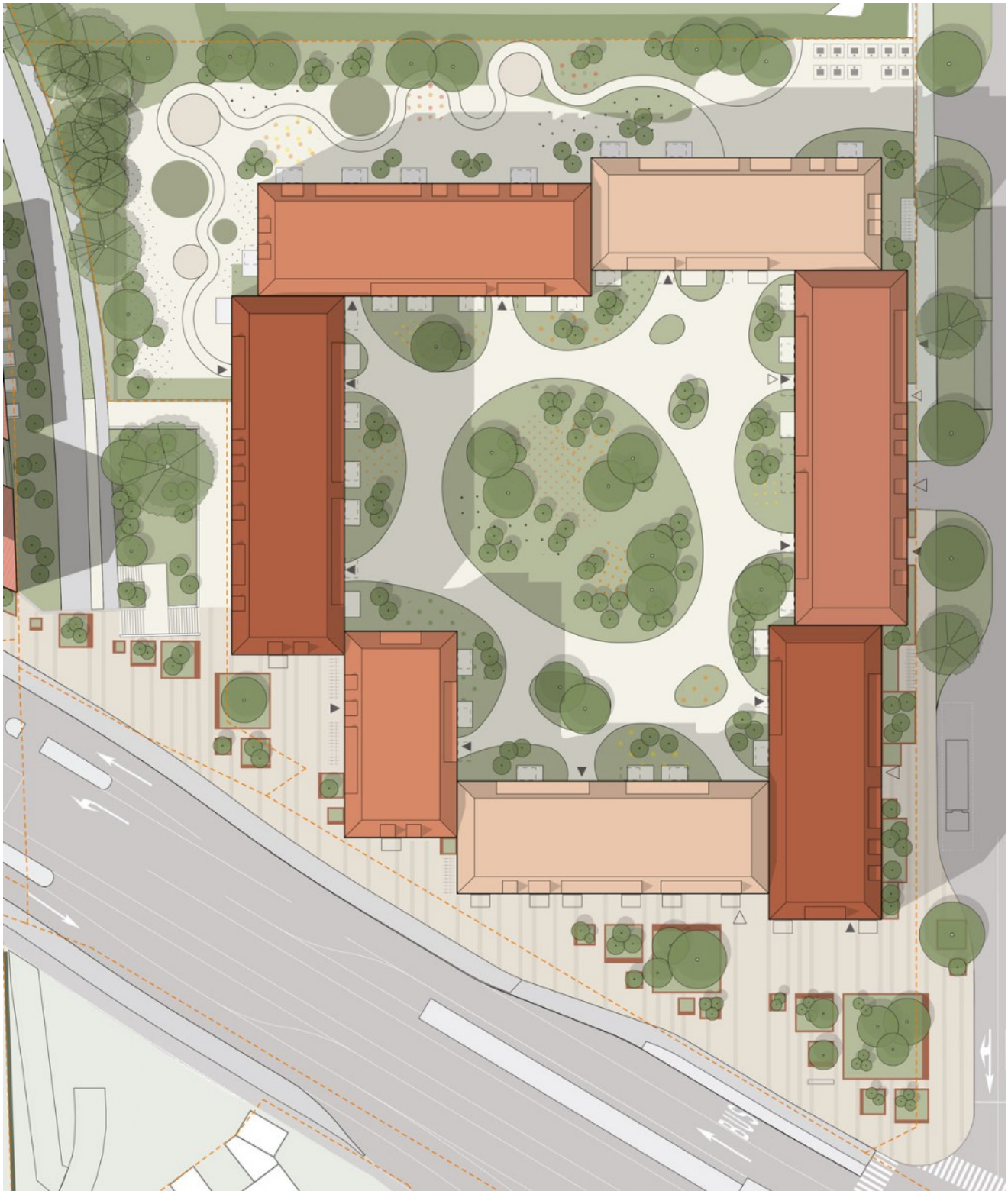
Figur 18. Principper for Karréens udformning

Lokalplanen giver mulighed for, at karrébebyggelsen kan opføres i op til seks etager. Under hele karreen kan der etableres kælder. Da terrænet falder mod syd, bliver kælderen gradvist frilagt fra nord mod syd. Mod Viborgvej er kælderen helt frilagt og bliver til en stueetage med niveaufri adgang til bygningerne. Her etableres butikker og erhverv som eksempelvis dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker, caféer, restauranter, frisører og lignende, som har en funktion, der henvender sig til lokalområdet. Den bagerste del af stueetagen, der bliver til kælder, indeholder opbevaring, cykelparkering og en parkeringskælder.

Mod vest og øst vil to af bygningerne have en delvist frilagt kælder, som teknisk set tæller syv etager. Dog vil bygningerne ikke blive højere end de omgivende seks etagers bygninger.

De øvre etager indrettes til boliger, hvor der må opføres maksimalt 17.360 m² bolig, svarende til ca. 236 boliger indenfor delområdet. Boligernes størrelse spænder mellem 35 m² og 120 m².

Adgang til boligerne sker via opgange, der tilgås fra gårdrummet. Nogle opgange kan også tilgås fra Frydenlunds Allé og den vestlige side af Karrétorvet.

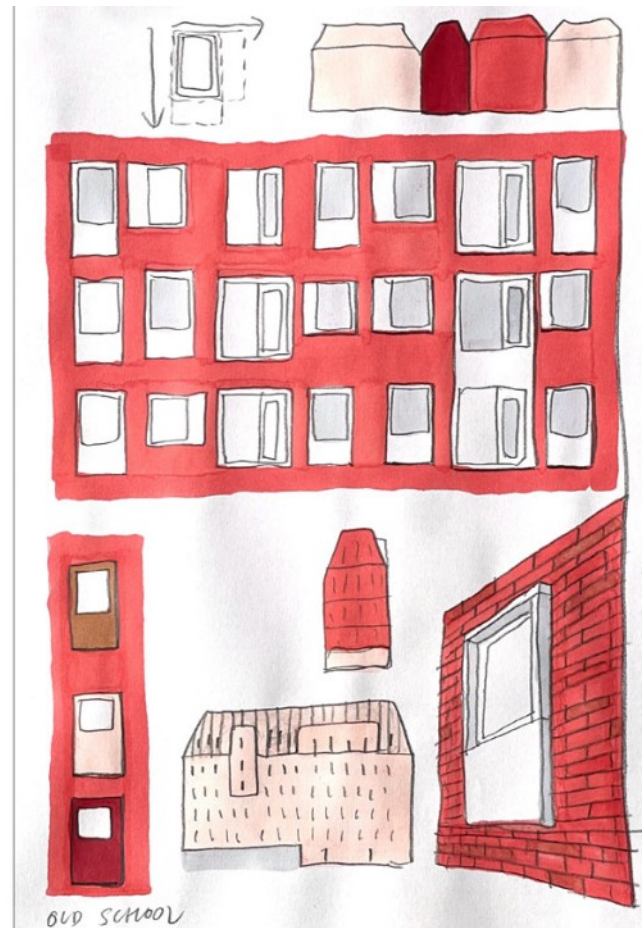


Figur 19. Illustrationsplan, der viser et eksempel på områdets indretning omkring Karréen

Bygningen detaljeres med kviste og vinduer. Kvistene etableres som udgangspunkt som etagehøje kviste og vil nogle steder forlænges nedadtil, så de udgør en del af bygningens øverste facade. Vinduer etableres med fremtrædende 'rammer' i enten rødt metal, recesmurværk eller beton i rød farve. En moderne fortolkning af en klassisk vinduesindramning. Nogle af 'rammerne' roteres for at skabe variation i facadeudtrykket.



CLOSEUP I FACADE MOD FRYDENLUNDS ALLÉ



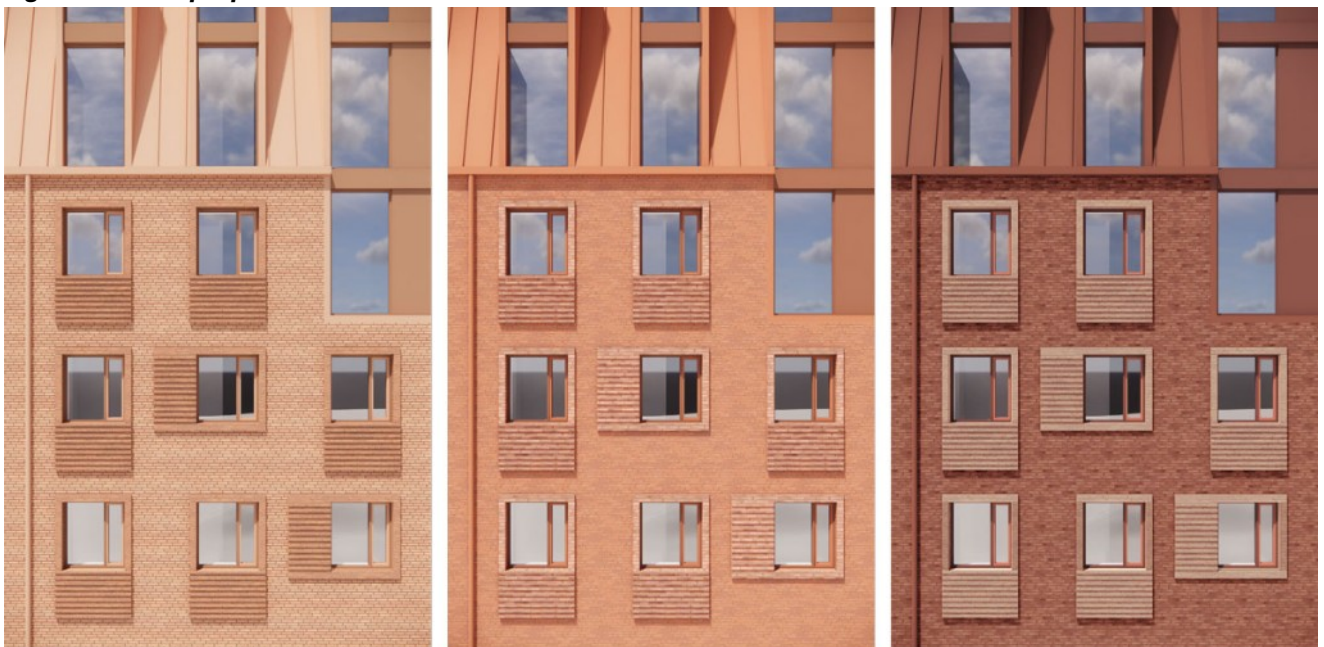
Figur 20. Princip for fremtrædende vinduesrammer



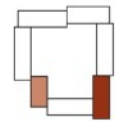
Figur 21. Eksempel på 'rammer' i indfarvet beton



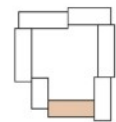
Figur 22. Eksempel på 'rammer' i metal



Figur 23. Eksempel på 'rammer' med recesmurværk



Figur 24. Principper for facadeudformning ved erhverv i stueetagen.



Figur 25. Principper for facadeudformning ved erhverv i stueetagen og altaner

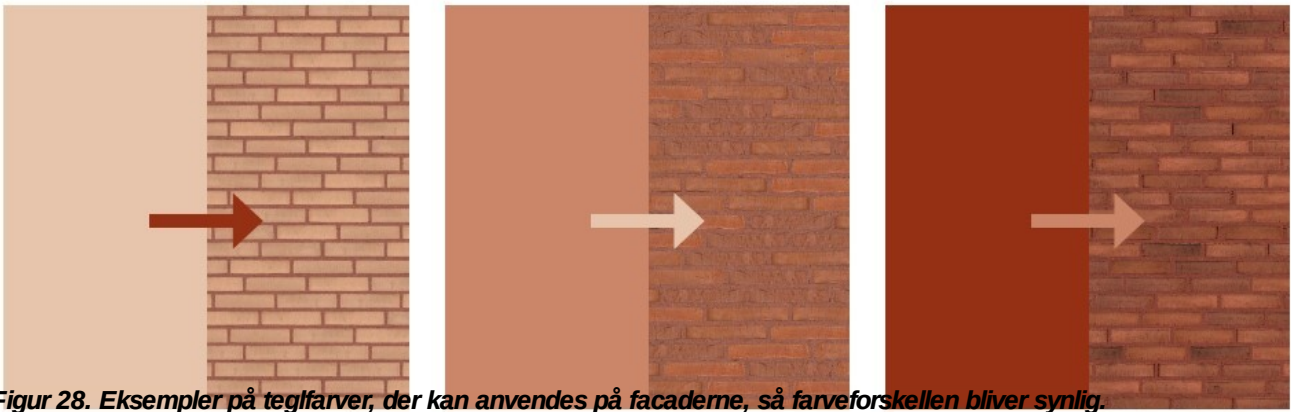


Figur 26. Principper for facadeudformning ved boliger på alle etager



Figur 27. Principper for facadeudformning ved gavle

Bebyggelsen opføres med facader i tre forskellige røde nuancer mursten; en lys rød en mørk rød og én rød midt i mellem, som vist på figuren herunder. Fugerne skal være indfarvede i rød, som skal spille sammen med den enkelte nuance af rød mursten.

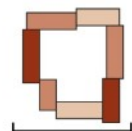


Figur 28. Eksempler på teglfarver, der kan anvendes på facaderne, så farveforskellen bliver synlig.

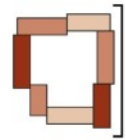
Gavle, der opstår ved forskydninger i bebyggelsen og derfor kun er delvist synlige, samt facader mod nord, vil blive begrønnet for at fastholde det grønne præg, som allerede findes mod Viborgvej og Frydenlunds Allé. Tagene udformes som mansardlignende valmtage med stejl taghældning til fire sider og afsluttet med vandret tagflade, der giver bebyggelsen en særlig karakter. Tagene beklædes med rødt metal i samme farve, som den underliggende facade, så hver bygning har samme røde farve på både facade og tag. Samtidig vil bebyggelsen som helhed fremstå med forskellige røde nuancer, som skaber variation i det samlede udtryk. For at hver af de syv bygningsenheder fremstår som individuelle bygninger, må der ikke anvendes den samme farvenuance på bygninger, der ligger ved siden af hinanden.

Hvis der ønskes solenergianlæg påført tagfladen, skal disse integreres i tagfladen, så det samlede arkitektoniske udtryk ikke ændres. Dette er især vigtigt på de dele af tagfladen der vender mod offentlige arealer eller naboarealer.

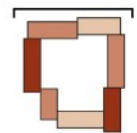
Døre og vinduesrammer gives en rød farve for et ensartet udtryk.



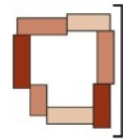
Figur 29. Facade mod syd, der vender mod Viborgvej



Figur 30. Facade mod øst, der vender mod Frydenlunds Allé



Figur 31. Facade mod nord, der vender mod boligerne Frydenlund



Figur 32. Facade mod vest, der vender cykelstien og Cykelhuset



Figur 33. Snittet viser hvordan kælderen mod nord der ligger under terræn anvendes til bilparkering blandt andet. Mod syd er "kælderen" fritlagt og anvendes til butikker og lignende anvendelser.

UBEBYGGEDE AREALER

OPHOLDSAREALER

Kommuneplan 2017 stiller minimumskrav til størrelsen af udendørs opholdsarealer, afhængigt af hvor lokalplanområdet ligger. Dette lokalplanområde ligger indenfor "zone 1", som betegner de udlagte vækstakser samt nærhed til højklasset kollektiv trafik. For alle delområder stilles krav om at 30 % af matriklens areal skal udlægges som opholdsarealer på terræn. I delområde II og III skal der udlægges yderligere opholdsarealer, fordi bebyggelsesprocenten er høj. Yderligere opholdsarealer kan f.eks. være private eller fælles altaner/tagterrasser.

Ved boliger, hvor der i randen af bebyggelsen etableres kantzone eller andet grønt forareal, der ikke kan medregnes som opholdsareal, men som skaber en tilpasset overgang mellem byrum og bygning og er en kvalitet for beboerne og bydelen, kan kravet til udendørs opholdsareal nedsættes tilsvarende.

DELOMRÅDE I, GÅRDHAVEHUSET

På Gårdhavehuset etableres der opholdsarealer primært i gårdrummet, som opstår mellem de to længebygninger og de omgivende mure. Dermed bliver opholdsarealerne støjbesskyttede og der vil ofte kunne findes læ. Beregninger viser, at der vil være et acceptabelt antal soltimer. Gårdhaven skal være en grøn have med opholdsnicher og møbler til ophold. Derudover etableres der en fælles indeliggende tagaltan på bygningen mod Viborgvej og små private terrasser mod nord. Til delområdet udlægges kantzoner af høj kvalitet, og opholdsarealkravet nedskrives med et areal svarende til 25 %.

Der etableres et gårdrum på 218 m². Med fradrag for kantzoner (79m²) svarer det til 26,5 % (af områdets areal). Der udlægges yderligere opholdsarealer i form af fælles tagaltan på i alt 30 m². I alt etableres 327m² opholdsarealer fordelt på både terræn og på tag, der svarer til 29,4 % af områdets areal. Der er desuden udlagt private baghaver på i alt 56m², der ikke er tilstrækkeligt solbelyste og derfor ikke kan medregnes.

DELOMRÅDE II, CYKELHUSET

Opholdsarealerne består af et fællesareal omkring bygningerne, af en indeliggende tagaltan mod Viborgvej samt altaner til lejlighederne, der ligger ud til cykelstien. For at opnå størst muligt opholdsareal på terræn, ligger byggefelt C meget tæt på skel til offentlig cykelsti. Altaner på bygningens østside rækker ca. en meter ud over byggefeltet og ca. 0,5 meter ud over skel.

Gårdrummet indrettes med terrasser/forhaver og beplantning, der inddeler arealet i mindre zoner. Langs vestsiden af gårdrummet etableres et grønt bånd, der sammen med variation i belægningsmaterialer skaber mindre kroge og opholdsnicher. Mellem bygningerne etableres et lille haverum med kig over cykelstien, beplantning og 'Karrétorvet'. Til delområdet udlægges kantzoner af høj kvalitet, og opholdsarealkravet reduceres med 25 %.

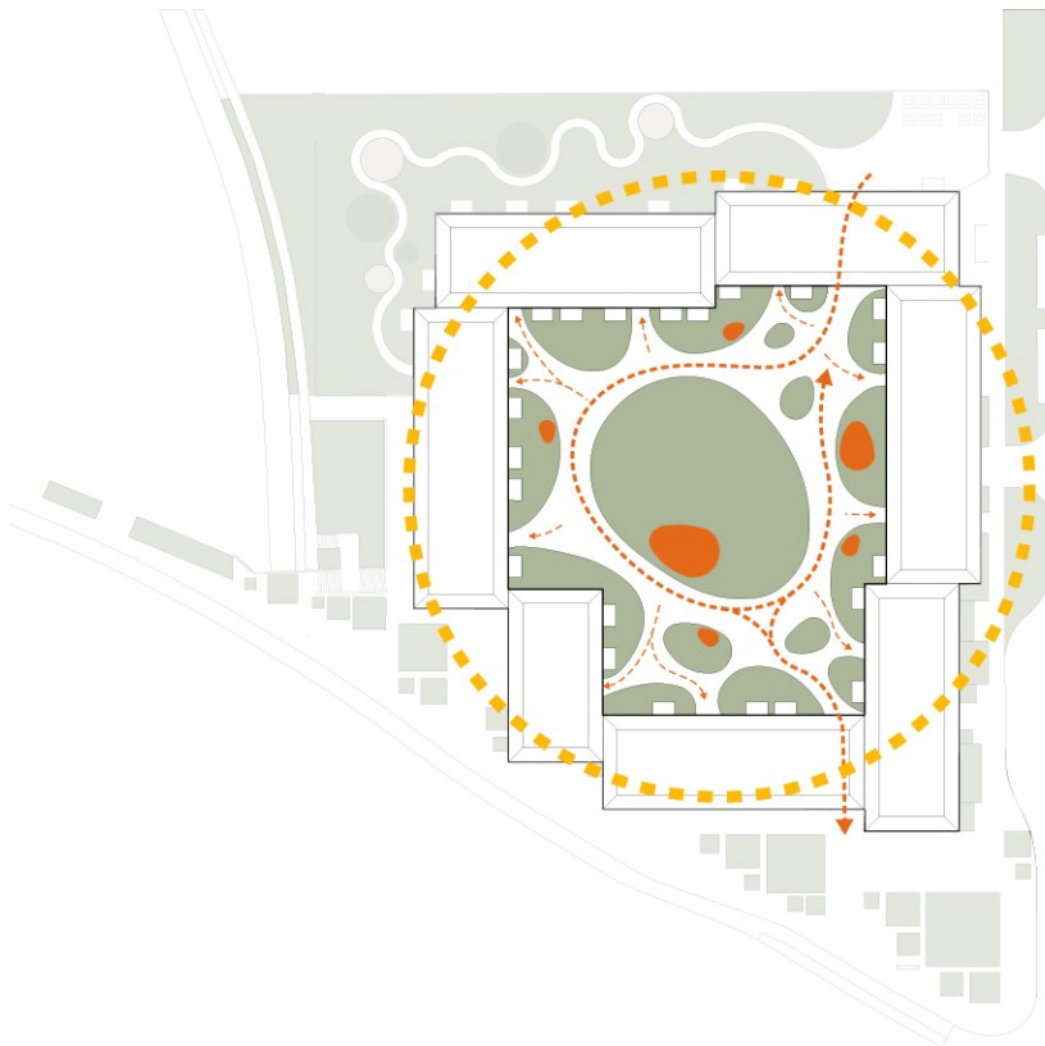
Der etableres en have på 277 m². Med fradrag for kantzoner (84m²) svarer det til ca. 32 % (af områdets areal). Der udlægges yderligere opholdsarealer i form af fælles tagaltan på i alt 60 m² og private altaner på i alt 16 m². I alt udlægges 353 m² opholdsarealer fordelt på både terræn, tag og som altaner. Tælles alle opholdsarealer med, er der i alt udlagt 38,7 % af områdets areal fordelt på både terræn, tagaltan og som private altaner.

DELOMRÅDE III, KARRÉEN

Karréen omkranser en gårdhave 'Karréhaven', der er fælles for alle karréens beboere samt mindre private terrasser til de boliger, der ligger ud til og i niveau med gårdrummet. De fleste lejligheder, der vender mod karréhaven, har altaner.

'Karréhaven' bliver etableret som et grønt område, der inviterer beboerne til at mødes. Organisk formede og kuperede bede skaber et indbydende gårdmiljø. For at sikre en aktiv facade og et levende gårdrum, har hver lejlighed i stueetagen en lille terrasse afskærmet af planter, som beboerne kan sætte sit personlige præg på. 'Karréhaven' indrettes med grønne opholdsniche, hvor beboerne kan samles i både større og mindre grupper. Centralt i gården, hvor der er mest mulighed for sollys, etableres et grønt område med små opholdskroge. I den sydlige del, hvor der er mest skygge, kan der indrettes elementer, der opfordrer til fysisk aktivitet. Brandvejen integreres i karréhavens design, så den fremstår som en naturlig del af det øvrige gårdmiljø.

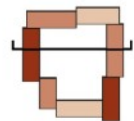
'Karréhaven' etableres på taget af erhvervsdelen og parkeringskælder, og der vil derfor være niveauspring som følge af bygningens udformning. Terrænet bearbejdes med niveaufri overgange.



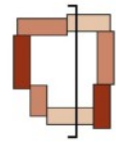
Figur 1. Princip for udformning af 'Karréhaven'



Figur 2. Referencebilleder der viser "lys tegl", som skal anvendes som belægning. Desuden vises eksempler på, hvordan 'Karréhaven' skal indrettes.



Figur 3. Snit der viser 'Karréhaven' set fra syd mod nord



Figur 4. Snit der viser 'Karréhaven' set fra øst mod vest

'Byhaven' er et fælles grønt område langs cykelstien og mod nord og er primært for områdets beboere. 'Byhaven' er en by-naturoase, der indrettes med buskbeplantning, udlagte træstammer, en mini "skråningsskov" og blomstrende græsarealer. Stien gennem 'Byhaven' snor sig som en bugtet sti, der fører forbi små runde pladser, velegnede til både intime og større sammenkomster samt beplantede bede. Den eksisterende beplantning langs cykelstien bevares. Nogle af lejlighederne i stueplan mod byhaven får små private terrasser, som bidrager til at skabe en aktiv facade og et levende haverum.



Figur 5. Princip for udformning af 'Byhaven'



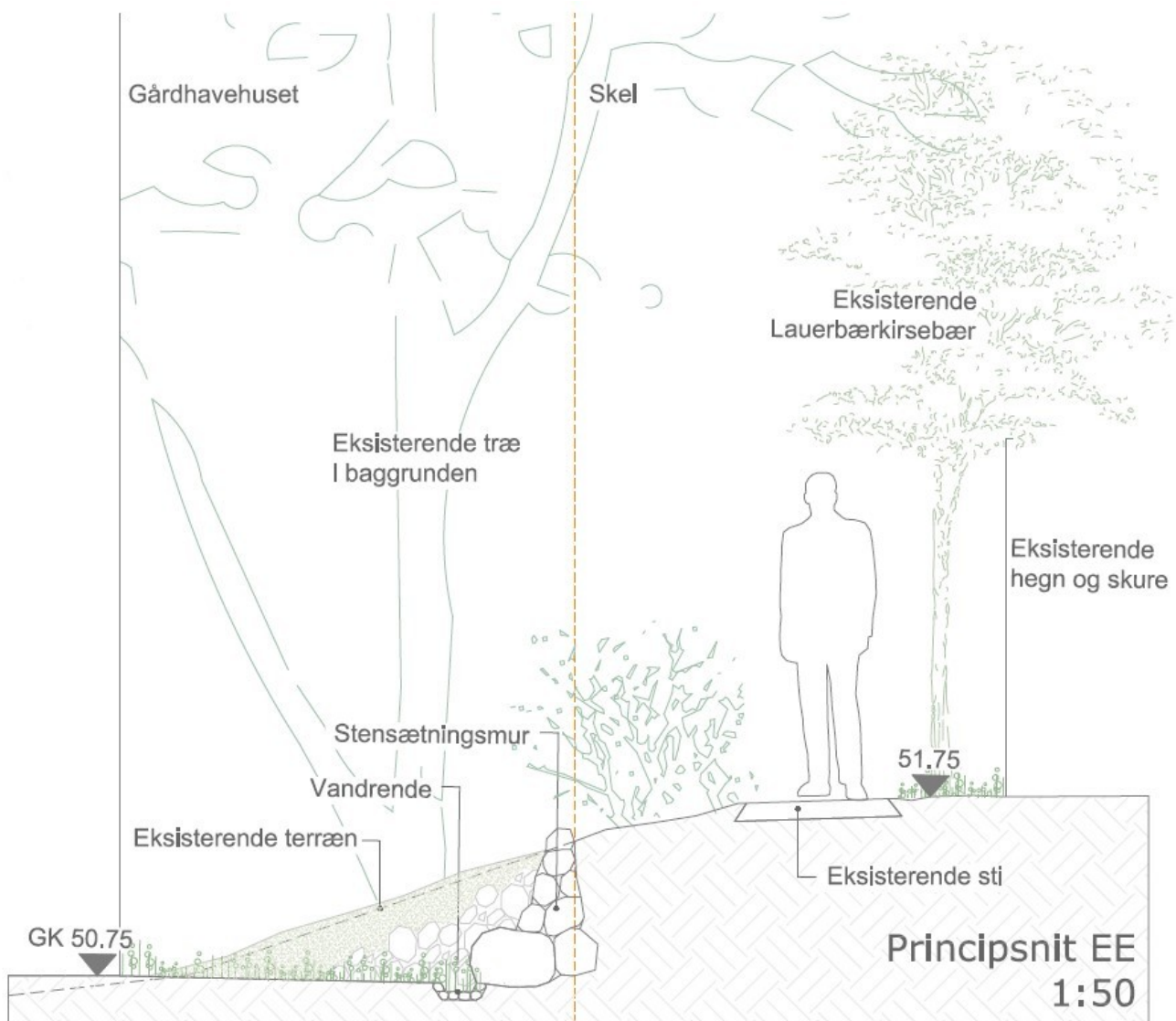
Figur 6. Referencebilleder 'Byhaven'

Jf. kommuneplanens retningslinje, skal der etableres opholdsarealer der svarer til 30 % af bruttoetagearealet af boliger og 10 % af bruttoetagearealet til erhverv. Det giver i alt 5467 m². Der kan i dette tilfælde opnås fradrag på 689m² i kravet til opholdsarealer for kantzoner af god kvalitet. I alt skal der etableres 4778 m². Der er udlagt i alt 4366 m² opholdsarealer på terræn fordelt i "karrégården" og "byhaven". Dertil etableres 463 m² opholdsarealer som private altaner. I alt 4829 m².

TERRÆNFORHOLD

DELOMRÅDE I

Lokalplanens realisering forudsætter, at der foretages terrænregulering indenfor hele delområdet, da den nye bebyggelse ligger anderledes og fylder mere end den nuværende villa gør på matriklen. På kortbilag 4a fremgår det fremtidige terræn, hvortil der kan reguleres +/- 0,5 meter af hensyn til den endelige projektering af byggeriet. Det vil være nødvendigt at terrænregulere tæt på skel mod nord i form af en støttemur. Støttemuren må antage en maksimal højde på 1,25 meter målt med udgangspunkt i gulvkoten i byggefelt A. Støttemuren skal etableres som en stensætningsmur med en vandrede under.



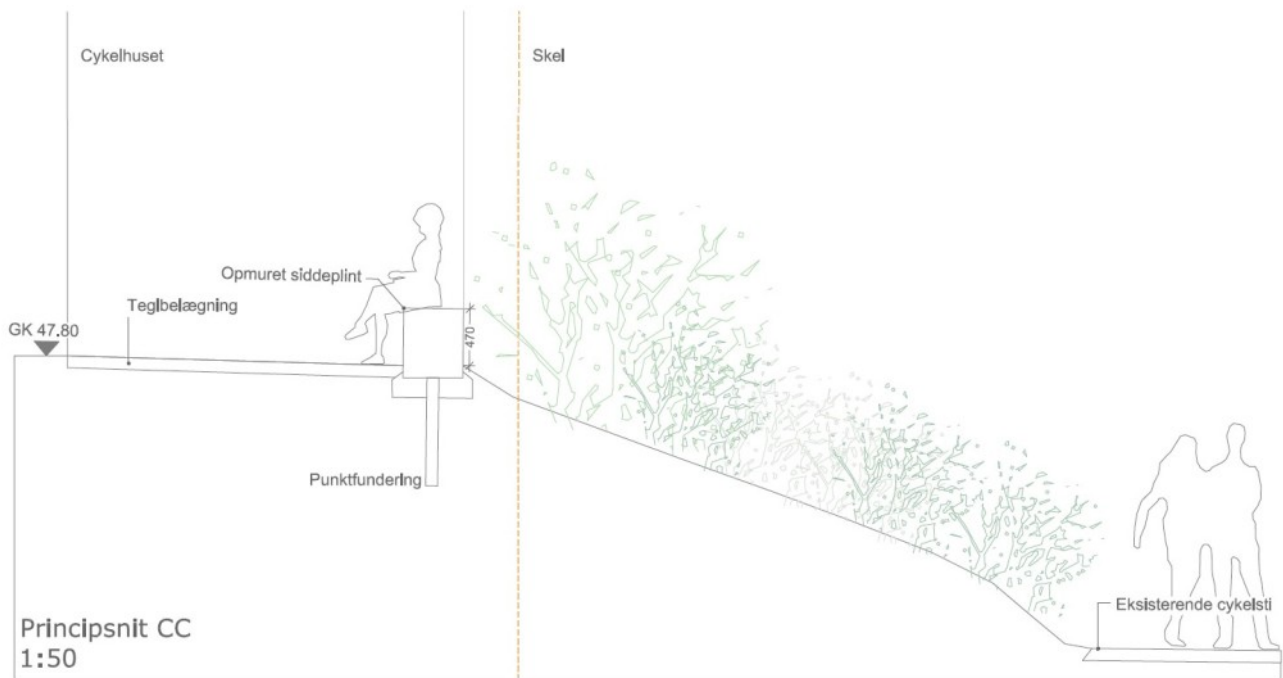
Nord for Gårdhavehuset

*Terræn udenfor skel er optegnet ud fra besigtigelser og Geodanmarkdata

Figur 7. Terrænbearbejdning og støttemur mod nord

DELOMRÅDE II

Lokalplanens realisering forudsætter, at der foretages terrænregulering indenfor hele delområdet, da den nye bebyggelse ligger anderledes og fylder mere end den nuværende villa gør på matriklen. På kortbilag 4a fremgår det fremtidige terræn, hvortil der kan reguleres +/- 0,5 meter af hensyn til den endelige projektering af byggeriet. Det vil være nødvendigt at terrænregulere tæt på skel mod vest, for at hindre skred i belægning mod vest ned af skrænten. Der etableres en opmuret siddeplint til formålet, med en maksimal højde på 0,5 meter.



Østskel ved skråning mod cykelsti

*Terræn udenfor skel er optegnet ud fra besigtigelser og Geodanmarkdata

Figur 8. Terrænbearbejdning og støttemur mod øst

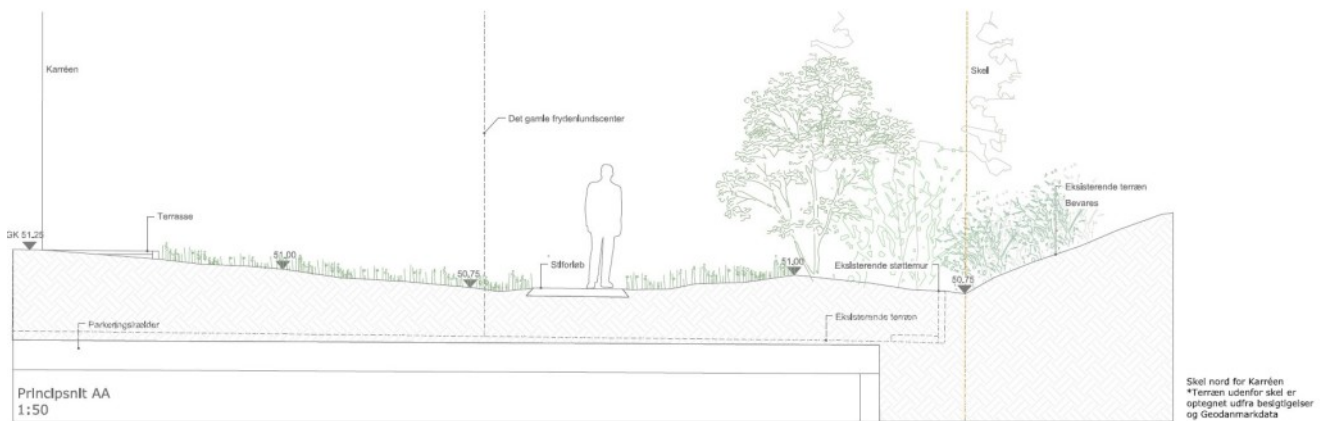
DELOMRÅDE III

Delområdet skråner jævnt fra nord mod syd omkring den nuværende centerbebyggelse, som optager terræn med en indskudt kælder i dele af bygningen. Der skal terrænregulering til for at gøre plads til det nye byggeri. Nord for bebyggelsen i "Byhaven" graves der ud til kælder, men der etableres et jordlag ovenpå, som modelleres til et naturligt udtryk. Den eksisterende støttemur bliver stående, men dækkes med jord. Terrænet hæves med ca. 0,5 meter i forhold til den nuværende asfaltflade.

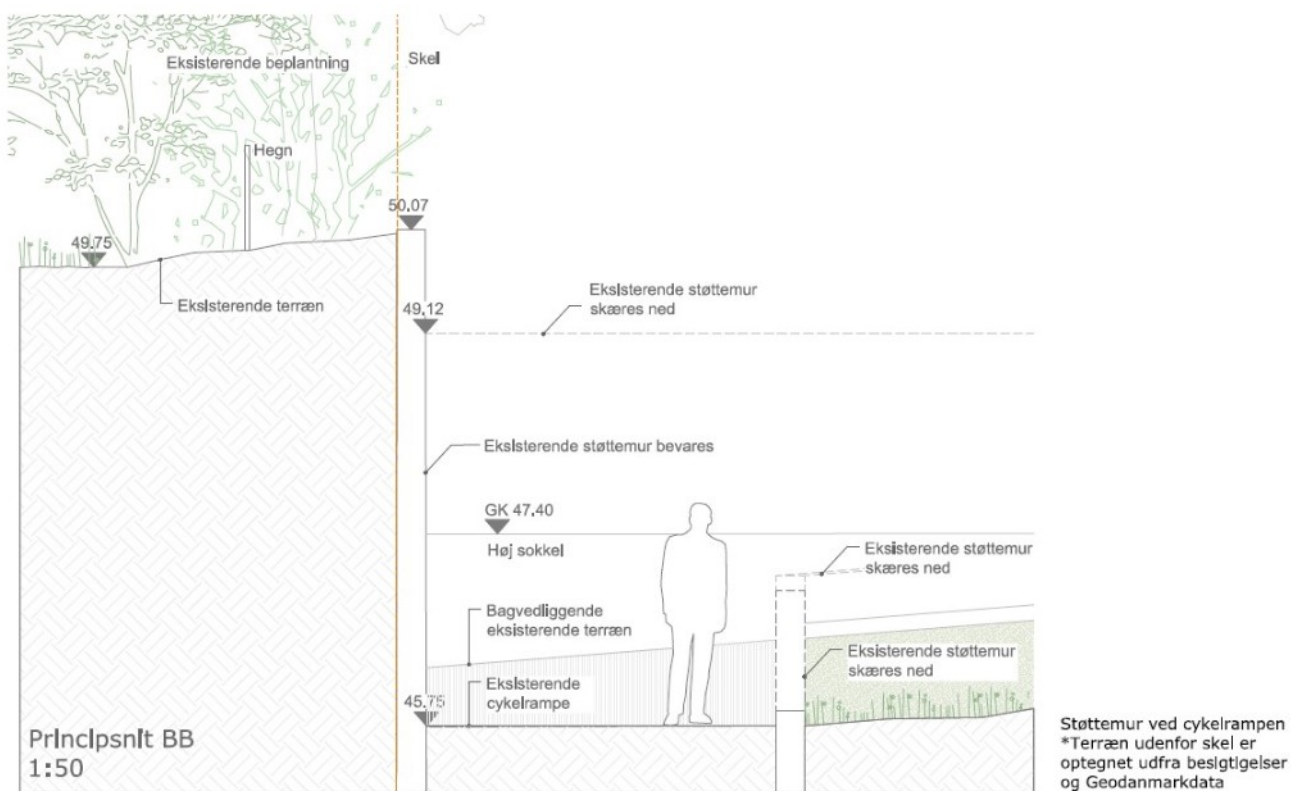
Omkring den nuværende rampe ligger høje støttemure, som også danner skel til offentligt vejareal. Eksisterende støttemure skæres ned hvor det er muligt, for at øge oversigten og dermed fornemmelse af tryghed.

På "Karrétorvet" er terrænreguleringen begrænset i forhold til i dag, og i "Byhaven" er terrænet kunstigt i den forstand, at det er etableret ovenpå dæk til p-kælder.

Omkring cykelrampen og mod Frydenlunds Allé vil en del af karrébygningen (i den sydlige del af delområde III) have en blotlagt kælderetage som følge af det skrånende terræn samt nødvendige terrænreguleringer. Det betyder, at Karréen enkelte steder fremstår som syv etager i stedet for seks etager, da en fritliggende kælder regnes som en etage i den samlede etageberegning.



Figur 9. Terrænbearbejdning mod nord.



Figur 10. Terrænbearbejdning omkring rampeanlægget

KANTZONER

DELOMRÅDE I OG II, GÅRDHAVEHUSET OG CYKELHUSET

Kantzonerne langs Viborgvej er planlagt med en bredde på min. 2 meter. Disse arealer vil fungere som grønne overgangszoner mellem bygningerne og fortovet, hvilket skaber en naturlig overgang fra boliger til Viborgvej. Beplantningen vil omfatte mindre buske, og ved Gårdhavehuset også et eksisterende træ, der vil skærme området fra Viborgvej. Kantzonerne vil blive etableret i niveau med stueetagens gulv, hvilket understøtter en sammenhængende forbindelse mellem inde- og udemiljøet.

For alle kantzoner langs boliger gælder det, at de skal være tydeligt markeret gennem skift i belægningen eller anden bearbejdning, hvilket vil bidrage til at definere grænsen mellem privat og offentligt rum.

DELOMRÅDE III, KARRÉEN

I delområde III vil kantzonerne være orienteret mod Frydenlunds Allé og Karrétorvet/Viborgvej. Kantzonerne mod Frydenlunds Allé er planlagt med varierende bredder mellem 0,5 meter og 4 meter. Arealerne vil skabe en grøn bufferzone mellem bygningerne og fortovet primært bestående af mindre buske. Kantzonerne mod Karrétorvet er planlagt med en bredde på 5 meter og skal fungere som en forlængelse af stueetagens aktiviteter og vil blive tilpasset den specifikke anvendelse, der findes i stueetagen af bygningerne.

For alle kantzoner langs boliger gælder det, at de skal være tydeligt markeret gennem skift i belægningen eller anden bearbejdning, hvilket vil bidrage til at definere grænsen mellem privat og offentligt rum.

Det er ikke tilladt at placere skure, affaldsbeholdere, cykelstativer eller lignende i kantzonerne med undtagelse af delområde III, hvor der kan etableres cykelstativer.

BEPLANTNING

DELOMRÅDE I, GÅRDHAVEHUSET

Den eksisterende rødeg mod nordvest og den eksisterende navr mod Viborgvej vil blive bevaret som markante elementer langs Viborgvej. Desuden har rødegen potentiale for flagermus (rasteområde), og må af den årsag heller ikke fældes.

Langs Viborgvej vil der desuden blive plantet løvfældende og stedsegrønne beplantning.

I gårdrummet vil der blive plantet busketter og mindre træer som flerstammet bærmispel, hvidtjørn, røn, vildæble og paradisæble.

DELOMRÅDE II, CYKELHUSET

I gårdrummet, som også omfatter private terrasser, vil den nye beplantning omfatte et grønt 'bånd' mod vest. Dette bånd vil bestå af enggræsser, buske sat som busketter.

Beplantning i kantzonen mod Viborgvej vil bestå af mindre, flerstammede træer som bærmispel og mellem og mindre buske som dunet gedeblad kornel, krybende pil og spiræa.

Beplantning på facader vil bestå af en variation af klatreplanter, som eksempelvis vedbend, vin, klematis, klatrehortensia, kaprifolie og arkitektens træ.

Beplantning i skel kan ikke fældes uden aftale med naboen. Der skal derfor tages særlige hensyn når den nødvendige støjmur mod vest etableres.

DELOMRÅDE III OG IV, KARRÉHAVEN, BYHAVEN, KARRÉTORVET OG CYKELSTIEN

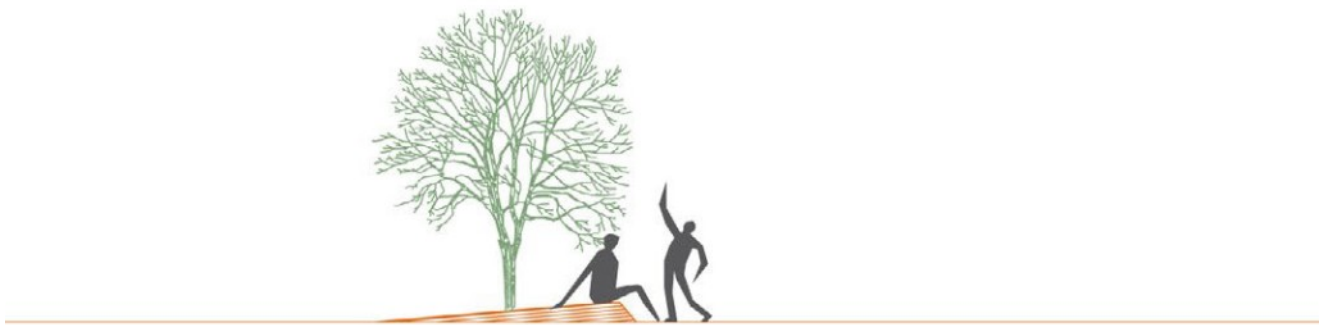
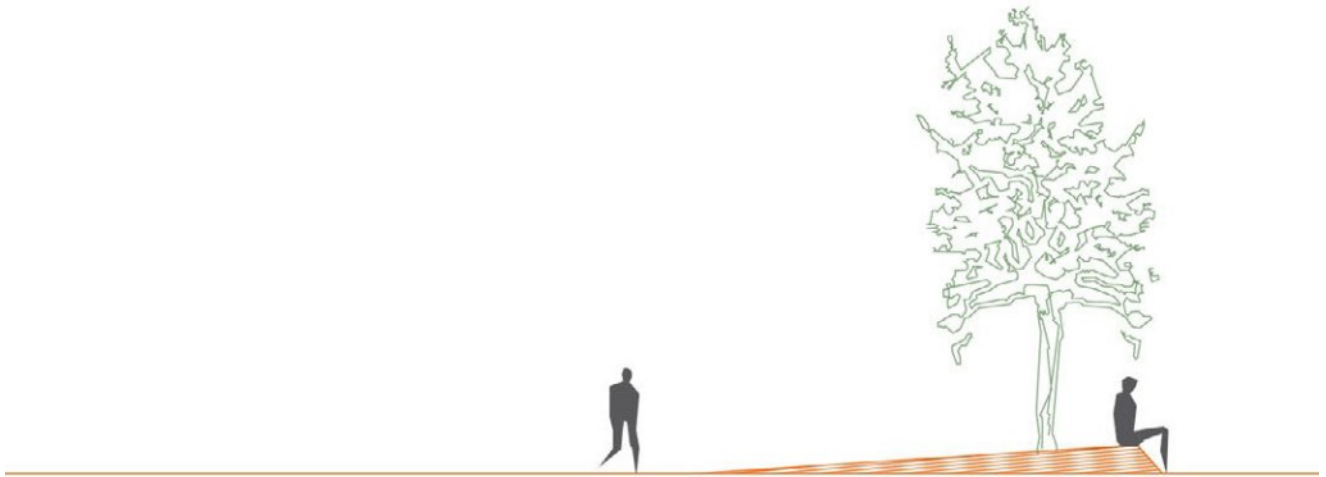
Beplantningen på opholdsarealerne i Karréhaven, Byhaven og på Karrétorvet skal skabe et varieret og oplevelsesrigt grønt miljø af høj kvalitet. På opholdsarealerne i Karréhaven og Byhaven vil beplantningen generelt have en mere vild og naturlig karakter, som vil stå i kontrast til det mere ordnede og formelle udtryk på Karrétorvet.

Træer vil primært være hjemmehørende og robuste arter, såsom lind, seljerøn, fuglekirsebær og paradisæble, med mindst 40 % med spiselige frugter. Buske vil omfatte blomstrende og frugtbærende europæiske arter, som hassel, kornel og solbær, hvor mindst 60 % skal være blomstrende. Buske under opstammede træer vil være lavtvoksende. Staudede vil bestå af en variation af flere arter.

Beplantning i kantzoner mod Frydenlunds Allé vil bestå af mindre, flerstammede træer som bærmispel samt mellem og mindre buske som dunet gedeblad kornel, krybende pil og spiræa. Herudover skal der plantes bunddække og stauder af arter som eksempelvis storkenæb, bregner, salvie, anemone, rosmarin, ramsløg, røllike, løvefod, hjortetrøst, tidsel kugle, englesød og kvæsur.

I den vestlige del af Byhaven, langs cykelstien, skal den eksisterende beplantning bevares for at sikre det gennemgående grønne træk langs stien. Beplantningen omfatter blandt andet to eksisterende træer, der skal bevares. Der kan dog udtyndes og fældes i beplantningen, hvis der etableres en rekreativ stiforbindelse mellem Byhaven og cykelstien. Det eksisterende lindetræ i forbindelse med cykelrampen skal også bevares.

Beplantningen på skrænten langs cykelstien i delområde IV bevares i videst muligt omfang. Ét træ bevares jf. bestemmelser i lokalplanen. Træet har potentiale som rastemulighed for flagermus, og bevares også af den årsag. Der vil dog være en zone fra bygningens facade og ud på skrænten, hvor det ikke forventes muligt at bevare eksisterende beplantning. Det vil være forbundet med erstatningspligt at fælde kommunalt ejet beplantning. Erstatningen udregnes efter en national norm for værdisætning af træer, "VAT 19". Aftale om genetablering af egnet beplantning på skrænten kan indgås med Aarhus Kommune i forbindelse med erstatningsudmåling.




Figur 11. Princip for udformning af plantebede

For at sikre den grønne karakter langs cykelstien skal det eksisterende beplantningsbælte mod vest i 'Byhaven' bevares. Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres en rekreativ stiforbindelse med mulighed for ophold og leg mellem 'Byhaven' og cykelstien og i forbindelse med denne kan der udtyndes og fældes i beplantningen.

BEVARING AF EKSISTERENDE TRÆER.

Lokalplanen sikrer bevaring af udvalgte træer ved at fastlægge restriktioner for bygge- og anlægsaktiviteter inden for træernes drypzoner. For at beskytte træerne skal bebyggelse og anlæg punktfunderes, så træernes rødder ikke beskadiges. Der er mindre dele af byggefeltene, der ligger inden for træernes drypzone, og bebyggelsen her er undtaget ovenstående om punktfundering, da det vurderes, at bygningernes påvirkning af træerne vil være begrænset.

Træer må beskæres, så længe det ikke medfører skade og beskæringen overholder gældende "Normer og Vejledning for Anlægsgartnerarbejde".

Lokalplanen fastlægger, at der under anlæg og byggearbejde etableres beskyttelseshegn omkring træernes drypzoner for at forhindre beskadigelse, ødelæggelse eller væsentlig forringelse af træernes levevilkår.

HEGNING OG STØJAFSKÆRMNING

I området anvendes en kombination af levende hegn og støjafskærmning på terræn. De levende hegn, som består af hække eller buskbeplantning, omkranser private terrasser og bidrager med et grønt udtryk, der harmonerer med de nærliggende haver.

Støj fra Viborgvej giver anledning til, at der skal etableres et støjværn, der især skal sikre, at opholdsarealerne i tilknytning til Gårdhavehuset, Cykelhuset og Karréens 'Byhave' kan overholde de anbefalede støjgrænser.

Støjafskærmning ved Gårdhavehuset og Cykelhuset skal fremstå med en visuel sammenhæng med den nye bebyggelse og giver privatliv til beboerne. Støjafskærmning på Karréetorvet skal udføres i enten træ, glas eller polycarbonat, så de adskiller sig fra boligbebyggelsen og sikrer visuelle forbindelser, der kan øge trygheden i området.



Støjmur i vest skel ved Cykelhuset

*Terræn udenfor skel er optegnet ud fra besigtigelser og Geodanmarkdata

Figur 12. Princip for støjmur i skel mod vest.

BELÆGNING

For at skabe en harmonisk og sammenhængende oplevelse i lokalplanområdet vil der blive anvendt lyse belægninger primært i tegl, som suppleres med andre materialer som granit, grus og asfalt med overfladebelægning i skærver eller knust tegl. Disse materialer vil udgøre den gennemgående belægning i området. For at skabe en visuel variation og opdeling af udearealerne, vil belægningen blive inddelt i felter med forskellige mønstre og materialeskift, hvilket også vil bidrage til en naturlig zoneinddeling. For at sikre en høj kvalitet og sammenhæng mellem de udendørs arealer og den nye bebyggelse, vil brugen af betonfliser ikke være tilladt.

Terrasser, der ligger i terræn, skal fremstå med lyse teglsten, granit, grus eller overfladebelægning i skærver eller knust tegl, alle i lyse farver. Stien, der løber gennem 'Byhaven', vil blive anlagt i grus, hvilket understøtter områdets naturlige karakter.



Figur 13. Eksempler på belægning i lyst tegl.

TORV

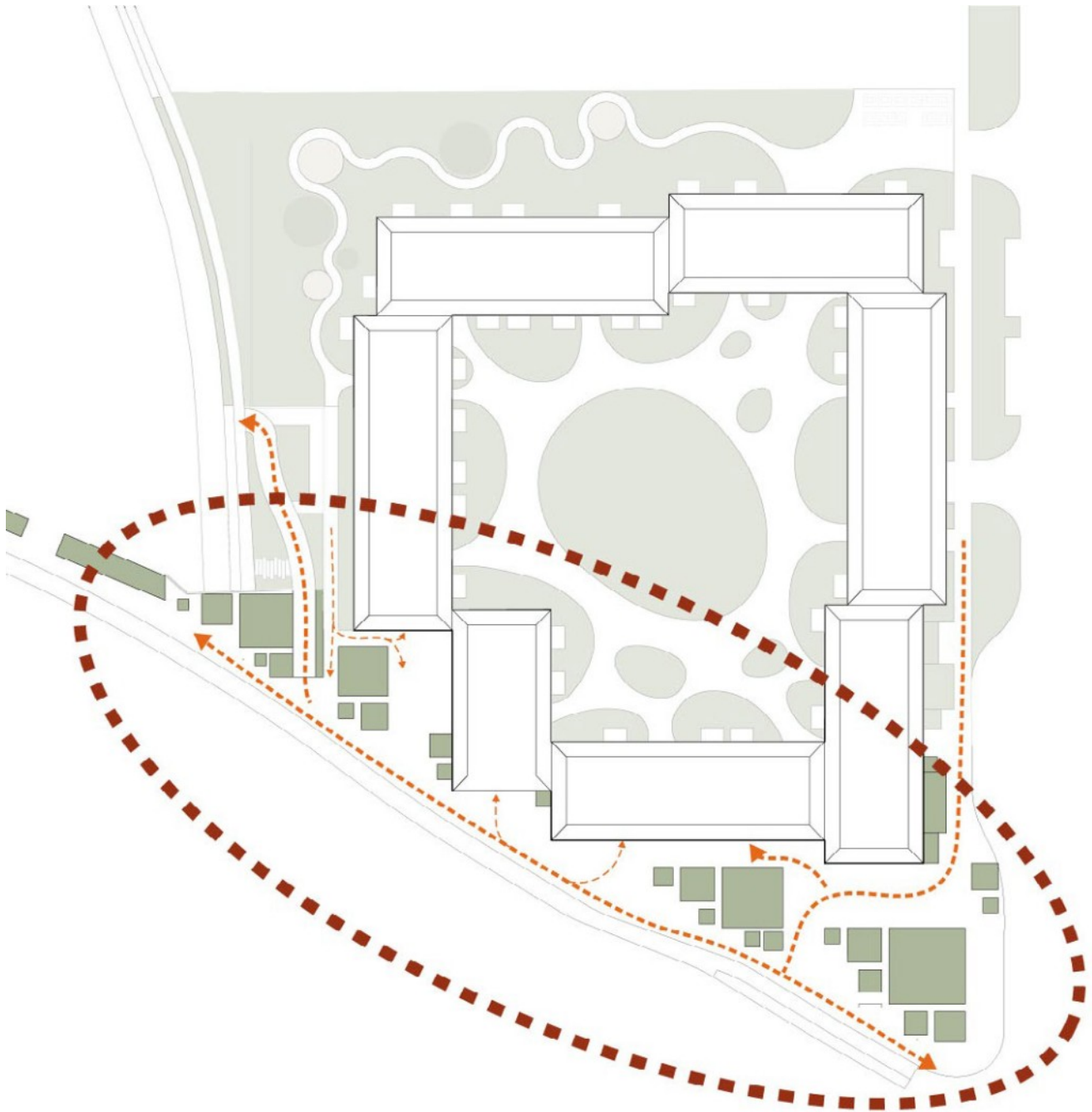
Karrétorvet er det offentlige torv, hvor der er adgang til butikker i bebyggelsens underetage og til busstoppestedet mod Viborgvej samt det kommende letbanestop. Karrétorvet fungerer som bydelens urbane plads, inspireret af både historiske og moderne danske og europæiske pladser. Torvet opdeles i mindre zoner ved hjælp af store forskudte bede, som hver især afgrænses af hævede kanter, der både beskytter beplantningen og tilføjer æstetiske, rumlige elementer til det store åbne område. Belægningen på torvet er designet til at understøtte opdelingen af pladsen og skabe en harmonisk sammenhæng med bygningernes facader.

Karrétorvet skal belyses i overensstemmelse med Aarhus Kommunes belysningsstrategi.

Belysningsstrategien

Belysningsstrategien har som målsætning, at belysning i Aarhus skal være med til at øge trygheden, sikkerheden og stemningen. Belysningen på Karrétorvet skal gøre det trygt og tilgængeligt at færdes på torvet, samtidig med at belysningen skal give torvet karakter. I lokalplanen fastlægges bestemmelser, der sikrer, at der etableres "supplerende grundbelysning", som er defineret som "Belysning for fodgængere og cyklister" i form af lyskilder på master. Desuden fastlægges krav om "Karakterbelysning" er defineret som "arkitektonisk belysning", "træ - og landskabsbelysning" samt "Lyskunst og effektbelysning" i Aarhus Kommunes belysningsstrategi. "Karakterbelysning" skal være i form af lyskilder på terræn, der oplyser beplantning eller en lyskilde, der har karakter af lyskunst. Der skal være mindst to elementer af "karakterbelysning"

Der opstilles lysmaster i 4,5 meters højde, så gangarealer og funktionelle områder er belyst, når det bliver mørkt. Ydermere opsættes lyskilder, der belyser beplantning og agerer som "lys Kunst" for at skabe en karakterfuld belysning. Landskabsplanen søger at skabe et trygt og tilgængeligt rum at færdes i gennem sin indretning og belysning. Dog også med fokus på, at belysningen er nedadrettet for derved at minimere lysgener for omkringliggende naboer.



Figur 14. Princip for udformning af "Karrétorvet".



Figur 15. Referencebilleder Karrétorvet

TEKNISK FORSYNING

Affaldshåndtering kan etableres i form af nedgravede containere. I Gårdhavehuset, delområde I, håndteres affald ved nedgravede affaldsbeholdere, der placeres mod Haslevangsvej. Affaldsbeholderne skal også betjene bebyggelsen i delområde II, Cykelhuset. Affald fra Cykelhuset håndteres på egen grund, men bringes til de nedgravede beholdere inden disse tømmes. Dette forhold kan ikke reguleres med lokalplanen, men kræver f.eks. en viceværtsløsning i Cykelhuset. I delområde III placeres nedgravede affaldscontainere i lokalplanområdets nordøstlige hjørne, hvor renovationsvogne kan køre ind og vende.

Øvrig tekniske anlæg såsom kabelskabe, transformerstationer og ventilationsanlæg skal placeres så de påvirker færdslen og den visuelle fremtoning mindst muligt.

HÅNDTERING AF REGNVAND

Der er udarbejdet regnvandshåndteringsplaner for de tre delområder, som ligger til grund for nedenstående.

DELOMRÅDE I, GÅRDHAVEHUSET

Hverdagsregn

Delområde I tilhører kloakopland N016. Der er fællessystem, der separeres i år 2026-2030.

Dele af grunden er omfattet af indvindingsopland til Stautrup Vandværk, og der kan derfor ikke meddeles tilladelse til nedsivning. Det er nødvendigt at kunne tilbageholde regnvand indenfor delområdet, for sikre at Aarhus Vands

krav til udstrømningen kan overholdes. Vandhåndtering kan ske i et rørbassin, for at sikre at arealerne på terræn anvendes til andre formål som parkering, opholdsarealer og kantzoner.

Ekstremregn

I dag tilbageholdes i alt ca. 6 m³ på grunden. Der er ikke tilstrømning til grunden fra omkringliggende arealer. Der er afstrømning mod øst. Det sikres, at det også fremover vil være muligt at tilbageholde 6 m³ regnvand på grunden i forbindelse med ekstremregn. Der er planlagt omlægning af en sti uden for grunden. I forbindelse med omlægningen sikres, at de eksisterende strømningsveje ved omlægning kan opretholdes i fuldt omfang, og at forsinkelsesvolumen på 1 m³ reableres.

DELOMRÅDE II, CYKELHUSET

Hverdagsregn

Delområdet ligger i kloakopland N016. Der er fællessystem, der separeres i år 2026-2030.

Det er nødvendigt at kunne tilbageholde regnvand indenfor delområdet, for sikre at Aarhus Vands krav til udstrømningen kan overholdes. Vandhåndtering kan ske i et rørbassin, for at sikre at arealerne på terræn anvendes til andre formål som parkering, opholdsarealer og kantzoner.

Ekstremregn

På Viborgej 100 er den eksisterende situation for ekstremregn, at der i dag ikke tilbageholdes regnvand på grunden. Der er tilstrømning fra området vest for grunden og afstrømning mod øst. De nuværende strømningsveje afskæres fremover af bygninger, men terrænet reguleres således, at regnvandet fortsat vil kunne løbe på flise- og havearealer på tværs af grunden.

DELOMRÅDE III, KARRÉEN

Hverdagsregn

Karréen er beliggende i kloakopland P055. Området er separatkloakeret.

Det er nødvendigt at kunne tilbageholde regnvand indenfor delområdet, for sikre at Aarhus Vands krav til udstrømningen kan overholdes. Vandhåndtering kan ske i et rørbassin, for at sikre at arealerne på terræn anvendes til andre formål som parkering, opholdsarealer og kantzoner.

Ekstremregn

Den eksisterende situation for ekstremregn på Frydenlunds Allé 7-11 er, at der i dag tilbageholdes i alt ca. 115 m³ på grunden, og at der ikke er tilstrømning til grunden fra omkringliggende arealer. Det sikres, at det også fremover vil være muligt at tilbageholde 115 m³ regnvand på grunden i forbindelse med ekstremregn. Dette kan eksempelvis opnås ved terrænregulering og sænkede plantebede.

SEKUNDÆR BEBYGGELSE

DELOMRÅDE I

Sekundær bebyggelse må kun etableres vest for bebyggelsen og langs støjturen mod vest i gårdrummet i overensstemmelse med kortbilag 3, beplantningsplanen. I gårdrummet er der ikke plads til yderligere sekundær bebyggelse, da der skal være plads til beplantning og udendørs ophold. På de grønne områder mod syd, må der heller ikke etableres sekundær bebyggelse, fordi der skal være plads til beplantning.

50 % af cykelparkeringen skal være overdækket og afskærmet. Affaldsløsningen skal overdækkes og afskærmes, hvis der anvendes en containerløsning. Hvis der er tale om molokker som skal tømmes med kran, må der ikke etableres overdækning.

Al sekundær bebyggelse må kun udføres i træ, der fremstår i træets naturlige farve, eller malet sort, så de er så neutrale at se på som muligt. Tagets materiale er ikke reguleret, så der er mulighed for grønne tage. Alle sekundære bebyggelser skal udføres i samme farver.

DELOMRÅDE II

Der er begrænset plads til sekundær bebyggelse i delområdet. Der må ikke etableres sekundær bebyggelse i kantzonen mod Viborgvej. Der skal etableres overdækket og afskærmet cykelparkering, men da der etableres kælder i byggefelt D, må det forventes, at kravet om 50 % overdækket cykelparkering kan etableres der og det samme med opbevaringsrum. Der må derfor kun etableres én sekundær bebyggelse i gårdrummet, der skal have relation til ophold.

Sekundær bebyggelse må kun udføres i træ, der fremstår i træets naturlige farve, eller malet sort. Alle sekundære bebyggelser skal udføres i samme farver.

DELOMRÅDE III

På Karrétorvet må der ikke etableres sekundær bebyggelse. I Karréhaven må der etableres maksimalt to sekundære bebyggelser, som f.eks. overdækkede siddepladser eller lignende, der relaterer sig til ophold.

Affaldsløsningen som placeres mod nordøst i Byhaven skal overdækkes og afskærmes, hvis der anvendes en containerløsning. Hvis der er tale om molokker som skal tømmes med kran, må der ikke etableres overdækning.

I Byhaven må der desuden etableres maksimalt ét drivhus mod vest.

Der må ikke etableres fritstående depotrum eller overdækket cykelparkering, da bebyggelsen har kælder med niveaufri tilgængelighed fra flere sider, hvori disse funktioner skal placeres.

Al sekundær bebyggelse må kun udføres i træ, der fremstår i træets naturlige farve, eller malet sort. Alle sekundære bebyggelser skal udføres i samme farver. Undtaget herfra er drivhus.

VEJE, STIER OG PARKERINGSAREALER

VEJE

Lokalplanområdet betjenes trafikalt fra Haslevangsvej og Frydenlunds Allé.

Delområde I, Gårdhavehuset, vejbetjenes via overkørsel fra Haslevangsvej, hvorfra der er overkørsel til parkeringspladser og vendeplads til renovation.

Viborgvej er en meget trafikeret indfaldsvej, og Aarhus kommune bestræber sig ud fra et trafiksikkerheds- og fremkommelighedshensyn på at minimere antallet af overkørsler til disse veje. Da der ikke kan skabes en trafiksikker adgang til delområdet fra Viborgvej, som er tilsvarende delområdets størrelse og påtænkte anvendelse til etageboligbebyggelse lukkes den eksisterende vejadgang fra Viborgvej til delområde II. Delområdet vil blive vejbetjent via overkørsel til gående og cyklister fra eksisterende cykel- og gangsti og via portgennemgang fra Viborgvej.

Delområde III, Karréen, vejbetjenes via tre overkørsler fra Frydenlunds Allé. Der etableres overkørsel til rampe med til- og frakørsel til parkering i parkeringskælder. Længst mod nord etableres overkørsel til vej til renovation og redningskørsel. Fra den sydligste overkørsel på Frydenlunds Allé etableres overkørsel til vareindlevering.

STIER

Delområde I, Gårdhavehuset, stibetjenes fra Haslevangsvej.

Delområde II, Cykelhuset stibetjenes fra både Viborgvej og fra cykelstien i delområde IV. Cykler kan køre niveau frit ind til bebyggelsen via en direkte overkørsel fra den offentlige cykelsti længst mod nord i delområdet. Desuden kan cykler køre gennem porten fra Viborgvej via en overkørsel fra cykelstien langs Viborgvej. Cykler skal kunne køre via en rampe ned i kælderen på den sydligste bygning, så håndtering af cykler er ubesværet.

Delområde III, Karréen, stibetjenes fra Frydelunds Allé mod nord, hvor også renovationsvogne kan køre ind. Denne sti ender blindt på vestsiden af bebyggelsen og er primært en rekreativ sti i "Byhaven". Der er gennemgående stiforbindelse fra samme punkt i nord gennem "Karréhaven" til Karrétorvet mod syd. Desuden giver det nuværende rampeanlæg fortsat stiadgang fra cykelstien i delområde IV og til niveau på Karrétorvet.

I delområde IV fastholdes eksisterende cykel- og gangsti med dertilhørende trappe- og rampeanlæg.

PARKERINGSAREALER

Lokalplanområdet ligger tæt på offentlig transport (bus og kommende letbane) og tæt på cykelstier.

Til bebyggelsen i delområde I og II etableres cykelparkering i henhold til gældende retningslinjer for cykelparkering i Aarhus Kommune. Inden for delområde III etableres flere cykelparkeringspladser til ladcykler end retningslinjen foreskriver. Mindst 50 % af cykelparkeringen skal være overdækket cykelparkering i konstruktion/kælder. Cykelparkering på terræn etableres i mindre grupper nær plantebede og/eller facader.

Aarhus Kommune ønsker at styrke den kollektive trafik som et reelt alternativ til privat bilkørsel, og letbanens 2. etape spiller en central rolle i udviklingen af byens højklassede kollektive transportnetværk. I forvejen er lokalplanområdet busbetjent af busser med op til otte afgang i timen i myldretiden. Som led i den bæredygtige udvikling reduceres parkeringsnormen i projektet.

I delområde I er parkeringskravet fastlagt til fire bilparkeringspladser på terræn med overkørsel via Haslevangsvej. Heraf etableres mindst én handicapparkeringsplads til almindelige biler. Af de fire pladser reserveres én p-plads til delebil.

I delområde III er der adgang for biler og cyklende fra Frydenlunds Allé til en parkeringskælder. Cyklister kan desuden tilgå parkeringskælderens fra Karrétorvet. Der etableres mindst 85 bilparkeringspladser i parkeringskælderens. Heraf etableres én parkeringsplads til almindelige biler og mindst én handicapparkeringsplads/afsætningsplads til handicapbus. Af de 85 bilparkeringspladser kan der reserveres pladser til debiler. Anvendelsesfordelingen mellem boliger og butikker åbner mulighed for dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne.

KOLLEKTIV TRAFIK

Der er gode kollektive trafikforbindelser i området med blandt andet busstoppested ved Viborgvej. Lokalplanområdet ligger lige op ad letbanens planlagte 2. etape. Der er planlagt et letbanestop umiddelbart ud for delområde III. Lokalplanområdet ligger helt op ad Viborgvej og i gåafstand fra Ringgaden, som er et trafikknudepunkt med offentlig transport.

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 muliggøre facadebyggeri langs en strækning på Viborgvej,
- » at revitalisere det lokale butikscenter "Frydenlund Centret" med nyt byggeri og blandede byfunktioner,
- » at der tilføjes nye offentlige byrum, som er trygge og levende at færdes i,
- » at sikre at der etableres publikumsorienterede funktioner i dele af stueetagen på Frydenlund Centret,
- » at forholdene for bløde trafikanter forbedres både indenfor og igennem lokalplanområdet,
- » at udendørs opholdsarealer og grønne arealer begrønnes, placeres og udformes, så der opstår et grønt miljø af høj kvalitet og biodiversitet,
- » at sikre arkitektur af høj kvalitet.

2. OMRÅDE OG OPDELING

PLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING

§ 2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, Matrikelkort, og omfatter følgende matrikler: matr.nr. 6aa, 6e, Hasle by, Hasle samt 50ai, Århus Markjorder samt del af litra 7000bp, Århus Markjorder, samt alle parceller, der efter den 06.08.2024 udstykkes inden for lokalplanområdet.

NOTE TIL § 2.1

Kortbilag 1, Matrikelkort er udformet på baggrund af det digitale matrikelkort. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem det digitale matrikelkort og de faktiske forhold gælder de faktiske forhold, idet det korrekte matrikelskel skal afsættes af en autoriseret landinspektør.

I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige lokalplan- og delområdegrense af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

DELOMRÅDER

§ 2.2

Lokalplanområdet er inddelt i delområderne I, II, III og IV som vist på Kortbilag 2, Arealanvendelse.

3. ANVENDELSE

DELOMRÅDE I OG II

§ 3.1

Delområde I og II skal anvendes til boligformål i form af etageboliger til helårsbeboelse.

NOTE TIL § 3.1

Anvendelsen til boligformål omfatter også de adgangs- og opholdsarealer, områder til parkering, affaldshåndtering mv., som almindeligvis indgår som en del af et boligområde.

DELOMRÅDE III

§ 3.2

Delområde III skal anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål med etageboliger til helårsbeboelse samt dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker og publikumsorienterede serviceerhverv.

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 3.000 m².

Den enkelte dagligvarebutik må have en butiksstørrelse på maksimalt 1.200 m² bruttoetageareal.

Den enkelte udvalgswarebutik må have en maksimal butiksstørrelse på 1.000 m² bruttoetageareal. Det samlede butiksareal til udvalgswarebutikker må ikke overstige 1.000 m² bruttoetageareal.

NOTE TIL § 3.2

Publikumsorienterede serviceerhverv er serviceerhverv som ikke er detailhandel, men som ofte placeres sammen med detailhandel og på lignende vis henvender sig til et bredt publikum, typisk via en facade på gadeniveau. Det er f.eks. restauranter, cafeer, frisører.

DELOMRÅDE III - AKTIVE STUEETAGER

§ 3.3

Der skal etableres butikker eller andre publikumsorienterede serviceerhverv i minimum de dele af stueetagen, der er angivet "aktive stueetager" på kortbilag 2, arealanvendelse.

NOTE TIL § 3.3

Der må etableres aktive stueetager på større dele af Frydenlunds Allé end anvist på kortbilag 2.

DELOMRÅDE IV

§ 3.4

Delområde IV skal anvendes til cykelsti og gangsti.

4. UDS TYKNING

§ 4.1

Inden for delområde I, II og III må der ske sokkeludstykn ing. Desuden kan p-niveau udstykkes i delområde III.

Udstykning, der indebærer at p-niveauet i delområde III ligger over et eller flere matrikelskel, kan alene ske på betingelse af, at der forinden udstykning på de berørte ejendomme tinglyses en deklaration til sikring af en fælles brandstrategi for parkeringsanlægget.

§ 4.2

Tekniske anlæg kan udstykkes som sokkelgrunde.

NOTE TIL § 4.2

Tekniske anlæg er f.eks. transformere.

5. TRAFIKFORHOLD

VEJADGANG

§ 5.1

Delområde I skal have vejadgang fra Haslevangsvej, som vist på Kortbilag 2, Arealanvendelse.

Der må ikke etableres vejadgang fra Viborgvej til delområde II.

Delområde III skal have én vejadgang og én vej- og cykeladgang (til parkeringskælder) fra Frydenlunds Allé, som vist på Kortbilag 2, Arealanvendelse.

UDLÆG AF VEJE OG STIER

§ 5.2

Der udlægges arealer til veje, stier, vendepladser og parkering som vist på Kortbilag 2, Arealanvendelse.

Vejene A - A og B - B skal være minimum 6,00 meter brede

Stierne a-a til e-e skal være minimum 1,3 meter brede.

NOTE TIL § 5.2

For private fællesveje og private fællesstier skal der (iht. vejlovgivningen) sendes et vejprojekt til godkendelse hos Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Der kan ikke udstedes byggetilladelse, før vejprojektet er approberet.

OVERSIGTSAREALER

§ 5.3

Ved vej- og stitilslutninger og i kurver skal der sikres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler. Inden for oversigtsarealerne må der ikke etableres faste eller midlertidige anlæg med en højde på mere end 0,8 meter over den tilstødende vejs kørebanemidte.

PARKERINGSNORM FOR CYKLER

§ 5.4

DELOMRÅDE I OG II

Der skal sikres areal til 4 almindelige pladser pr. 100 m² + 2 specialcykel/ladcykel pladser pr. 1.000 m² etageboliger.

DELOMRÅDE III

Der skal sikres areal til cykelparkering efter anvendelsesfordelingen:

4 almindelige pladser pr. 100 m² + 4 specialcykel/ladcykel pladser pr. 1.000 m² etageboliger

1 almindelig plads pr. 100 m² kontor samt liberale erhverv

1 almindelig plads pr. 100 m² dagligvarebutik, udvalgsvarerbutik og restaurant.

NOTE TIL § 5.4

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

UDFORMNING OG PLACERING AF CYKELPARKERING

§ 5.5

Min. 50 % af cykelparkeringen skal være overdækket enten på terræn, i konstruktion eller i kælder.

Indenfor delområde III skal cykelparkering på terræn etableres i grupper med maksimalt 20 cykelpladser i hver. Grupperne skal etableres nær plantebede og/eller facader.

PARKERINGSNORM FOR BILER

§ 5.6

DELOMRÅDE I

Der skal etableres mindst 4 bilparkeringspladser.

Bilparkering skal etableres på terræn inden for de områder, der er udlagt til bilparkering som vist på Kortbilag 2, Arealanvendelse.

Der skal etableres mindst 1 handicapparkeringsplads til almindelige biler med et areal på 3,5 meter x 5 meter.

Der skal reserveres 1 plads til delebil.

DELOMRÅDE II

Der må ikke etableres bilparkeringspladser.

DELOMRÅDE III

Der skal etableres mindst 85 bilparkeringspladser.

Bilparkering skal etableres i parkeringskælder, som vist på kortbilag 2, Arealanvendelse.

Inden for delområde III skal der endvidere etableres mindst 1 handicapparkeringsplads til almindelige biler med et areal på 3,5 meter x 5 meter pr. 25 parkeringspladser.

Der skal inden for delområde III etableres afsætningsplads til kassevogn/minibus (med lift på siden eller bagpå) med et areal på mindst 4,5 meter x 8 meter. Afsætningsplads kan etableres på terræn, som vist på kortbilag 2, Arealanvendelse. Alternativt kan afsætningspladsen indgå i vej B-B.

Der kan inden for delområde III etableres til 1 handicapparkeringsplads til kassevogn/minibus (med lift på siden eller bagpå) med et areal på mindst 4,5 meter x 8 meter.

Der skal reserveres mindst 5 parkeringspladser til delebiler.

6. TEKNISK FORSYNING OG ANLÆG

AFFALDSHÅNDTERING

§ 6.1

Nedgravede containere til husholdningsaffald skal placeres inden for det areal, som er vist på Kortbilag 2, Arealanvendelse.

Affaldshåndtering inden for delområde I skal, udover at betjene det pågældende delområde, også betjene delområde II.

Ved brug af affaldscontainere skal disse stå overdækket og afskærmet i dertil indrettede skure.

VARMEFORSYNING

§ 6.2

Nybyggeri har mulighed for at tilslutte sig kollektiv varmforsyning.

NOTE TIL § 6.2

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

BELYSNING AF INDGANGE OG PORTE

§ 6.3

Indgange til bygningerne skal oplyses med væglamper.

Porte skal oplyses med væg- og/eller loftslamper.

Øvrig udendørs belysning må kun være afskærmet og nedadrettet, og lyspunkthøjden må maksimalt være på 3,5 meter.

BELYSNING AF KARRÉTORVET

§ 6.4

På Karrétorvet skal der etableres både "supplerende grundbelysning" og "karakterbelysning".

"Den supplerende grundbelysning" skal bestå af lysarmatur på master. Lyskilder på master må kun være nedadrettet og afskærmet, og lyskilden må etableres i maksimalt 4,5 meters højde. "Den supplerende grundbelysning" skal oplyse gangarealer og funktionelle genstande tilstrækkeligt til at det er trygt at færdes.

Der skal desuden være "karakterbelysning" f.eks. i form af lyskilder på terræn, der oplyser beplantning eller en lyskilde der har karakter af lyskunst. Der skal være mindst to elementer af "karakterbelysning".

De to belysningstyper skal spille sammen, så der ikke opstår "spildlys" eller blænding.

NOTE TIL § 6.4

"Supplerende grundbelysning" er defineret som "Belysning for fodgængere og cyklister" og "Belysning af gadeinventar" i Aarhus Kommunes belysningsstrategi.

"Karakterbelysning" er defineret som "arkitektonisk belysning", "træ - og landskabsbelysning" samt "Lyskunst og effektbelysning" i Aarhus Kommunes belysningsstrategi.

Belysningen på Karrétorvet skal gøre det trygt og tilgængeligt at færdes på torvet, samtidig med at belysningen skal give torvet karakter.

TRANSFORMERE, KABELSKABE OG VENTILATIONSANLÆG

§ 6.5

Der må etableres kabelskabe inden for delområde I, II og III. Kabelskabe skal integreres i bygningen/bygningerne.

Der må etableres transformerstationer inden for delområde I, II og III. Transformerstationer skal etableres inden for byggefeltene enten integreret i bygningen eller i bygningsfacaden.

Større transformerstationer, som kræver særskilte bygninger til formålet, må alene etableres i delområde III, og ikke på "Karrétorvet".

Ventilationsanlæg til parkeringsanlæg må ikke etableres i "Karréhaven".

7. TERRÆNREGULERING

TERRÆNREGULERING I FORBINDELSE MED BYGGEMODNING

§ 7.1

DELOMRÅDE I

I forbindelse med byggemodning må der terrænreguleres som vist på Kortbilag 4a, Fremtidigt terræn. Der må terrænreguleres maksimalt 0,5 meter i forhold til den viste terrænregulering.

DELOMRÅDE II

I forbindelse med byggemodning må der terrænreguleres som vist på Kortbilag 4b, Fremtidigt terræn. Der må terrænreguleres maksimalt 0,5 meter i forhold til den viste terrænregulering.

DELOMRÅDE III

I forbindelse med byggemodning må der terrænreguleres som vist på Kortbilag 4b, Fremtidigt terræn. Der må terrænreguleres maksimalt 0,5 meter i forhold til den viste terrænregulering.

TERRÆNREGULERING I SKEL

§ 7.2

DELOMRÅDE I

I forbindelse med byggemodning må der terrænreguleres i skel som vist på Kortbilag 4a, Fremtidigt terræn. I skel mod nord skal der etableres en støttemur, som må være maksimalt 1,25 meter i højden. Se 10.21 om støttemurens udformning. Se illustration i "ubebyggede arealer"

DELOMRÅDE II

I forbindelse med byggemodning må der terrænreguleres i skel som vist på Kortbilag 4b, Fremtidigt terræn. I skel mod vest skal der etableres en støttemur mellem byggefeltene C og D. Støttemuren må være maksimalt 0,5 meter i højden. Se 10.21 om udformning. Se illustration i "ubebyggede arealer"

DELOMRÅDE III

I forbindelse med byggemodning må der terrænreguleres som vist på Kortbilag 4b, Fremtidigt terræn. Der må terrænreguleres maksimalt 0,5 meter i forhold til den viste terrænregulering. Se illustration i "ubebyggede arealer"

8. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING M.M.

BEBYGGELSENS OMFANG

§ 8.1

I alt må der etableres op til 23.040 m² bruttoetageareal indenfor lokalplanområdet.

DELOMRÅDE I

Indenfor delområde I, må der maksimalt etableres 1.050 m² bruttoetageareal. Der må maksimalt etableres 24 boliger.

DELOMRÅDE II

Indenfor delområde II, må der maksimalt etableres 1.130 m² bruttoetageareal. Der må maksimalt etableres 34 boliger.

DELOMRÅDE III

Indenfor delområde III, må der maksimalt etableres 20.860 m² bruttoetageareal. Der må maksimalt etableres 236 boliger.

ALLE DELOMRÅDER

Der må derudover opføres sekundær bebyggelse som cykelskure, drivhuse og teknikbygninger som angivet under 8.7 og 9.8, 9.16 og 9.25.

NOTE TIL § 8.1

Det samlede etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 98 inden for delområde I, 127 inden for delområde II og 225 inden for delområde III beregnet på baggrund af matrikelstørrelse.

BEBYGGELSENS PLACERING

§ 8.2

ALLE DELOMRÅDER

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, der ses på Kortbilag 2, Arealanvendelse.

Sekundære bygninger (cykeloverdækninger, overdækket affaldshåndtering og drivhuse), altaner og støjafskærmning må placeres udenfor de angivne byggefelt.

Dele af byggefelt, der eventuelt ikke bebygges, skal indrettes til private- eller offentlige opholdsarealer, cykelparkering eller kantzone jf. § 10.

DELOMRÅDE II - PLACERING AF KÆLDER

Der må kun etableres kælder i byggefelt D.

DELOMRÅDE III - PLACERING AF KÆLDER

Der må kun etableres kælder, som vist på Kortbilag 4. Gulvkoten i kælderen skal være 47 DVR90.

NOTE TIL § 8.2

Byggefelt A, B, C og D ligger 0,5 meter fra skel mod øst og vest.

Kælderen i delområde III bliver gradvist fritlagt fra nord mod syd, for at blive en helt fritlagt stueetage mod syd. Se illustration

BOLIGSTØRRELSER

§ 8.3

INDENFOR DELOMRÅDE I SKAL BOLIGSTØRRELSERNE SAMMENSÆTTES SOM FØLGER:

Mindst 20 % af boligerne i delområde I skal have et bruttoetageareal på minimum 75 m².

Højst 67 % af boligerne i delområde I må have et bruttoetageareal på under 30 m².

Ingen boliger i delområde I må have et bruttoetageareal mindre end 25 m².

INDENFOR DELOMRÅDE II SKAL BOLIGSTØRRELSERNE SAMMENSÆTTES SOM FØLGER:

Højst 20 % af boligerne i delområde II må have et bruttoetageareal på under 25 m².

Mindst 8 % af boligerne i delområde II skal have et bruttoetageareal på minimum 45 m².

Ingen boliger i delområde II må have et bruttoetageareal mindre end 25 m².

INDENFOR DELOMRÅDE III SKAL BOLIGSTØRRELSERNE SAMMENSÆTTES SOM FØLGER:

Mindst 35 % af boligerne i delområde III skal have et bruttoetageareal på minimum 85 m².

Højst 35 % af boligerne i delområde III må have et bruttoetageareal på under 65 m².

Mindst 30 % af boligerne i delområde III skal have et bruttoetageareal på minimum 100 m².

Ingen boliger i delområde III må have et bruttoetageareal mindre end 35 m².

NOTE TIL § 8.3

Procentsatser opgøres som procent af det samlede boligetageareal og ikke som procent af det samlede antal boligenheder.

Familieegnede boliger er boliger over 100 m² eller 3-værelseslejligheder jf. kommuneplanen.

NEDRIVNING AF BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

§ 8.4

DELOMRÅDE I OG II

De bevaringsværdige bygninger på matr.nr. 6aa og 6e, begge Hasle by, Hasle må nedrives.

BYGNINGSHØJDER OG TAGKOTER

§ 8.5

ALLE DELOMRÅDER

Bebyggelse i de enkelte byggefeltet må opføres med følgende etageantal og bygningshøjder:

	<i>Maksimalt antal etager</i>	<i>Bygningens maksimale tagkote</i>
<i>Delområde I</i>		
Byggefelt A	2	61,90 meter DVR90
Byggefelt B	3	65,90 meter DVR90
<i>Delområde II</i>		
Byggefelt C	2	58,00 meter DVR90
Byggefelt D	3	63,30 meter DVR90
Byggefelt E*	1	
<i>Delområde III</i>		
Byggefelt F	6 og 7	71.00 meter DVR90
Byggefelt G	6	71.00 meter DVR90
Byggefelt H	6	71.00 meter DVR90
Byggefelt I	6 og 7	71.00 meter DVR90
Byggefelt J	6	69.00 meter DVR90
Byggefelt K	6	69.00 meter DVR90
Byggefelt L	6	69.00 meter DVR90

*Gangbro uden overdækning i 1. sals højde.

HØJDER PÅ ELEVATOR- OG TRAPPETÅRNE

§ 8.6

ALLE DELOMRÅDER

Elevator- og trappetårne må maksimalt overskride den maksimale tagkote med op til ca. 1,0 meter.

PLACERING AF SEKUNDÆR BEBYGGELSE

§ 8.7

DELOMRÅDE I

Cykelparkering vest for byggefelt B og i gårdrummet langs den vestlige mur må overdækkes jf. 9.5 og 5.6. Se kortbilag 3, beplantningsplan. Affaldshåndtering må overdækkes. Der må ikke etableres yderligere sekundære bebyggelser.

DELOMRÅDE II

Der må kun etableres én sekundær bebyggelse på maksimalt 10 m².

DELOMRÅDE III

På Karrétorvet må der ikke etableres sekundær bebyggelse.

I Karréhaven må der etableres maksimalt to sekundære bebyggelser på maksimalt 10 m² hver.

Affaldsløsningen som placeres mod nordøst i Byhaven skal overdækkes og afskærmes med en sekundær bebyggelse, hvis der anvendes en containerløsning til affald.

I Byhaven må der etableres maksimalt ét drivhus mod vest med en maksimal størrelse på 20 m².

Der må ikke etableres yderligere sekundær bebyggelse.

DELOMRÅDE IV

Der må ikke etableres sekundær bebyggelse i delområdet.

9. BEBYGGELSENS UDSEENDE OG SKILTNING

DELOMRÅDE I

§ 9.1

BASE

Bebyggelsens stueetage skal bygges sammen med den støjafskærmende mur, som tilsammen skal danne en base, der adskiller sig fra de øvrige etager. Se figur 2 - 8 under "bebyggelsens udseende".

Basen skal bearbejdes i form af recesmurværk og/eller begrønning.

Der skal etableres vinduer i den støjafskærmende mur mod vest. Der må ikke etableres vinduer mod øst mod naboens ejendom.

NOTE TIL § 9.1

Muren har funktion som støjskærm, men er også et arkitektonisk greb, som får bebyggelsen til at fremstå som én helhed.

Der må ikke etableres vinduer i murværket mod øst, for at minimere indbliksgener til naboens rekreative arealer.

§ 9.2

TAGE

Bebyggelsen skal opføres med sadeltag uden udhæng. Taghældningen skal være symmetrisk med en hældning mellem 30 og 45 grader.

§ 9.3

FACADER

Vinduer, døre og åbninger skal placeres og udformes i overensstemmelse med et ensartet arkitektonisk grundprincip med flugtende lodrette og vandrette linjer. Undtaget herfra er vinduer placeret i bygningernes gavl, der skal placeres asymmetrisk. Se figur 4-7 under "bebyggelsens udseende".

§ 9.4

VINDUER

Vinduer i gavlen mod øst skal placeres med underkant højere end 1,6 meter over gulvhøjde.

Tagvinduer skal flugte med tagets hældning.

KVIST

Der må kun etableres én kvist på sydsiden af bebyggelsen i byggefelt B. Kvisten skal strække sig over 2. og 3. etage, og kvistens vinduesbredde og placering skal flugte med vinduet på den underliggende etage. Se figur 6 under "bebyggelsens udseende".

NOTE TIL § 9.4

Vinduer i gavlen skal placeres asymmetrisk så gavlen fremstår med variation og giver karakter til bebyggelsen.

Vinduer i gavlen mod øst skal placeres over øjenhøjde, så indbliksgener til naboejendommen minimeres.

§ 9.5

INDELIGGENDE TAGALTAN I BYGGEFELT B

Der skal etableres en indeliggende tagaltan i byggefelt B. Tagaltanen skal være minimum 30 m².

Vinduesåbninger til indeliggende tagaltan skal følge facadens vinduesbånd både lodret og vandret.

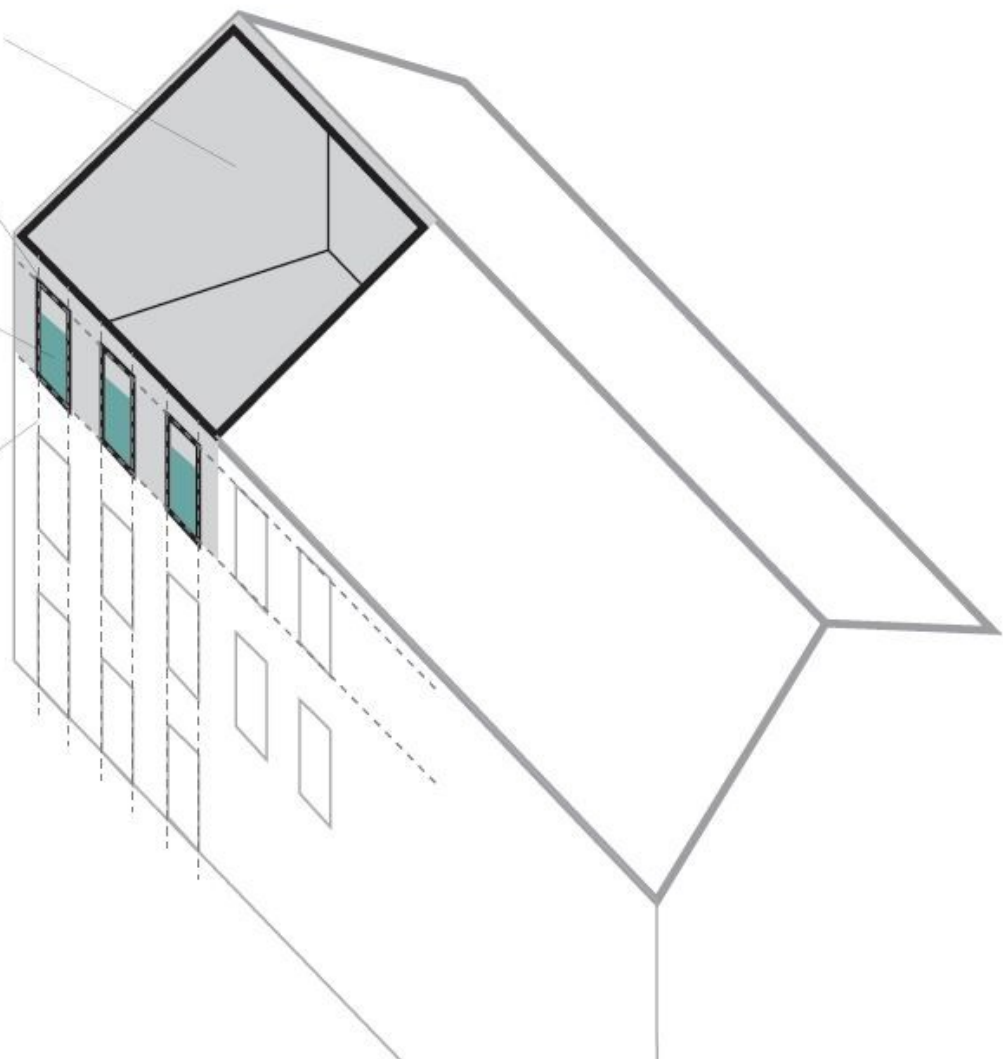
Vinduesåbningerne skal være transparente, men må bestå af en transparent støjafskærmning med åbning derover. Vinduesrammerne skal være identiske med facadens øvrige vinduer. Støjafskærmning skal have en højde på op til 1,3 meter.

Indbygget tagterrasse

Vinduesrammer
identisk med
facadens øvrige
vinduer

Transparent støjaf-
skærmning

Vinduesbånd på linje



§ 9.6

ALTANER

Der må ikke etableres altaner indenfor delområdet.

§ 9.7**ALTANGANG**

Der må etableres en altangang på bygningen i byggefelt A. Altangangen skal vende mod syd, og må betjene maksimalt 8 boliger.

Altangangen skal fremstå som en del af facaden, og må derfor ikke række længere ud end bygningens tag, og må ikke række ud over bygningens gavl.

Altangangen skal etableres med værn, som skal fremstå i rød. Materialet må være enten samme materiale som den facade, hvorpå de er placeret eller i metal.

Der må ikke etableres fritstående trapper og elevatortårne eller åbne trapper.

NOTE TIL § 9.7

Altangange skal være en integreret del af bebyggelsens facade.

§ 9.8**MATERIALER**

Basen skal fremstå i rødt tegl.

Facader på de øvrige etager end basen skal fremstå som blank mur i rødt tegl. Teglets røde farve skal være lysere eller mørkere end basens farve. Se figur 2 i "bebyggelsens udseende".

Fugerne i alt murværk skal være indfarvet i rød, som enten rammer samme tone som murstenen, eller mørkere eller lysere end murstenen.

Tage skal beklædes med metal, tagsten eller skærmtegl i rød farve.

Vinduesrammer og døre skal udføres i metal eller træ i rød farve.

Sekundær bebyggelse skal enten fremstå som blank mur i samme røde farve som basen eller i træ, der fremstår i træets naturlige farve, eller sortmalet træ. Alle sekundære bebyggelser indenfor delområdet skal udføres i samme farver.

Til facade- og tagbeklædning samt til energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere på facader og tage, må der ikke benyttes reflekterende materialer.

DELOMRÅDE II**§ 9.9****TAGE**

Bebyggelsen skal opføres med et symmetrisk sadeltag med en hældning på mellem 30 og 45 grader og uden udhæng.

FACADER

Vinduer, døre og åbninger skal placeres og udformes i overensstemmelse med et ensartet arkitektonisk grundprincip med flugtende lodrette og vandrette linjer.

Den støjafskærmende mur skal bygges sammen i stueetagen på boligen i byggefelt D. Der må ikke etableres vinduer i den støjafskærmende mur.

GAVLE

Gavle i byggefelt D skal gives en særlig bearbejdning der dækker minimum 80 % af facaden. Bearbejdningen skal bestå af billedskabelse eller effektskabelse med murværket.

NOTE TIL § 9.9

Gavlens særlige udformning skal tilføre dybde og liv til bygningen. Gavle kan f.eks. gives store gavlmalerier, grafiske kunstværker, abstrakte motiver, mønstre eller asymmetrisk placerede runde vinduer og åbninger, der skaber et dynamisk udtryk eller en tredimensionel effekt.

§ 9.10

VINDUER

Vinduer i gavlen mod vest skal placeres med underkant højere end 1,6 meter over gulvhøjde.

Tagvinduer skal flugte med tagets hældning.

KVIST

Der må ikke etableres kviste på bebyggelse indenfor delområdet.

§ 9.11

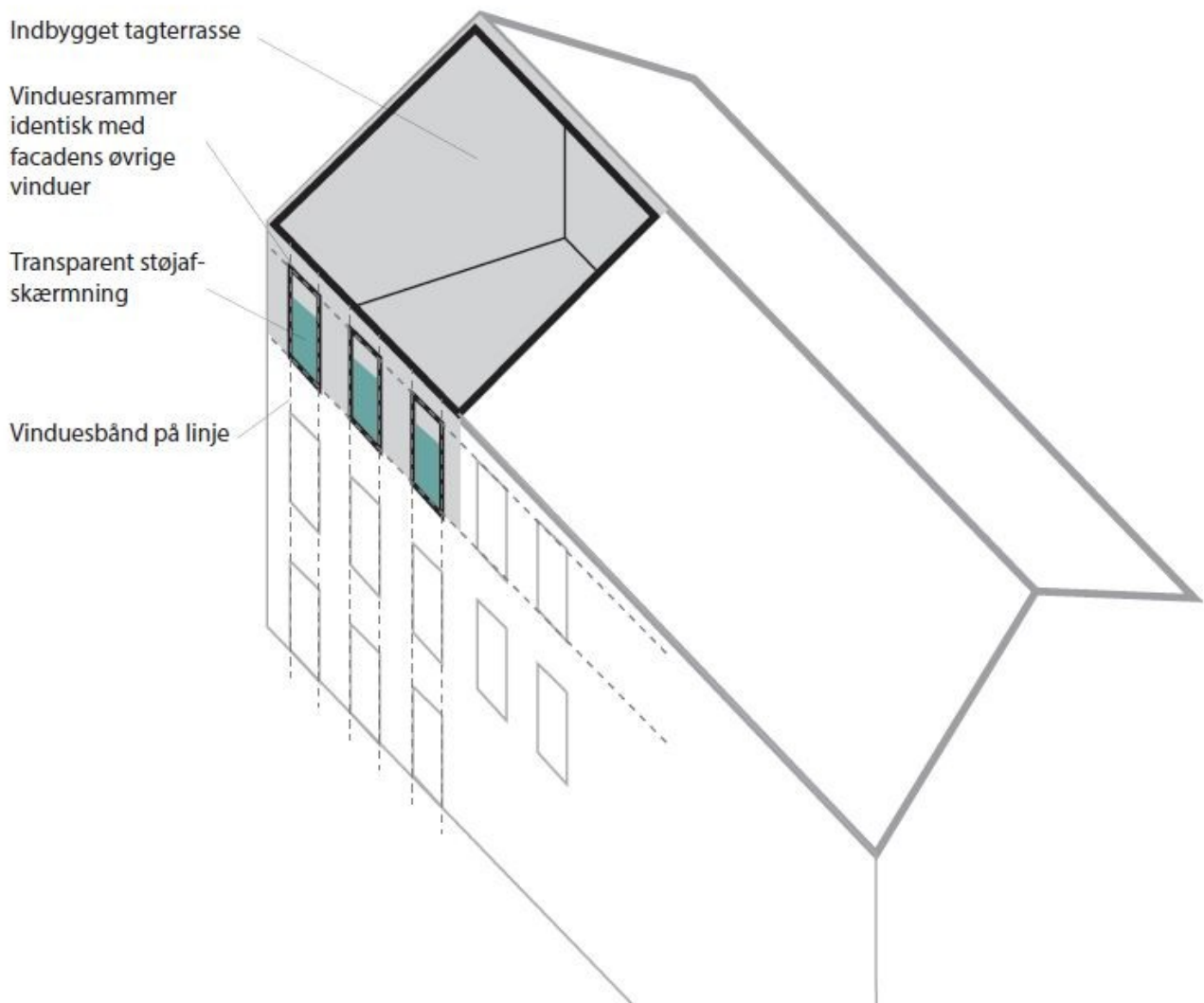
INDELIGGENDE TAGALTAN I BYGGEFELT D

Der skal etableres en indeliggende tagaltan i byggefelt D. Tagaltanen skal være minimum 60 m². Tagaltanen skal bygges ind i tagetagen.

Vinduesåbninger til indeliggende tagaltan skal følge facadens vinduesbånd både lodret og vandret.

Vinduesåbningerne skal være transparente, men må bestå af en transparent støjafskærmning med åbning derover. Vinduesrammerne skal være identiske med facadens øvrige vinduer. Støjafskærmning skal have en højde på op til 1,5 meter.

Illustrationen viser princippet for en indbygget indeliggende tagaltan, som gælder for både byggefelt B og byggefelt D.



§ 9.12

ALTANER

Der må ikke etableres altaner i byggefelt D eller i gavlene i byggefelt C.

Der skal etableres altaner til alle boliger på 1. sal i byggefelt C. Altanerne skal vende mod øst, og må række ud over skel.

Altaner må maksimalt udkrage 1,5 meter fra facaden. Altaner må etableres som delvist indeliggende altaner, hvis man ønsker en dybere altan end 1,5 meter.

Altaner skal udføres uden synlige bærende konstruktioner med undtagelse af skråstivere. Konstruktioner kan integreres i værn.

Altaner må ikke opsættes på søjler eller på strækstænger/barduner, der går højere op på facaden end højden på altanrækværket. Stølværn anses ikke for at være en del af altanrækværket.

Altanerne skal placeres i en højde på mindst 3 meter over terræn.

Der må etableres støjafskærmning på den enkelte altan. Værnet skal påsættes i forlængelse af værnet så værn og støjafskærmning i alt opnår en maksimal højde på 2 meter. Støjafskærmningen skal påsættes altanens sydvendte og østvendte værn, som vist på Kortbilag 2, Arealanvendelse.

NOTE TIL § 9.12

Altanernes dybde og bredde vil desuden afhænge af dagslysberegningerne.

§ 9.13

ALTANGANG

Der må etableres en altangang på bygningerne i byggefelt C og D. Altangangen skal vende mod gårdrummet, og må betjene maksimalt 8 boliger.

Altangange må ikke række længere ud end bygningens tag, og må ikke række ud over bygningens gavl. Der må dog etableres udvidelser/udposninger, som får karakter af altaner. Disse må række længere ud end bygningens tag.

Altangange skal etableres med værn, som skal fremstå i rød. Materialet må være enten samme materiale som den facade, hvorpå de er placeret eller metal.

Der må ikke etableres fritstående trapper og elevatortårne eller åbne trapper.

§ 9.14

GANGBRO

Der skal etableres en gangbro i byggefelt E i første sals højde.

Værn på gangbroen skal udføres som balustre i lakeret metal.

§ 9.15

PORT

Der skal etableres portgennemgang i stueplan med en placering som vist på Kortbilag 2, Arealanvendelse.

Porten i byggefelt D skal være minimum 1,3 meter bred. Der må sættes en dør i porten.

§ 9.16

MATERIALER

Bebyggelsen skal opføres med facader som blank mur i rødt tegl eller i beton, der er rødt. Der skal anvendes minimum 3 forskellige nuancer af rød. Se figur 11 under "bebyggelsens udseende."

Hvis der anvendes rødt tegl, skal fuger være indfarvet i rød, som enten rammer samme tone som murstenen, eller mørkere eller lysere end murstenen.

Facader, som angivet på kortbilag 2, Arealanvendelse, skal begrønnes.

Tage skal beklædes med metal med stående false, tagsten eller skærmtegl i rød farve.

Vinduesrammer, døre og port skal udføres i metal eller træ i rød farve.

Sekundær bebyggelse skal enten fremstå som blank mur i samme røde farve som facaden eller i træ, der fremstår i træets naturlige farve eller sortmalet træ. Alle sekundære bebyggelser indenfor delområdet skal udføres i samme farver.

Porten skal beklædes indvendig med samme materiale som facaderne. Løfter i portene må beklædes med støjabsorberende materiale.

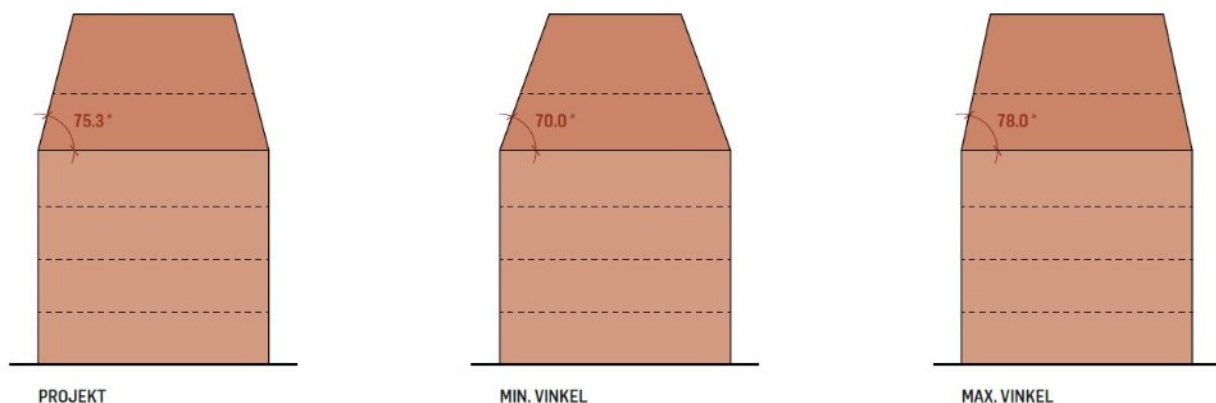
Til facade- og tagbeklædning samt til energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere på facader og tage, må der ikke benyttes reflekterende materialer.

DELOMRÅDE III

§ 9.17

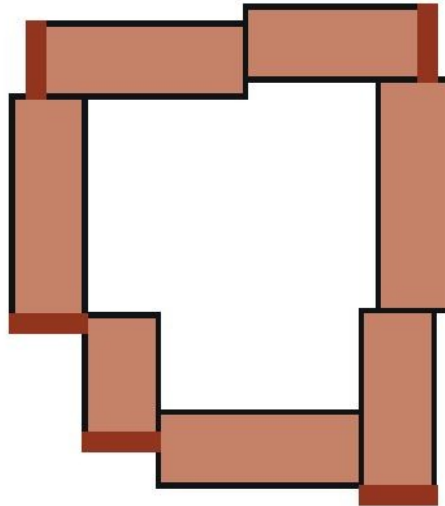
TAGE

Bebyggelsen inden for de enkelte byggefelt F-L skal opføres med en taghældning på mellem 70 og 78 grader på alle fire sider og med vandret tagflade (0-5 grader) og afsluttes med flade tage i overensstemmelse med de angivne principper vist nedenfor. Taget skal strække sig over mindst to etager, og taghældningen skal være ens for alle inden for samtlige byggefelt.



FORSKYDNINGER OG GAVLE

De enkelte byggefelt F-L, placeres i forhold til hinanden som illustreret i diagrammet herunder. Hvert byggefelt skal fremtræde som en individuel bygning. Der skal være i alt 5 synlige gavle. Der skal være forskydninger mellem alle byggefelt på minimum 2,0 meter.



PLANDIAGRAM | SYNLIGE GAVLE

Principper for bebyggelsens udformning.

§ 9.18

VINDUER OG RAMMER OMKRING VINDUER

Vinduer skal placeres og udformes i overensstemmelse med et ensartet arkitektonisk grundprincip med flugtende lodrette og vandrette linjer som vist på figur 20, 24 og 25 i "bebyggelsens udseende".

Alle vinduer skal markeres i form af en 'ramme' omkring hele vinduet, som vist i princippet på figur 20-23 under "bebyggelsens udseende". 'Rammer' skal være minimum 10 cm brede på tre af vinduets sider og den fjerde side skal rammen udgøre et større felt. Rammen skal række mindst 5 cm ud fra murværket. På den enkelte facade i et byggefelt skal mindst 20 % af vinduesrammerne roteres med eller mod uret.

Vinduer bag altaner og vinduer i kviste er undtaget ovenstående.

NOTE TIL § 9.18

§ 9.19

KVISTE PÅ FACADER

På den enkelte tagflade må kviste dække maksimalt 70 % af tagets bredde.

KVISTE I GAVLE

På den enkelte tagflade må kviste dække maksimalt 50 % af tagets bredde.

ALLE KVISTE

Overkanten på alle kviste skal ligge i samme kote. Kvistes lodrette udbredelse må dække over 2 til 4 etager. Kvistes vandrette udbredelse må dække over 1 til 4 lodrette vinduesbånd. Vinduer i kviste skal have samme bredde som underliggende vinduer.

Kviste skal udformes som vist i princippet på figurene 24-27 under "bebyggelsens udseende".

§ 9.20

STUEETAGER VED ERHVERV

Stueetager skal være minimum 4,0 meter høje.

Stueetager i byggefelt J, K og L (ved erhverv) skal mod gade fremhæves, så de adskiller sig fra de øvrige etager, i princippet som på figur 29 under "bebyggelsens udseende" vist i illustrationen herunder. Stueetagen skal bearbejdes med en kombination af murværk, recesmurværk og vinduer, som skal udgøre etagens fulde højde.

Hvor sydfacaden er markeret som "Aktiv stueetage" på kortbilag 2, skal vinduerne udgøre mindst 65 % af stueetagens facadelængde. Hvor østfacaden er markeret som "Aktiv stueetage", skal vinduerne udgøre mindst 50 % af stueetagens facadelængde. Vinduerne skal udgøre mindst 75 % af facadens højde på alle "aktive stueetager".

Vinduer i butikker og andre erhvervslokaler i stueetagen må ikke tilmures eller blændes ved tildækning. Der skal sikres ind- og udkig fra butikker og erhvervslokaler.

§ 9.21

ADGANGE FRA GADEN

Der skal etableres mindst to adgange til opgange fra Frydenlunds Allé, som vist på Kortbilag 2, Arealanvendelse.

Der skal være adgang til butikker og publikumsorienteret serviceerhverv fra Viborgvej og/eller Frydenlunds Allé, som vist på kortbilag 2, Arealanvendelse.

§ 9.22

Der skal etableres portgennemgange i stueplan med en placering som vist på Kortbilag 2, Arealanvendelse.

Porten i byggefelt H er en brandvej og skal være minimum 8,1 meter bred.

Portåbninger skal være beklædt med tegl eller et andet materiale der også anvendes på den pågældende bygnings facade. Lofter i portene må beklædes med støjabsorberende materiale.

§ 9.23

ALTANER

Der skal etableres mindst én altan til hver lejlighed. Der må ikke placeres altaner i stueetagen.

Altaner må maksimalt udkrage 1,5 meter fra facaden. Såfremt der ønskes en større dybde på altanerne end 1,5 meter, skal de etableres som delvist indeliggende altaner.

Altaner skal udføres uden synlige bærende konstruktioner med undtagelse af skråstivere. Konstruktioner kan integreres i værn.

Altaner må ikke opsættes på søjler eller på strækstænger/barduner, der går højere op på facaden end højden på altanrækværket. Støjbævn anses ikke for at være en del af altanrækværket.

Over køre- og stiarealer skal altaner placeres i en højde på mindst 3 meter over terræn.

§ 9.24

SKILTNING VED BUTIKKER OG ANDRE ERHVERV I STUEETAGEN

Der må opsættes ét facadeskilt pr. butik eller virksomhed på bygningens hovedfacade, som en naturlig markering af indgangspartiet. Hvis virksomheden har facade mod to eller flere veje, kan virksomheden herudover have ét skilt på facaden mod de pågældende veje.

Facadeskilte må ikke placeres højere end etageadskillelsen mellem stueetagen og 1. etage. Skiltningen skal begrænses til firmaets navn og/eller logo, og have den maksimale dimension på 1 meter i højden og 5 meter i længden.

Der må opsættes ét udhængsskilt pr. butik eller virksomhed på den bygning hvortil virksomheden har indgang. Udhængsskilte skal placeres minimum 2,8 meter over terræn ved fortov/plads og ikke højere oppe end etageadskillelsen mellem stueetage og 1. etage. Udhængsskilte må ikke være større end 0,5 m² og må ikke række mere end 1,25 meter ud fra facaden.

Inden for kantzonerne langs butiksfacaderne må der opstilles fritstående skilte som klapskilte med reklame, når disse ikke forringer tilgængeligheden. Et klapskilts flade må være højest 0,5 m².

Skilte må belyses med en lyskilde placeret på facaden. Alternativt må skiltet være baggrundsbelyst eller bagud lysende, men aldrig have en lyskilde indbygget der lyser ud fra facaden.

SKILTNING MED PYLONER OG FLAG

Der må ikke opsættes pyloner, flagstænger eller beachflag eller lignende i lokalplanområdet.

SKILTNING VED ERHVERV I EGEN BOLIG

I forbindelse med erhverv i egen bolig må der opsættes ét skilt med firmanavn og logo pr. bolig. Skilte må ikke være større end 0,1 m². Skiltet skal placeres på facaden ved indgangsdøren. Hvis der er flere skilte, skal de have samme format.

NOTE TIL § 9.24

Skilte kan udføres med lys som alene har det formål, at skiltet kan ses i mørket. Belysningen skal afstemmes efter forholdene og ikke dominere omgivelserne. Bestemmelsen skal sikre, at skilte ikke bliver lyskilder, som potentielt generer færdsel, boliger indenfor eller udenfor lokalplanområdet.

§ 9.25

MATERIALER

Facader skal fremstå som blank mur i tegl i forskellige røde nuancer; en lys rød, en rød og en mørk rød, som vist i princippet på figur 28 under "bebyggelsens udseende".

Fugerne i alt murværk skal være indfarvet i rød, som enten rammer samme tone som murstenen, eller mørkere eller lysere end murstenen.

Tage skal beklædes med metal i den samme røde nuance murstenen på det pågældende hus.

Variation i farvenuancer på facader og tage skal udføres i overensstemmelse med principperne illustreret på figur 18 under "bebyggelsens udseende". Det vil sige at:

- » Inden for det enkelte byggefelt skal facader og tag fremstå i samme røde farve.
- » Der må ikke anvendes den samme farvenuance på bygninger, der ligger ved siden af hinanden.

Vinduesrammer og døre skal udføres i metal eller træ i røde nuancer.

Fremstående 'rammer' omkring vinduer, jf. § 9.18, skal udføres i rødt metal, som recesmurværk eller indfarvet beton i rød.

Til facade- og tagbeklædning samt til energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere på facader og tage, må der ikke benyttes reflekterende materialer.

ALLE DELOMRÅDER

§ 9.26

SOLENERGI

Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på tage med en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres med samme hældning som taget. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 centimeter over tagfladen og skal fremstå som et eller flere rektangler eller kvadrater på den enkelte tagflade.

Solenergianlæg der påføres tage, der er synlige fra Viborgvej eller nabobeboelse skal være samme farve som taget.

§ 9.27

SOKLER

Sokler der er højere end 0,7 meter skal fremstå i samme materiale som den facade der er over soklen.

OPBEVARINGSRUM

§ 9.28

Alle boliger skal have adgang til opbevaringsrum som skal kunne aflukkes. Opbevaringsrum skal være på terræn eller i kælder.

NOTE TIL § 9.28

Opbevaringsrum kan være fælles eller private. De skal være egnede til større brugsgenstande, cykler, barnevogne eller lignende.

Depotrum til opbevaring af boliginventar er ikke reguleret.

10. UBEBYGGEDE AREALER, HEGN OG BEPLANTNING

UDENDØRS OPHOLDSAREALER

§ 10.1

Der udlægges opholdsarealer som vist på Kortbilag 2, Arealanvendelse.

Der skal inden for delområde I etableres minimum 236 m² udendørs opholdsarealer til boliger, og heraf skal minimum 218 m² etableres på terræn.

Der skal inden for delområde II etableres minimum 353 m² udendørs opholdsarealer til boliger, og heraf skal minimum 277 m² etableres på terræn.

Der skal inden for delområde III etableres minimum 4.825 m² udendørs opholdsarealer til boliger og erhverv, og heraf skal minimum 4.365 m² etableres på terræn/tagdæk.

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

NOTE TIL § 10.1

For alle delområder gælder det, at 25% kantzoner er fratrasket kravet, da de opfylder de betingelser der skal til for at opnå et fradrag.

FÆLLES OPHOLDSAREALER

§ 10.2

Minimum 50 % af de krævede opholdsarealer for bolig og erhverv skal udgøres af fælles opholdsarealer i tilknytning til boligerne/erhverv.

NOTE TIL § 10.2

Der må etableres private altaner og indeliggende tagaltaner ud over dette; men arealet kan ikke medregnes i opfyldelsen af kravet til det samlede opholdsareal.

PRIVATE OPHOLDSAREALER SOM TERRASSER OG ALTANER

§ 10.3

Der skal etableres private opholdsarealer i form af terrasser og altaner indenfor delområde I og II, som vist på Kortbilag 2. Arealanvendelse.

Maksimalt 20 % af det samlede opholdsareal til boliger må tilvejebringes i form af privat ophold på altaner.

KANTZONER

§ 10.4

Der skal udlægges arealer til kantzoner som vist i princippet på Kortbilag 2, Arealanvendelse.

Det er ikke tilladt at placere skure, affaldsbeholdere, cykelparkering eller lignende i kantzonerne med undtagelse af delområde III, hvor der kan etableres cykelstativer i kantzoner.

KANTZONEN I DELOMRÅDE I

Der skal inden for delområde I etableres minimum 79 m² kantzone. Kantzonens bredde skal være minimum 2,5 m, men må være variere i bredden derudover.

KANTZONEN I DELOMRÅDE II

Der skal inden for delområde II etableres minimum 84 m² kantzone. Kantzonens bredde skal være minimum 2,5 m, men må være variere i bredden derudover.

KANTZONEN I DELOMRÅDE III

Der skal inden for delområde III etableres minimum 654 m² kantzone.

Kantzonerne langs Frydenlunds Allé ved byggefelterne H og J (vestvendt) skal være minimum 4,0 meter i bredden.

Kantzonen langs Frydenlunds Allé langs byggefelt I skal være minimum 0,5 meter i bredden.

Kantzonerne ved byggefelterne F, L, K og J (sydvendt) skal være minimum 5,0 meter i bredden. Kantzonerne skal etableres i niveau med stueetagens gulv og skal tilpasses den specifikke anvendelse i stueetagen af bygningerne. Der må etableres plantebede inden for kantzonerne.

NOTE TIL § 10.4

En kantzone er et areal mellem bygning og fortov. Kantzonen fungerer som en overgang mellem privat og offentlig zone, og kantzonen kan ved beplantning bidrage til begrønning af byrummet.

DESIGN AF HAVER OG TORV

§ 10.5

DELOMRÅDE III

5x5 meter foran hver redningsåbning skal indrettes plant og trædefast uden faste genstande. Der må ikke plantes buske og træer.

'Karréhaven' skal bestå af mindst 10 bede i organiske former og med forskellige størrelser, som vist på Kortbilag 3, beplantningsplan.

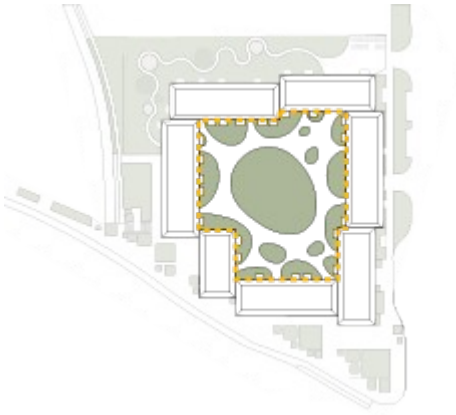


Diagram der viser afgrænsningen af Karréhaven

'Byhaven' skal bestå af mindst 3 runde bede og 3 terrasser med et slynget stiforløb igennem, som vist på Kortbilag 3, beplantningsplan.



Diagram der viser afgrænsningen af Byhaven

'Karrétorvet' skal fremstå med firkantede bede i forskellige størrelser, som vist på Kortbilag 3, beplantningsplan. Bede skal etableres med hævede kanter, som vist med illustrationen herunder. De tre største bede skal udformes, så de kan tilbageholde regnvand ved tilfælde af ekstremregn, som vist på kortbilag 4b. Dette gøres ved at lede vand ind i den flade ende, eller ved at perforere kanten. Princippet for udformning af bede er vist på figur 11 under "ubebyggede arealer".



Diagram der viser afgrænsningen af Karrétorvet

STØJAFSKÆRMNING

§ 10.6

Der udlægges arealer til støjafskærmning som vist på Kortbilag 2, Arealanvendelse.

DELOMRÅDE I

Støjafskærmning skal opføres i form af mure, som skal flugte med bygningernes gavle og placeres med minimum 0,5 meters afstand til skel. Se §8.1 om "basen".

Støjmurene skal udføres som blank mur i samme røde tegl som bebyggelsens stueetage, og muren skal begrønnes med klatrende planter. Op til 30 % af den øverste del af muren skal etableres som glasværn. Støjafskærmning må maksimalt have en højde på 3,75 meter.

DELOMRÅDE II

Støjafskærmning skal opføres i form af en mur, som skal flugte med den vestlige gavle i byggefelt D, og placeres med minimum 0,5 meters afstand til skel.

Støjturen skal udføres i samme materiale og farve som boligbebyggelsen. Støjafskærmningen må maksimalt have en højde på 3,0 meter, som vist i princippet på figur 12 under "ubebyggede arealer".

Portgennemgangen i byggefelt D skal forsynes med lydsluse og lydabsorberende loft. Alternativt kan åbningen lukkes med port.

DELOMRÅDE IV

Støjafskærmning mrk. "a" skal fremstå med trælameller/træpinde og må beplantes. Støjafskærmningen må maksimalt have en højde på 3,0 meter.

NOTE TIL § 10.6

Støjafskærmning mrk. "b" og "c" er ikke reguleret, da støjafskærmning på dette sted ikke er aktuelt, hvis alle projekter er opført i overensstemmelse med lokalplanen.

BELÆGNINGER

§ 10.7

DELOMRÅDE I

Belægninger i parkerings- og ankomstområdet vest for byggefelterne og udenfor støjturen, samt på de fælles opholdsarealer i gårdhaven skal bestå af lyse tegl, som eksemplificeret med figur 2 under "ubebyggede arealer". Op til 20% af belægningen må bestå af enten én eller flere af følgende materialer: knust tegl, granit, grus eller asfalt med overfladebelægning i skærver. Belægninger må ikke udføres som betonfliser. Belægninger skal fremstå med felter i forskellige forband eller belægningsskifte.

DELOMRÅDE II

Belægninger i kantzonen og på de fælles opholdsarealer skal bestå af lyse tegl, som eksemplificeret med figur 2 under "ubebyggede arealer". Op til 20% af belægningen må bestå af enten én eller flere af følgende materialer: knust tegl, granit, grus eller asfalt med overfladebelægning i skærver. Belægninger må ikke udføres som betonfliser. Belægninger skal fremstå med felter i forskellige forband eller belægningsskifte.

DELOMRÅDE III OG IV

Belægninger på 'Karrétorvet', skal bestå af lyse tegl, som eksemplificeret med figur 2 under "ubebyggede arealer". Op til 20% af belægningen må bestå af enten én eller flere af følgende materialer: knust tegl, granit, grus eller asfalt med overfladebelægning i skærver. Belægninger må ikke udføres som betonfliser. Karrétorvets belægninger skal fremstå med varierende forbander, der understøtter en underinddeling af pladsen.

Belægninger på 'Karréhaven', skal bestå af lyse tegl, som skal lægges som hele tegl der følger bedenes former. Op til 20% af belægningen må bestå af enten én eller flere af følgende materialer: knust tegl, granit, grus eller asfalt med overfladebelægning i skærver. Belægninger må ikke udføres som betonfliser.

Sti c-c, jf. Kortbilag 2, Arealanvendelse, skal etableres i grus eller knust tegl.

FÆLLES OG PRIVATE TERRASSER PÅ TERRÆN I DELOMRÅDE I, II OG III

Inden for delområde I, II og III skal belægninger på fælles og private terrasser på terræn fremstå som lyse belægninger i tegl eller i granit, grus eller med overfladebelægning i skærver eller knust tegl.

HÅNDTERING AF EKSTREMREGN

§ 10.8

DELOMRÅDE I, II OG III

De eksisterende strømningsveje ind og ud af området skal opretholdes, som de fremgår af kortbilag 4a og 4b, fremtidigt terræn. Undtaget er afstrømning fra "karrehaven" i delområde III. Se nedenstående.

DELOMRÅDE III

Fra "Karréhaven" skal vandet ledes gennem porten mod nord og ud på Frydenlunds Allé og videre langs Viborgvej. Vandet skal ledes på terræn i render.

Der skal etableres anlæg til forsinkelse af ekstremregn. Anlæggene må etableres i form af sænkede plantebede og/eller ved hjælp af terrænregulering.

I "Karréhaven" tilbageholdes ekstremregn ved hjælp af terrænregulering som vist på kortbilag 4b.

På "Karrétorvet" hvor plantebede er hævet, skal der etableres åbninger i bedets kantning, der leder vandet fra belægning til plantebede.

I "Byhaven" tilbageholdes ekstremregn ved at terrænregulere væk fra bygning og skel, så vandet samles i en lavning. Se kortbilag 4, Fremtidigt terræn.

NOTE TIL § 10.8

Inden for delområde II vil de eksisterende strømningsveje afskæres af de nye bygninger, men terrænet reguleres således, at regnvandet fortsat vil kunne løbe på tværs af grunden.

LEVENDE HEGN

§ 10.9

Hegn mod vej, sti og naboskel, som ikke tjener som støjafskærmning, skal være levende hegn i form af hæk- eller buskbeplantning. Levende hegn mod vej og sti skal plantes mindst 0,3 meter inde på egen grund.

EKSISTERENDE TRÆER DER SKAL BEVARES

§ 10.10

De på Kortbilag 3, Beplantningsplan viste træer skal bevares.

Bygninger og anlæg uden for byggefeltet, der placeres inden for træernes drypzoner, jf. Kortbilag 3, skal punktfunderes for at beskytte træernes rødder.

Der må ikke ske beskadigelse eller ødelæggelse af træer, der skal bevares, eller ske forringelse af deres levevilkår.

NOTE TIL § 10.10

Beskæring af træer som skal bevares, skal ske i henhold til gældende Normer og Vejledning for Anlægsgartnerarbejde.

Ved en eventuel dispensation til fældning af et eksisterende, bevaringsværdigt træ, fx pga. sygdom eller ælde, vil der normalt blive stillet krav om genplantning med et nyt træ, som kan blive samme højde/størrelse som det fældede.

I forhold til beskyttelse af træer henvises til vejledningen "Pas på træerne i Aarhus" fra 2016.

Under anlæg og byggearbejde kan beskadigelse eller ødelæggelse af træer undgås ved f.eks. at etablere beskyttelseshegn omkring træernes beskyttelseszone.

EKSISTERENDE BEPLANTNING DER SKAL BEVARES

§ 10.11

De på Kortbilag 3, Beplantningsplan viste, eksisterende arealer med buske og krat skal bevares i nuværende udstrækning og med nuværende karakter.

Der må fældes beplantning på "skrænten", i delområde IV, i det omfang der er nødvendigt for at opføre bebyggelsen i delområde II.

Desuden må der i mindre omfang tyndes ud i den lave beplantning mod vest i "byhaven", hvis det har til formål at gøre området tilgængeligt.

NOTE TIL § 10.11

Se "ubebyggede arealer" om erstatningspligt ved fældning af kommunalt ejet beplantning.

I forhold til beskyttelse af træer henvises til vejledningen "Pas på træerne i Aarhus" fra 2016.

NY BEPLANTNING - OMFANG

§ 10.12

Der skal sikres ny beplantning med et omfang som vist på Kortbilag 3, Beplantningsplan.

DELOMRÅDE I SKAL BEPLANTES MED MINIMUM:

- » 120 m² naturgræs og blomstereng
- » 55 m² private haver
- » 115 m² staudebede
- » 25 m² nyetablerede krat og buske (under 2 meters højde i udvokset tilstand)
- » 3 nyetablerede enkeltstående træer med et stammeomfang på minimum 16-18 centimeter i én meters højde på plantningstidspunktet, og for frugttræer, minimum 14-16 centimeter i én meters højde på plantningstidspunktet.
- » 55 m² grus/stenmel/græsarmering

DELOMRÅDE II SKAL BEPLANTES MED MINIMUM:

- » 145 m² naturgræs og blomstereng
- » 50 m² staudebede
- » 25 m² nyetablerede krat og buske (under 2 meters højde i udvokset tilstand)
- » 50 m² facadebeplantning
- » 4 nyetablerede enkeltstående træer med et stammeomfang på minimum 16-18 centimeter i én meters højde på plantningstidspunktet, og for frugttræer, minimum 14
- » 16 centimeter i én meters højde på plantningstidspunktet.

DELOMRÅDE III "BYHAVEN" OG DELOMRÅDE IV SKAL BEPLANTES MED MINIMUM:

- » 300 m² grus, stenmel og græsarmering
- » 125 m² Klippet græs og/eller boldbaner
- » 965 m² naturgræs og blomstereng
- » 300 m² nyetablerede krat og buske (under 2 meters højde i udvokset tilstand)
- » 315 m² nyetablerede krat, buske og læhegn (over 2 meters højde i udvokset tilstand)
- » 320 m² eksisterende krat og buske (over 2 meters højde i udvokset tilstand)
- » 20 m² facadebeplantning
- » 11 nyetablerede enkeltstående træer med et stammeomfang på minimum 16-18 centimeter i én meters højde på plantningstidspunktet, og for frugttræer, minimum 14-16 centimeter i én meters højde på plantningstidspunktet.

DELOMRÅDE III 'KARRÉTORVET' SKAL BEPLANTES MED MINIMUM:

- » 300 m² staudebede
- » 205 m² nyetablerede krat og buske (under 2 meters højde i udvokset tilstand)
- » 4 m² facadebeplantning
- » 9 nyetablerede enkeltstående træer med et stammeomfang på 16-18 centimeter i én meters højde på plantningstidspunktet, og for frugttræer, minimum 14-16 centimeter i én meters højde på plantningstidspunktet.

DELOMRÅDE III 'KARRÉHAVEN' SKAL BEPLANTES MED MINIMUM:

- » 130 m² Klippet græs og/eller boldbaner
- » 790 m² naturgræs og blomstereng
- » 395 m² staudebede
- » 60 m² nyetablerede krat og buske (under 2 meters højde i udvokset tilstand)
- » 125 m² nyetablerede krat, buske og læhegn (over 2 meters højde i udvokset tilstand)
- » 7 nyetablerede enkeltstående træer med et stammeomfang på 16-18 centimeter i én meters højde på planteringstidspunktet, og for frugttræer, minimum 14-16 centimeter i én meters højde på planteringstidspunktet.

NOTE TIL § 10.12

Plantebede til facadebeplantning bør etableres, så der til hver plante er en rodvækstzone på mindst 1 m³.

Staudefede bør etableres med mindst 10 planter pr. m².

Ved etablering af krat og buske (under 2 meter i udvokset tilstand) bør plantetallet være 1,5 - 3 planter pr. m², afhængigt af arter.

Ved etablering af krat, buske og læhegn (over 2 meter i udvokset tilstand) bør plantetallet være 1 - 3 planter pr. m², afhængigt af arter.

Ved etablering af blomstereng anbefales det, at blomsterblandingen består af insektvenlige blomster med højst 10 % græsser, over 50 % flerårige urter og mindst 80 % hjemmehørende arter.

Ved etablering af naturgræs bør græsblandingen bestå af tuedannende, hjemmehørende græssorter, egnet til minimum vedligehold.

NY BEPLANTNING - ARTER

§ 10.13

Til ny beplantning skal der vælges arter, som er tilpasset de lokale vækstbetingelser.

Træer skal overvejende være af hjemmehørende robuste arter. Buske skal overvejende være europæiske hjemmehørende arter.

Frugtbærende træer og buske skal placeres i bede af en sådan størrelse og udformning, at nedfaldsfrugt lander inden for bedenes afgrænsning.

Træer skal være en blanding af eg, almindelig -og bornholmsk røn, flerstammet bærmispel, hvidtjørn, fyr, lind, seljerøn, fuglekirsebær samt arter med spiselige frugter såsom paradisæble, mirabel, æble, pære eller lignende. Mindst 40 % af træerne skal være med spiselige frugter eller nødder.

Buske skal være blomstrende arter, som hassel, kornel, krybende pil, benved og kvalved og bærbuske, som eksempelvis solbær, ribs og stikkelsbær samt hassel eller lignende. Mindst 60 % af buskene skal være blomstrende og frugtbærende.

Buske under opstammede træer skal være af lavtvoksende arter, som eksempelvis surbær, spiræa, fjeldrebs og solbær.

Beplantning i staudebede skal være arter som eksempelvis storkenæb, bregner, salvie, anemone, rosmarin, ramsløg, røllike, løvefod, hjortetrøst, tidsel kugle, englesød og kvæsur. Beplantning i staudebede under 3 m² skal bestå af mindst 3 forskellige arter. Beplantning i staudebede på 3 -10 m² skal bestå af mindst 5 forskellige arter. Beplantning i staudebede over 10 m² skal bestå af mindst 10 forskellige arter.

Klatreplanter skal være eksempelvis vedbend, vin, klematis, klatrehortensia, kaprifolie og arkitektens trøst.

NOTE TIL § 10.13

Stauder bør være insektvenlige og med lang blomstringstid.

NY BEPLANTNING - ARTER - KANTZONER

§ 10.14

DELOMRÅDE I

Beplantning i kantzonen mod Viborgvej skal bestå af en blanding af almindelig -og bornholmsk røn, flerstammet bærmispel, hvidtjørn, fyr og paradisæble.

DELOMRÅDE II

Beplantning i kantzonen mod Viborgvej skal bestå af mellemstore og mindre buske som dunet gedeblad kornel, krybende pil og spiræa.

DELOMRÅDE III

Beplantning skal i kantzoner bestå af mindre, flerstammede træer som bærmispel og mellemstore og mindre buske som dunet gedeblad kornel, krybende pil og spiræa. Herudover skal der plantes bunddække og stauder af arter; storkenæb, bregner, salvie, anemone, rosmarin, ramsløg, røllike, løvefod, hjortetrøst, tidsel kugle, englesød og kvæsur.

BEGRØNNEDE FACADER

§ 10.15

De på Kortbilag 2, Arealanvendelse viste begrønnede facader skal etableres med slyng- eller klatreplanter.

PLANTEBEDE TIL NYE TRÆER PÅ TERRÆN

§ 10.16

Store træer, med færdig væksthøjde på 15-20 m, skal have et plantebed på minimum 25 m², og plantehullet skal have en minimumsdybde på 3 m. Træerne skal plantes med 50-60 cm muld eller andet rodvenlig vækstlag.

Mellemstore træer, med færdig væksthøjde på 8-15 m, skal have et plantebed på minimum 12 m², og plantehullet skal have en minimumsdybde på 2 m. Træerne skal plantes med 50-60 cm muld eller andet rodvenlig vækstlag.

Mindre træer, med færdig væksthøjde på 5-8 m, skal have et plantebed på minimum 9 m², og plantehullet skal have en minimumsdybde på 1 m. Træerne skal plantes med 50-60 cm muld eller andet rodvenlig vækstlag.

Træer plantet i grupper kan dele plantebed og rodvolumen. For hvert træ, der tilføjes, skal der lægges 1/3 ekstra areal på plantebed mens minimumsdybde kan fastholdes.

NOTE TIL § 10.16

Dybden af plantebedet bør være mindst 1 meter, hvor de øverste 40-60 cm bør være en vækstmuld, som opfylder de egenskaber, som træet kræver.

PLANTEBEDE TIL NYE TRÆER PÅ TAGDÆK**§ 10.17**

Træer på tagdæk, med færdig væksthøjde på 5-8 m, skal have et plantebed på minimum 12 m², og plantehullet skal have en minimumsdybde på 0,8 m. Træerne skal plantes i vækstmedie egnet til træer på tagdæk.

Træer skal sikres med jordanker for at undgå, at træerne vælter ved storm.

Træer plantet i grupper kan dele plantebed og rodvolumen. For hvert træ, der tilføjes, skal der lægges 1/3 ekstra areal på plantebed, mens minimumsdybde kan fastholdes.

Træets art skal tilpasses det vækstmedie, som træet plantes i. Det betyder blandt andet, at der kun kan plantes mindre træarter på tagdæk.

PLANTEBEDE TIL ANDEN BEPLANTNING**§ 10.18**

Buske, klatreplanter, prydgæsser, stauder og lignende skal plantes i åbne bede med et vækstlag på min. 0,5 m i dybden.

Nye planter skal have en rodvækstzone på mindst 1 m i bredden og min. 50 cm i dybden. Planten skal have en afstand på 40 cm fra en bygningen.

NOTE TIL § 10.18

Et åbent bed er et areal, hvor der ikke må være fast belægning.

Plantebede bør have en dybde på mindst 0,5 meter og bør etableres med en vækstmuld, som opfylder de egenskaber, som planterne kræver.

Klatreplanter bør have en rodvækstzone på mindst 1 m³ pr. plante.

TRÆERS AFSTAND TIL FACADE/ALTAN**§ 10.19**

Nye træer skal plantes med en afstand til facade/altan på mindst 4 meter.

NOTE TIL § 10.19

Afstanden er fastlagt på baggrund af en vurdering af træets forventede højde og kronestørrelse, så der sikres adgang til redningsåbninger, også når træet er fuldt udviklet.

GRØNNE AREALER OG TRÆER PÅ HÆVET DÆK

§ 10.20

Grønne arealer på dæk skal udformes med en muldtykkelse på minimum 40 cm. På tagdæk skal der anvendes vækstmedier til grønne tage.

Ved plantering af træer på hævet dæk over parkeringskælder og erhverv må overkanten af plantebedet højst placeres 0,6 meter over det omgivende terræn.

NOTE TIL § 10.20

Dybden af plantebedet bør være mindst 1 meter, hvor de øverste 40-60 centimeter bør være en vækstmuld, som opfylder de egenskaber, som træet kræver.

STØTTEMURE OG TERRÆNÆNDRINGER I SKEL

§ 10.21

DELOMRÅDE I

Støttemuren i skel mod nord skal opføres som en stensætningsmur, med en vandrende under, som vist på principsnit EE, kortbilag 6a.

DELOMRÅDE II

Støttemuren i skel mod vest mellem byggefeltene C og D, skal opføres som en opmuret siddeplint, som vist på principsnit CC, kortbilag 6a.

DELOMRÅDE III

Der må påfyldes jord op til skel, som vist på principsnit AA, kortbilag 6b. Den eksisterende støttemur skal bevares. Der skal efterfølgende beplantes som fastlagt i 10.12, Ny beplantning - omfang.

11. STØJFORHOLD

VEJTRAFIKSTØJ (LEMPED E STØJBESTEMMELSER)

§ 11.1

Bebyggelse og opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj fra vejtrafik.

§ 11.2

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier:

Udendørs:

- » På opholdsarealer i forbindelse med boliger: L_{den} 58 dB
- » På opholdsarealer i forbindelse med kontorer og liberale erhverv: L_{den} 58 dB

Indendørs med åbent vindue (0,35 m²):

- » Boligers sove- og opholdsrum: L_{den} 46 dB

NOTE TIL § 11.2

Overholdelse af støjkra vne skal eftervises ved beregning, idet der tages udgangspunkt i den til enhver tid gældende vejledning om vejtrafikstøj.

I bebyggelse, som har facader med en støjbelastning fra trafik på over L_{den} 58 dB, bør sove- og opholdsrum orienteres mod bebyggelsens støjsvage side.

12. LUGT, STØV OG ANDEN LUFTFORURENING

Ingen bestemmelser

13. SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE ELLER ÆNDRET ANVENDELSE AF ET UBEBYGGET AREAL

§ 13.1

Ny bebyggelse, inden for det enkelte delområde, må ikke tages i brug før:

Vejadgange og stier er anlagt som beskrevet i §§ 5.1, 5.2 og 5.3.

Bil- og cykelparkering er anlagt i overensstemmelse med §§ 5.4, 5.5 og 5.6.

Anlæg til affaldshåndtering er etableret i overensstemmelse med §6.1.

Belysning er etableret i overensstemmelse med §§ 6.3 og 6.4.

Anlæg til håndtering af ekstremregn er etableret i overensstemmelse med § 10.8.

Lokalplanens fælles opholdsarealer (herunder opholdsarealer på terræn) samt øvrige ubebyggede arealer (herunder kantzoner) er etableret og beplantet i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 10.1 - 10.5.

Det ved beregning er eftervist, at de i § 11.1 nævnte støjgrænser er overholdt, både i forhold til bebyggelse og i forhold til de udendørs opholdsarealer.

Facader og vinduer er udformet, så de indendørs støjgrænser nævnt i § 11.2 er overholdt.

NOTE TIL § 13.1

Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en fastsat frist.

14. GRUNDEJERFORENING

Ingen bestemmelser.

15. SERVITUTTER

Ingen servitutter aflyses med lokalplanens vedtagelse.

16. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT ELLER ÆLDRE LOKALPLAN

Ingen bestemmelser.

REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder blandt andet lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som for eksempel 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.

STATSLIG PLANLÆGNING, CIRKULÆRER OG BEKENDTGØRELSE

DE KYSTNÆRE DELE AF BYZONERNE

Planområdet ligger ca. 2,5 km fra havnen (kysten) i det centrale Aarhus. De eksisterende rammer tillader bebyggelse i en højde på maksimalt 8,5 m. Lokalplanen muliggør byggeri i op til 6 etager (op til 22 meter over terræn), hvor der i dag er 1 etage. Mellem planområdet og kysten ligger bymæssig bebyggelse med både samme højde og tæthed eller større højde og tæthed, end hvad lokalplanen muliggør.

Da planområdet ligger højere i terræn end byen mellem planområdet og kysten, vil der sandsynligvis være udsigt til kystlandskabet fra et kommende byggeris øverste etager, hen over den mellemliggende by. Planområdet har ingen eller meget begrænset visuel eller forbindelse eller sammenhæng med kystlandskabet der ud over.

Planmyndigheden vurderer på baggrund af ovenstående, at planområdet ikke er en del af de kystnære dele af byzonerne, og yderligere redegørelse for påvirkningen på kystlandskabet vurderes at være unødvendig.

VANDOMRÅDEPLANER

For alle tre delområder gælder det at regnvandet ledes, via lokal forsinkelse, til Aarhus Vands ledninger i overensstemmelse med Aarhus Vands fastsatte afløbskoefficient. Der sker derfor ingen merpåvirkning på målsatte vandløb eller vandområder.

Grundvand

Der er et regionalt grundvandsmagasin i hovedparten af lokalplanområdet. Magasinet er i god kvantitativ tilstand og i ringe kvalitativ tilstand på grund af pesticider.

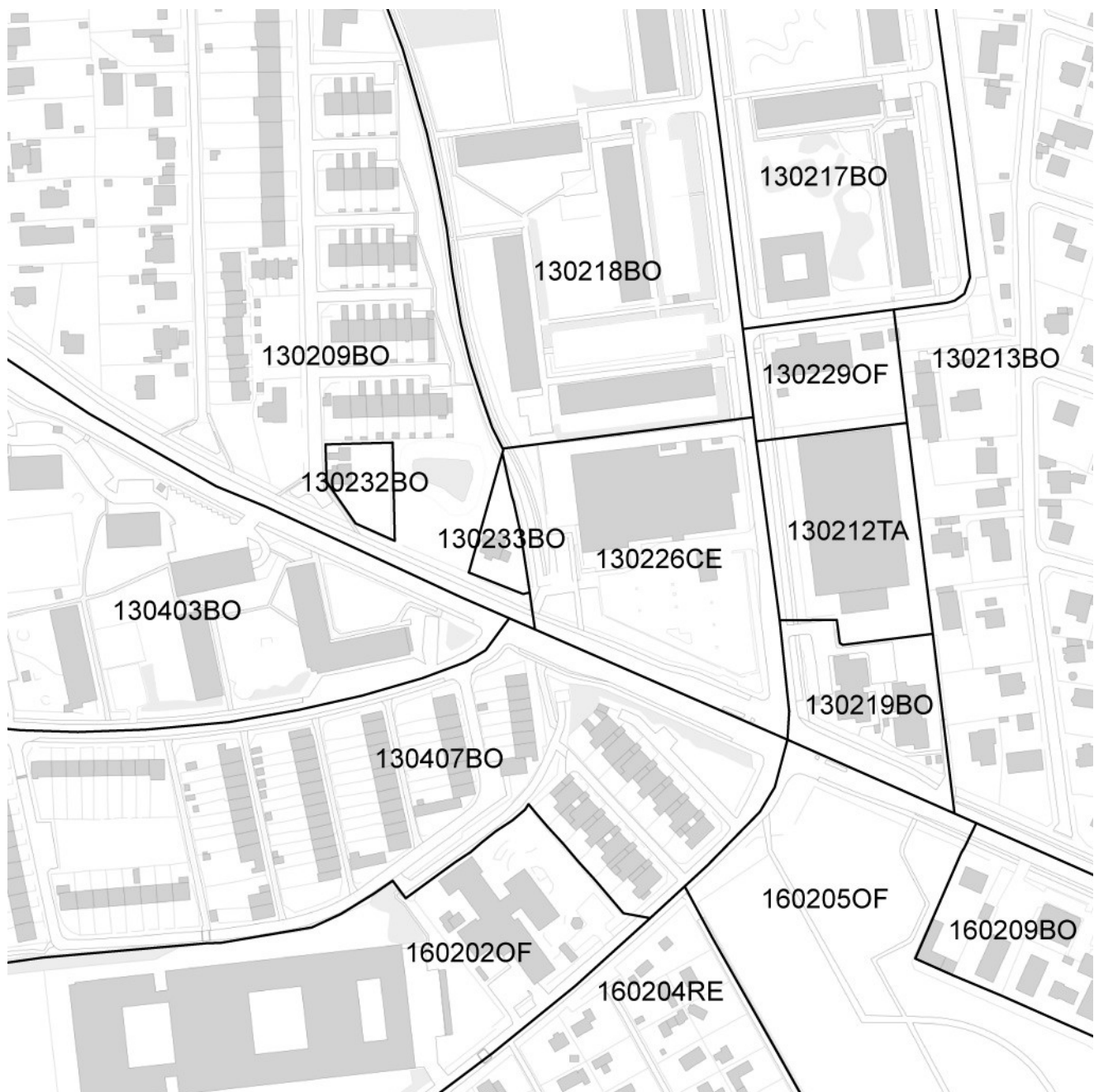
Lokalplanens gennemførelse må ikke hindre, at der kan opnås god tilstand i magasinet. Fremtidig brug af pesticider bør derfor undgås.

KOMMUNEPLAN 2017

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, da lokalplanen giver mulighed for etagebyggeri, højere bebyggelsesprocent og bygningshøjder.

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. 112 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune.



Rammekort til tillæg nr. 112 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

DET VISUELLE MILJØ - BYARKITEKTUR OG HØJE HUSE

RETNINGSLINJE OM "DET VISUELLE MILJØ - BYARKITEKTUR OG HØJE HUSE"

Området ligger umiddelbart syd for et område der er udpeget som et "område hvor høje huse ikke som udgangspunkt kan afvises".

Lokalplanen muliggør byggeri i op til 6 etager i delområde III, Frydenlund Centeret. Bebyggelsen er dermed ikke defineret som et "højhus" jf. Aarhus Kommuneplan, og der foretages ikke en egentlig højhuskonsekvensvurdering. Dog er emnerne "visuel påvirkning", "påvirkningen som følge af øget trafik" og "tryghed" behandlet i miljørapporten, som følger planerne.

Bebyggelsen bryder dog med omgivelsernes skalamæssige forhold. Med kommuneplanens retningslinjer "det visuelle miljø - byarkitektur og høje huse" nr. 3, skal nyt byggeri som bryder med f.eks. de skalamæssige forhold, understøtte og profilere byen kvalitativt. Byggeriet "Karreen" er på forskellig vis arkitektonisk bearbejdet, så bebyggelsen fremstår mindre massivt i bybilledet. Desuden er der arbejdet for, at byen og lokalområdet tilbydes nye offentlige byrum af høj kvalitet, samt arkitektur af høj kvalitet.

DEN BLANDEDE BY MED STÆRKT CENTEROMRÅDE

RETNINGSLINJE OM "OFFENTLIG SERVICE MM."

Kommuneplan 2017 har retningslinjer for centerområder, hvor byrådet blandt andet sigter mod at styrke centerstrukturen med nye muligheder for at fortætte med boliger og erhverv i centrene eller i direkte tilknytning til dem.

Lokalplanens delområde III ligger inden for udpegningen **lokalt butikcenter** og planen giver mulighed for, at fortætte området med boliger og erhverv. Fortætning sker i et eksisterende centerområde 'Frydenlundscenteret', der i dag har mistet attraktionen, og store dele af centeret står tomt hen. Lokalplanen giver mulighed for at det eksisterende centerområde revitaliseres med nye butikker, erhverv og boliger. Området har i forvejen en pladsdannelse mod Viborgvej, der egner sig til et øget aktivitetsniveau, og lokalplanen skaber mulighed for, at byrummets kvalitet kan øges som ramme for et nyt byliv.

BLANDEDE NABOSKABER

RETNINGSLINJE OM URBANE FAMILIEBOLIGER OG BLANDEDE NABOSKABER

Kommuneplan 2017 har retningslinjer om blandede naboskaber, og et af målene er, at boligudbuddet i Aarhus skal være alsidigt og med plads til alle – nu og i fremtiden.

Under retningslinjen 'urbane familieboliger' er der udpeget specifikke områder inden for Ringvejen, hvor der er overvægt af små boliger, og hvor der stilles krav om, at nye boligprojekter også indeholder større, familieegnede boliger. I boligprojekter, med et samlet bruttoetageareal på mere end 1500 m², skal der etableres mindst 30 % boliger som familieegnede boliger, defineret som en bolig med minimum tre værelser eller minimum 100 m².

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der lavet et boligstatistik i 2015, der viser, at Aarhus primært har lejligheder med private ejerboliger og almene boliger som de mest almindelige ejerformer.

I Frydenlunds område, afgrænset af Ringvejen, Silkeborgvej, Vestre Ringgade og Paludan Müllers Vej, viser undersøgelsen, at der er en høj andel af almene boliger (44 %), en lav andel af private lejeboliger (6 %), og kun en lille del af boligerne er bygget efter år 2000 (11 %), hvilket er lavt sammenlignet med resten af kommunen.

Statistikken peger desuden på, at der generelt er få små boliger i Aarhus Kommune, og at 42 % af husstandene består af kun én person, hvilket tyder på, at boligerne ikke altid matcher bosætningsmønsteret. I Frydenlund nærområdet udgør 46 % af boligenhederne 2-værelsesboliger på mellem 50-74 m², mens 10 % af boligenhederne udgøres af 1-værelsesboliger på op til 50 m².

Fra 2013 til 2023 er befolkningen i Aarhus vokset, især blandt voksne i alderen 20-39 år og seniorer i alderen 60-79 år. Frem mod 2040 forventes især en vækst i antallet af personer over 80 år og børn og unge i alderen 0-19 år.

I boligstatistikken konkluderes det, at der er et behov for en mere varieret boligudbud, især med fokus på mindre boliger, for bedre at imødekomme udviklingen.

Med lokalplanen sikres et varieret boligudbud med vægt på særligt små og store boliger, og inden for delområde III sikres urbane familieboliger svarende til retningslinjens krav.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre boligbebyggelse inden for delområde IV.

ET GRØNNERE AARHUS MED MERE BLÅT

RETNINGSLINJEN "BLÅ-GRØNNE FORBINDELSER"

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af en "blå-grøn forbindelse" som går nord-syd omkring den cykelsti, der ligger midt i planområdet for forbinder boligområdet nord og syd for Viborgvej. Planlægning i de blå-grønne forbindelser skal medvirke til at sikre større visuel og fysisk forbundethed mellem eksisterende og potentielle områder med grønt, vand, natur, rekreative ruter og opholdsmuligheder, fritidsfaciliteter mv.

Lokalplanen sikrer størstedelen af den eksisterende beplantning omkring cykel- og gangstien, og sikrer derudover nye grønne opholdsarealer i form af offentlige og private grønne byrum på i delområde III. Da fortætning også har byrådets prioritet i området, er håndtering af regnvand på overfladen ikke prioriteret.

KULTURMILJØER

RETNINGSLINJE OM KULTURMILJØER

Retningslinjen 'Bevaringsværdige bygninger' skal værne om kommunens ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi. Bygninger, der er registreret med en bevaringsværdi på 1-4 og medtaget i kommuneplanen som bevaringsværdige.

Inden for lokalplanen område, i delområde I og II, er der to bevaringsværdige bygninger. Bygningerne er to villaer, med adresserne Haslevangsvej 2 og Viborgvej 100, som er registreret som bevaringsværdige med en bevaringsværdi på 4. Karaktererne 1-3 regnes for en høj bevaringsværdi, 4-6 for middel bevaringsværdi og 7-9 for lav bevaringsværdi. De to bygninger ligger i dag uden klar strukturel sammenhæng til det villaområde, der ligger mod nordvest. Der er ikke udpeget kulturmiljøer omkring den del af Viborgvej, hvor de to bevaringsværdige bygninger ligger.

Villaen på Haslevangsvej 2 er opført i 1914, og villaen på Viborgvej 100 er opført i 1922.

Lokalplanen giver mulighed for, at begge villaer kan nedrives, når det er nødvendigt for realisering af lokalplanen. Lokalplanen sikrer, at den nye bebyggelse på de to villagrunde vil danne en helhed med Frydenlund Centeret både arkitektonisk og landskabeligt. Den arkitektoniske sammenhæng består

af den nye tæthed og facadevirkning mod Viborgvej samt formsprog og materialevalg. Den landskabelige sammenhæng opstår med nye grønne kantzoner og byrum, som erstatter de nuværende landskabelige kvaliteter langs Viborgvej.

FÆLLES OM PLADSEN

RETNINGSLINJE "OMFANG AF OPHOLDSAREALER OG PARKERING"

Planområdet er omfattet af retningslinjen "opholdsarealer og parkering" som har til formål at sikre, at både de store projekter og mindre projekter i den tætte by skal bidrage til at skabe grønne og rekreative rum og nye mødesteder. Retningslinjen stiller konkrete krav til størrelsen af fælles og private opholdsarealer.

For byudvikling i vækstakserne gælder det, at der skal udlægges udendørs opholdsareal på terræn svarende til minimum 30 % af (del)områdets areal. Hvis 30% af delområdets areal ikke som minimum svarer til følgende 30% af bruttoetagearealet til boliger, skal der udlægges flere kvadratmeter.

Desuden gælder det, at hvis kantzonerne skaber en tilpasset overgang mellem byrum og bygning og er en kvalitet for beboere og bydelen, så kan kravet til opholdsarealerne nedsættes med et areal svarende til kantzonen. Dog kan arealkravet nedsættes med maksimalt 25%.

For alle tre delområder er det vurderet, at kantzonerne mod Viborgvej og Frydenlundcenteret har de ovennævnte kendetegn, og arealkravet kan nedbringes med op til 25%. Lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer kvaliteten i kantzonerne.

På tidspunktet for projektets igangsætning var det ikke et krav at opholdsarealerne alle skulle være på terræn. Indenfor delområderne er der derfor fælles opholdsarealer på indeliggende tagaltaner (Gårdhavehuset og Cykelhuset) og på dæk over parkeringskonstruktionen (Karréen). Desuden er der i alle tre projekter udlagt opholdsarealer som ikke opfylder kravene til sollys og derfor ikke indgår i arealregnskabet, men som alligevel har værdi for områdets beboere til f.eks. udendørs opbevaring eller skyggefuldt ophold i stærk varme.

I delområde I (Gårdhavehuset) stilles der således krav om 236 m² opholdsarealer, hvoraf 218 m² skal etableres på terræn. Når kantzonerne er fratrasket, er kommuneplanens krav til opholdsarealer opfyldt. Desuden er der i projektet udlagt 68 m² til fælles opholdsarealer og 79 m² private opholdsarealer, som ikke opfylder kravene til sollys.

I delområde II (Cykelhuset) stilles der krav om 254 m² opholdsarealer, hvoraf 169 m² skal etableres på terræn. Når kantzonerne er fratrasket, er kommuneplanens krav til opholdsarealer opfyldt. Desuden er der i projektet udlagt 39 m² til fælles opholdsarealer, som ikke opfylder kravene til sollys.

I delområde III (Karréen) er der stillet krav om 4.825 m² udendørs opholdsarealer ialt til boliger og erhverv, og heraf skal minimum 4.365 m² etableres på terræn/tagdæk. Når kantzonerne er fratrasket, er kommuneplanens krav til opholdsarealer opfyldt.

Parkering

Udmåling af de konkrete parkeringskrav bygger på, at planområdet ligger umiddelbart ud til et stoppested for højklasset kollektiv trafik og har kort afstand med gode cykel- og gang forbindelser til den centrale by. Desuden gør lokalplanen det muligt at etablere mange små boliger, med et forventet lavt bilejerskab.

Indenfor delområde I er parkeringskravet fastsat til fire parkeringspladser på terræn inkl. en handicapparkering. Indenfor delområde III (Karréen) er parkeringskravet fastsat til 85 bilparkeringspladser. Bilparkeringspladserne i Karréen etableres i parkeringskælder for blandt andet at frigive areal til et nyt byrum mod Viborgvej, der skal bidrage positivt til bylivet og skabe trygge rammer for fodgængere. Der stilles ikke krav til bilparkering i Cykelhuset, men huset er i stedet optimeret for cyklister.

Med lokalplanen stilles højere krav til antallet af parkeringspladser til ladcykler end kommuneplanens retningslinjer kræver. Dette understøtter en bæredygtig transportstrategi, og gør det lettere for cyklister at vælge cyklen som transportmiddel.

Lokalplanen sikrer desuden, at den eksisterende cykelsti integreres i de nye byrum, med henblik på at forbedre forholdene for cyklister.

BYUDVIKLING

RETNINGSLINJE OM BYVÆKST I PRIORITEREDE AKSER OG OMRÅDER

Planområdet ligger i en udpeget "vækstakse for den planlagte letbanes 2. etape". Vækstaksen er prioriteret til fortætning, fordi dette område kan styrke et eksisterende tyngdepunkt (lokalt bydelscenter) og et kommende letbanestop.

Det er formålet med lokalplanen at give en ny identitet til en strækning langs Viborgvej med fortætning af bebyggelse til blandede byfunktioner. Lokalplanen sikrer, at såvel arkitekturen som de nye byrum får den kvalitet der skal til for at genskabe og revitalisere et bydelscenter med et lokalt opland. Bebyggelsens placering helt ud til Viborgvej vil understøtte oplevelsen af et sammenhængende forløb mellem Hasle Ringvej og Vestre Ringgade. Med udgangspunkt i det eksisterende boligområde og den mere tætte bys kvaliteter skaber projektet sammenhæng mellem midtbyens tæthed og den mere åbne struktur i det eksisterende boligområde.

BOLIGER

RETNINGSLINJE OM BOLIGER

Delområde I, II og IV ligger inden for udpegningen 'eksisterende boligområder'. Lokalplanområdet ligger inden for Ringvejen og udgør en del af den eksisterende tætte by. Udviklingen af den tætte by lægger ikke beslag på så meget areal pr. bolig som den fritliggende bolig og derfor er størstedelen af arealressourcen dedikeret til tætte boligformer i Kommuneplan 2017.

Der planlægges for nye boliger i form af etageboliger i delområde I og II. Området planlægges dermed med en højere tæthed i overensstemmelse med retningslinjen. Der planlægges ikke for offentlig eller privat service inden for de to delområder udlagt til boligformål, men inden for lokalplanens delområde III planlægges der for blandet bolig- og erhvervsformål. Der planlægges ikke for boliger i delområde IV, da området er udlagt til eksisterende cykelsti.

DETAILHANDEL

RETNINGSLINJE OM DETAILHANDEL

Lokalplanens delområde III og IV er omfattet af udpegningen 'lokalt butikscenter'. Planen giver mulighed for, at der i delområde III kan etableres dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 1.200 m² for den enkelte butik og udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på op til 1.000 m² for den enkelte butik. Det samlede butiksareal til udvalgswarebutikker må ikke overstige 1.000 m². Der kan samlet etableres detailhandel på op til 3.000 m².

Da lokalplanen ikke muliggør nye butikker men udnytter muligheden der allerede er fastlagt med den gældende kommuneplanramme, vurderer planmyndigheden at redegørelseskravet i henhold til Planlovens § 16, stk. 6 om bebyggelsens påvirkning af bymiljøet bortfalder. Det skyldes også, at infrastrukturen allerede er indrettet til dagligvarehandel, og antallet af parkeringspladser vil være tæt på samme antal i forhold til den nuværende situation.

GRUNDVAND

RETNINGSLINJE OM GRUNDVAND

Byudvikling og -omdannelse i sårbare, rammebelagte områder skal ske under hensyn til grundvandsbeskyttelsen og grundvandsdannelsen i overensstemmelse med nærmere fastlagte vilkår i rammerne.

Dannelse af grundvand sker primært steder med tynde lerlag, som giver en hurtigere nedsivning af vand. Det gør områderne sårbare over for forurening. Indvindingsoplande er områder, hvor grundvandet er på vej hen til vandværkets indvindingsboringer.

Omkring halvdelen af delområde I er omfattet af retningslinjen sårbare områder og indvindingsoplande uden for OSD. Lokalplanen sikrer, at der inden for delområde I ikke sker nedsivning af regn- og overfladevand fra køreveje, stier samt adgangs- og parkeringsarealer.

REGNVANDET

RETNINGSLINJEN "PLANLÆGNING OG BYUDVIKLING I RAMMEBELAGTE OMRÅDER"

I forbindelse med plangrundlagets tilblivelse, har bygherre udarbejdet en regnvandshåndteringsplan, som skitserer de tekniske løsninger til håndtering af regnvand i både en situation med hverdagsregn og ekstremregn. Regnvandshåndteringsplanen ligger til grund for enkelte bestemmelser i lokalplanen vedr. strømningsveje og tilbageholdelse af ekstremregn på terræn. Den mængde hverdagsregn som skal forsinkes, håndteres under jorden i rørbassiner for alle delområder. En nedgravet løsning er valgt frem for håndtering i bassiner på terræn.

RETNINGSLINJEN "STRØMNINGSVEJE"

Strømningsvejene ind og ud af lokalplanområdet i en ekstremregnssituation bibeholdes i store træk ved lokalplanens realisering. Dog forårsager gårdrummet indenfor delområde III, som ligger ovenpå parkeringsdækket, at afstrømningen fra dette område skal ledes nord ud af området, hvor hele området i dag leder syd ud af området.

FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2025

FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2025

Den politiske behandling og den offentlige høring af kommuneplantillæg nr. 112 til Kommuneplan 2017 foregår parallelt med den politiske behandling og den offentlige høring af forslag til Kommuneplan 2025. Det betyder, at tillæg nr. 112 til Kommuneplan 2017 vil befinde sig i en planlægningsmæssig overgangsfase mellem to kommuneplaner, og kan blive vedtaget som et tillæg til Kommuneplan 2025.

I det efterfølgende fremgår derfor en redegørelse som ligner den ovenstående, blot med fokus på forholdet til forslaget til Kommuneplan 2025, så det bliver tydeligt hvordan lokalplanen stemmer overens med den kommuneplan der var gældende på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse, men også med den plan kommuneplan som kan blive vedtaget inden lokalplanen vedtages.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanforslagets rammer, da lokalplanen giver mulighed for etagebyggeri, højere bebyggelsesprocent og bygningshøjder. Lokalplanen kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen. Med tillægget foreslås ingen ændringer i hovedstrukturen.

Retningslinjen "byvækst i prioriterede akser og områder" udgår og erstattes af "Fokuseret byvækst"

Med forslag til kommuneplan 2025 ændres tidligere strategi for byvækst fra i Kommuneplan 2017 at fokusere væksten i "Prioriterede akser og områder", til med kommuneplan 2025 at planlægge for "Fokuseret byvækst". Retningslinjen lyder, at "Planlægning for væsentlig tilvækst af boliger og/eller erhverv skal ske inden for de afgrænsede Byvækstområder", hvor "væsentlig tilvækst" defineres som en relativt stor tilvækst af boliger og/eller arbejdspladser i forhold til, hvad der aktuelt er i området. Lokalplanområdet er kun delvist omfattet af den nye udpegning til "fokuseret byvækst", da Frydenlund Centeret er udpeget, men ikke delområde I, II og IV.

Retningslinjen hindrer dog ikke, at der kan ske fortætning udenfor de udpegede områder, eller som i dette tilfælde umiddelbart op til. Af retningslinjen fremgår det, at byforandringer uden for de afgrænsede byvækstområder som udgangspunkt kun kan ske, når forskellige kriterier er opfyldt. Blandt andet skal projektet være i overensstemmelse med sammenhængende, helhedsorienteret planlægning for bysamfundet. Lokalplanens fire delområder gør det tilsammen muligt at realisere byfortætning på en strækning langs Viborgvej, ud for et forventet kommende letbanestop ved Fenrisvej/Frydenlunds Allé. Delområderne danner i sammenhæng en højere grad af bymæssighed med facader langs Viborgvej, som erstatning for de eksisterende tilbagetrukne bygninger. Desuden tilføjer delområderne I og II små boliger i mindre kollegiefællesskaber, som er en særlig boligtype, der er underskud af i området. Det er derfor den planfaglige vurdering, at lokalplanen ikke strider mod forslaget til retningslinjen "fokuseret byvækst", selvom ikke hele lokalplanområdet er udpeget.

Retningslinjen "Omfang af opholdsarealer og parkering"

Denne ændring i udpegningen til vækstområde betyder desuden, at indenfor delområde II vil kravet til arealet af opholdsarealer stige til 50% af bruttoarealet, og altså mere opholdsareal end der er udlagt i lokalplanen.

Retningslinjen "Blandede naboskaber", "Urbane familieboliger"

Desuden foreslås det med kommuneplan 2025, at de urbane familieegnede boliger ikke længere kan defineres som 3-værelseslejligheder, men alene defineres som lejligheder over 100 m². Det betyder, at lokalplanområdet ikke længere kan overholde kravet om 30% familieboliger.

Der ud over, er der fortsat overensstemmelse mellem kommuneplantillæg 112, Lokalplan 1165 og øvrige relevante retningslinjer i forslag til Kommuneplan 2025.

ANDEN FYSISK PLANLÆGNING

LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER

Området er ikke omfattet af lokalplaner eller byplanvedtægter.

HELHEDSPLEANER

Området er ikke omfattet af helhedsplaner.

LETBANEN ETAPE 2

Med aftalen om grøn mobilitetsplan fra 2024 har byrådet igen bekræftet intentionen om etablering af etape 2 til Brabrand. Samtidig har byrådet truffet et principiel valg at etape 2 skal udføres som Letbane frem for BRT (Bus Rapid Transport) Teknik og Miljø skal fremlægge miljøkonsekvensrapport samt lokalplanforslag for letbaneprojektet. Der afsættes også betydelige midler til projektet. Mens nærværende lokalplan har været under udarbejdelse, er der fortsat ikke en tidsplan for vedtagelse af plangrundlaget for letbanens etape 2.

Byrådet har allerede tidligere forholdt sig til letbanens principielle forløb og placering af stoppesteder. Letbanen kommer til at føre forbi lokalplanområdet ad Viborgvej i et tracé i midten af vejen. Der skal også etableres et stop i tilknytning til krydset Viborgvej/Frydenlunds Allé/Fenrisvej. Dermed vil lokalplanområdet komme til at ligge i umiddelbar tilknytning til letbanestoppet.

FORSYNINGSPLEANER

SPILEDEVANDSPLEANEN

Området er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan, kloakoplandene P055 og N016. Området er separatkloakeret eller planlagt separatkloakeret. Etablering af ny kloak og omlægning af eksisterende 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 området.

Husspildevand/erhvervsspildevand skal afledes til Åby Renseanlæg via eksisterende spildevandsstik til hovedledningerne i området. Tilslutningspunkter afklares med Aarhus Vand.

Regnvand skal afledes via eksisterende eller nye regnvandsstikledning til hovedledningerne i området. Tilslutningspunkter afklares med Aarhus Vand.

Regnvand skal afledes i henhold til den udarbejdede regnvandshåndteringsplan. Ved ændringer af forudsætninger lagt til grund for planen, kan bygherre blive pålagt at udarbejde en ny. Bygherre er ansvarlig for udarbejdelse af regnvandshåndteringsplanen og udførslen af dertilhørende anlægsarbejder.

VANDFORSYNINGSPLEANEN

Området forsynes med drikkevand fra Aarhus Vand. Der forventes ikke at være udfordringer forbundet med at levere vand til lokalplanområdet, som ikke er i særlig grad vandforbrugende anvendelser.

Vandforsyningsplanen sikrer, at vandforsyningen tilpasses både det aktuelle og det fremtidige vandbehov, så forsyningen af rent vand til alle aarhusianere fastholdes. Vandforsyningsplanen sikrer også, at der løbende er fokus på drikkevandsressourcens kvalitet og mængde samt vandværkernes tilstand og kapacitet. Vandforsyningsplanen er vedtaget af Aarhus Byråd, og den findes på kommunens hjemmeside.

VARMEPLANLÆGNING

Området er beliggende i Aarhus (Kredsløb) forsyningsområde.

Ny bebyggelse har mulighed for tilslutning til kollektiv varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser. Der er ikke tilslutningspligt i området men for at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv fjernvarmforsyning. Vil du vide mere, så er du velkommen til at kontakte Kredsløb A/S på byggemodningfjernvarme@kredsløb.dk

AFFALD

Husholdningsaffald skal håndteres ved husstandsindsamling af dagrenovation og genanvendelige fraktioner. Med genanvendelige fraktioner menes eksempelvis papir/pap, glas/plast/metal, organisk affald, tekstiler eller lignende.

Lokalplanen giver mulighed for, at husholdningsaffald kan placeres i nedgravede affaldscontainere.

Affald til erhverv skal placeres i kælder eller som en del af butiksarealet.

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 kan konstatere, at der er ikke er registreringer af fortidsminder inden for projektarealet, og da størstedelen af arealet allerede er bebygget og evt. arkæologiske levn derved ødelagte, anser Moesgaard Museum det ikke for nødvendigt at foretage yderligere arkæologiske undersøgelser forud for anlægsarbejdet.

Skulle der 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 (Museumslovens § 27), Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til, om jordarbejdet kan fortsætte, eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

NATURBESKYTTELSE

NATURA 2000

NATURA 2000

Nærmeste Natura 2000 område er Brabrand Sø med omgivelser (H233), som ligger ca. 3 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.

BILAG IV-ARTER

Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at der nedrives eksisterende bebyggelse og fældes ældre træer. Der er derfor foretaget en vurdering af, om lokalplanens realisering kan påvirke yngle- eller rasteområder for de såkaldte bilag IV-arter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV. I en radius af ca. 1.000 meter fra Frydenlund centret er der på artsportalerne arter.dk og naturbasen.dk foretaget i alt 9 observationer af bilag IV-arter. De registrerede arter på databaserne kan ikke gøre det ud for en konkret in-situ vurdering, men kan benyttes til at indspore, hvilke arter man kan forvente at finde, samt hvilke arter der potentielt kan udelukkes. De fundne bilag IV-arter på begge portaler udgør Odder, Skimmelflagermus, trolldlagermus, grøn kølleghuldsmed og grøn mosaikghuldsmed. Af de fundne arter kan der afvises at, der indenfor lokalplansforslagets udstrækning er yngle- eller rasteområder for odder, grøn mosaikghuldsmed og grøn kølleghuldsmed. Det er derfor udelukkende relevant i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen, at forholde sig til potentielle yngle- og rasteområder for flagermus, da visse arter ofte er at finde i bynære miljøer, særligt i eller ved bygninger med div. revner og sprækker eller i træer med diverse hulheder.

Der er foretaget en levestedsvurdering for flagermus i og omkring lokalplanområdet, som beskriver de eksisterende forhold vedr. Bilag IV-arten flagermus. Heri vurderes det, at 8 flagermusarter kan forekomme i nærområdet, dog er det usandsynligt at Damflagermus og Vandflagermus, der er tilknyttet vand ville benytte arealet. Der er desuden foretaget en besigtigelse af lokalplanområdet med henblik på at vurdere træer og bygningers potentiale som yngle- og rastesteder. Der blev kun registreret enkelte træer, der udviste potentiale som yngle- og rastesteder for flagermus. Af disse vurderes potentialet at være middel til lav som yngle- og rastesteder for flagermus. Der blev ikke fundet strukturer, der ville kunne rumme store bestande af flagermus. Dog ville mindre grupper af f.eks. dværgflagermus potentielt kunne benytte de påpegede træer i planområdet. Disse træer kan dermed ikke afvises som mulige raste- eller ynglesteder for flagermus.

Der blev ved besigtigelsen af den eksisterende centerbygning ikke fundet tegn på at bygningen bliver benyttet af flagermus. Det vurderes desuden at bygningen ikke har strukturer, der er attraktive for flagermus. Da centret ikke vurderes som et potentielt levested, idet der er intakte facader og tagkonstruktion og ikke giver mistanke om flagermusaktivitet, skal der ikke udføres yderligere undersøgelser i forhold til flagermus. Ved besigtigelsen af de to villaer på hhv. Viborgvej 100 og Haslevangsvej 2, blev der ikke fundet nogle direkte tegn på forekomster af flagermus i nogle af husene. Tilstanden af huset og et skur på Haslevangsvej 2 indeholdt flere potentielle levesteder. De mulige levesteder er vurderet til potentielt at kunne fungere som midlertidige rasteområder for udvalgte arter af flagermus, og kan derfor ikke afvises som muligt raste- eller ynglested for flagermus.

Med to lytteundersøgelser i hhv. for- og sensommeren, vil det være muligt at fastslå hvilke arter af flagermus, der reelt forekommer indenfor lokalplanområdet. Da lytteundersøgelserne ikke kan foretages indenfor den tids- og procesplan der er lagt for lokalplanen, bygger det videre forløb på antagelser om, at flagermus raster i området. I

miljörapporten er dette foldet ud og der er foreslået en række afværgetiltag ud fra et forsigtighedsprincip.

Afværgetiltagene er både af midlertidig og permanent karakter, og er sikret med en privat aftale med projektudvikler. Når afværgetiltagene realiseres, er det Aarhus Kommunes vurdering, at yngle- og rasteområderne for de relevante bilag IV-arter, ikke vil blive forringede i forbindelse med realisering af lokalplanen.

MILJØFORHOLD

JORDFORURENING

Teknik og Miljø, Natur og Miljø har pr. 2. december 2024 oplysninger om, at Region Midtjylland den 24. juni 2006 har kortlagt en del af matr.nr. 50ai Århus Markjorder på vidensniveau 2 jf. jordforureningsloven. Matriklen er kortlagt, da der er konstateret en benzinforurening på en del af ejendommen.

Region Midtjylland har den 1. august 2023 kortlagt matr.nr. 6li på vidensniveau 1, da der tidligere har været oplag af pesticider.

Region Midtjylland har særskilt vurderet den del af lokalplanområdet, som omfatter matrikel 6e, Hasle By, Hasle, i henhold til lov om forurenede jord og har ikke registreret potentielle forureningskilder, som giver anledning til kortlægning.

Der foreligger ingen forureningsoplysninger på matr.nr. 6aa Hasle By, Hasle.

LUGT, STØV OG ANDEN LUFTFORURENING

Planlovens § 15b fastsætter, at en lokalplan kun må udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Aarhus Kommune har ud fra viden om virksomheder og anlæg i nærheden af lokalplanområdet vurderet, at det ikke kan afvises, at området er påvirket af lugt, støv eller luftforurening fra krematoriet på Vestre Kirkegård. Der er derfor foretaget en vurdering på baggrund af beregninger udført med Aarhus Universitet, DCE's model for luftforurening (OML).

Beregningerne viser, at delområde III kan opføres som foreslået, uden det giver anledning til specielle krav om mekanisk ventilation og altaner, placering heraf eller andet som følge af luftforurening. Det udelukkes dermed, at menneskers ophold i det kommende boligområde og dets højder påvirkes af udledninger fra det nærliggende krematorium. Ydermere kan det konkluderes, at nye relevante receptorhøjder ikke påvirker reguleringen af luftforureningen hos krematoriet.

PRODUKTIONSERHVERV, TRANSPORT OG ERHVERVSHAVN

Der er ikke produktionserhverv eller logistikvirksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet. Lokalplanen påvirker derfor ikke produktionserhvervenes drift eller udvikling.

TRAFIKSTØJ

Miljøstyrelsens vejledning fra 2007 om vejtrafikstøj tillader, at der i særlige tilfælde kan etableres støjfølsomme formål som boliger, kontorer og lignende i eksisterende støjbelastede byområder, hvis der tages særlige forholdsregler. Vejledningens muligheder kan bruges i dette tilfælde, idet der er tale om et område til nye boliger i et eksisterende boligområde og et centerområde med blandede byfunktioner i form af boliger, erhverv og detailhandel.

DELOMRÅDE I, GÅRDHAVEHUSET

Støjniveauet i delområde I er på baggrund af en fremskrivning af trafikken beregnet til L_{den} op til 69 dB på dele af facaden mod Viborgvej, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes. For beskyttelse af udendørs opholdsarealer i terræn og på indeliggende tagaltan, er der forudsat, at der i terræn etableres 3,5 m høj støjafskærmning, og at støjværn ved indeliggende tagaltan er 1,2 m højt.

Detaljerede lydkrav til facadernes lydisolation, og hvordan kravene sikres opfyldt, skal fastlægges i forbindelse med den videreprojektering af bygningen.

DELOMRÅDE II, CYKELHUSET OG DELOMRÅDE IV

Støjniveauet i delområde II er på baggrund af en fremskrivning af trafikken beregnet til L_{den} op til 69 dB på dele af facaderne mod Viborgvej, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes. For beskyttelse af udendørs opholdsarealer i terræn og på indeliggende tagaltan, er der forudsat, at der i terræn etableres en 2,5 m høj støjskærm i forlængelse af den vestlige gavl i bygningen mod Viborgvej og, at støjværn ved indeliggende tagaltan er 1,5 m højt.

For at sikre, at Cykelhusets altaner langs cykelstien overholder grænseværdierne på L_{den} 58 dB kan der enten opsættes op til 2 m højt støjværn på altaner nærmest Viborgvej. Værn skal placeres mod syd for at reducere vejtrafikstøj. Alternativt kan der etableres en 3,0 m høj støjafskærmning omkring cykelunderkørslen under Viborgvej.

Man kan etablere vinger (evt. glas) ved de yderste ca. 4 altaner (som vist nedenfor) på 1.sal, for at sikre støj her.

Der er ligeledes ved beregningerne forudsat, at portgennemgangen i stueplan, som forbinder Viborgvej med gårdrummet, forsynes med lydsluse og lydabsorberende loft. Alternativt kan åbningen lukkes med port.

Detaljerede lydkrav til facadernes lydisolation, og hvordan kravene sikres opfyldt, skal fastlægges i forbindelse med den videreprojektering af bygningen.

DELOMRÅDE III, KARRÉEN

Støjniveauet i delområde III er på baggrund af en fremskrivning af trafikken beregnet til L_{den} op til 67 dB på dele af facaderne mod Viborgvej og op til 66 dB på dele af facaderne mod Frydenlunds Allé, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og L_{den} 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes. Der beregnes en støjbelastning på op til L_{den} 57 dB på opholdsarealer nord og nordvest for karréen. I den hævede karréhave beregnes støjen op til L_{den} 52 dB. Der er medregnet støjbidrag igennem passagerne mod syd og mod nord. Kravet om maksimalt L_{den} 58 dB på de udendørs opholdsarealer i Karrégården kan dermed sikres opfyldt med den foreslåede disponering af bebyggelsen. For beskyttelse af udendørs opholdsarealer i terræn nordvest for Karréen etableres et 3,0 m høj støjværn nord for cykelrampen.

Detaljerede lydkrav til facadernes lydisolation, og hvordan kravene sikres opfyldt, skal fastlægges i forbindelse med den videreprojektering af bygningen.

VIRKSOMHEDSSTØJ

Lokalplanen giver mulighed for dagligvare- og udvalgswarebutikker mod Frydenlunds Allé og Viborgvej. I den forbindelse kan der forekomme støj fra varelevering, parkering og ventilation.

Der forventes ikke støj fra bilparkering, idet der planlægges for bilparkering i parkeringskælder.

Vareindlevering foregår fra en dertil indrettet parkeringslomme på Frydenlunds Allé, som er offentlig vej. Varelevering fra offentlig vej kan ikke reguleres med miljøbeskyttelsesloven.

De nærmeste boliger ligger indenfor samme lokalplanområde og forventes at blive etableret samtidig med butikken. Der er derfor foretaget en beregning af den forventede støj på de nærmeste boliger. Beregningerne viser, at blot en enkelt varelevering i natperioden overskrider Miljøstyrelsens gældende støjgrænser med op til 20 dB på de mest udsatte facader. Varelevering må derfor begrænses til dagtimerne.

LETBANE

Når letbanen er etableret følger følgende restriktioner på arealerne umiddelbart op til letbanen:

1. Sikkerhedsafstand 4 meter fra nærmeste letbaneskinne og 5 meter fra nærmeste strømførende installation
2. Beskyttelsesjordingsafstand 5 meter fra letbanens midte

Vedrørende punkt 1 skal alle midlertidige og permanente anlæg indenfor sikkerhedsafstanden godkendes af Aarhus Letbane I/S i henhold til gældende sikkerhedsledelsessystem for letbanen. Det omfatter også anlæg uden for sikkerhedsafstanden, der kan påvirke denne i ulykkestilfælde. Aarhus Letbane I/S skal kontaktes for yderligere information om godkendelsesprocessen.

Denne sikkerhedsafstand er i overensstemmelse med Banedanmarks Sikkerhedsreglement af 1975, der er lovhjemlet i jernbaneloven.

Vedrørende punkt 2 skal alle strømførende genstande beskyttelsesjordes inden for denne afstand i henhold til gældende regler herfor. Aarhus Letbane I/S skal kontaktes for afklaring af gældende krav.

Denne jordingszone er lovhjemlet Lov om sikkerhed ved elektriske anlæg, elektriske installationer og elektrisk materiel (elsikkerhedsloven) og uddybet i den europæiske standard 50122-1.

STØJ OG VIBRATIONER FRA JERNBANER (LETBANE)

Aarhus Kommune planlægger for en letbane mellem Spanien og Brabrand. Letbanen skal anlægges som en dobbeltrettet forbindelse i midten af Viborgvej med nærmeste standsningssted ved Frydenlunds Allé.

Der skal udarbejdes en lokalplan for letbanen samt en samlet miljørapport & miljøkonsekvensrapport (VVM), hvor skitseprojektet for en letbane miljøvurderes. På baggrund af miljøvurderingen udarbejdes en tilladelse med vilkår for at nedbringe væsentlige påvirkninger (som f.eks. støj og vibrationer i både anlægs- og driftsfasen) fra projektet i både anlægsfasen og driftsfasen.

VANDINDVINDINGSINTERESSER

Området er ikke beliggende i OSD. Den vestlige del af delområde I er indvindingsopland for Stautrupværket, der står for en væsentlig del af vandforsyningen i Aarhus.

Den del af delområde I, der er udlagt som indvindingsopland er ligeledes udlagt som sårbart område, da det er væsentligt, at området beskyttes mod forurening fra jordoverfladen. Bygninger bør derfor etableres med sokkelrender og fremtidig brug af pesticider bør undgås.

REGNVANDS- OG KLIMAHÅNDTERING

Der er udarbejdet regnvandshåndteringsplaner for de tre delområder, som ligger til grund for nedenstående.

DELOMRÅDE I, GÅRDHAVEHUSET

Hverdagsregn

Delområde I tilhører kloakopland N016. Der er fællessystem, der separeres i år 2026-2030.

Dele af grunden er omfattet af indvindingsopland til Stautrup Vandværk, og der kan derfor ikke meddeles tilladelse til nedsivning. Det er nødvendigt at kunne tilbageholde regnvand indenfor delområdet, for sikre at Aarhus Vands krav til udstrømningen kan overholdes. Vandhåndtering kan ske i et rørbassin, for at sikre at arealerne på terræn anvendes til andre formål som parkering, opholdsarealer og kantzoner.

Ekstremregn

I dag tilbageholdes i alt ca. 6 m³ på grunden. Der er ikke er tilstrømning til grunden fra omkringliggende arealer. Der er afstrømning mod øst. Det sikres, at det også fremover vil være muligt at tilbageholde 6 m³ regnvand på grunden i forbindelse med ekstremregn. Der er planlagt omlægning af en sti uden for grunden. I forbindelse med omlægningen sikres, at de eksisterende strømningsveje ved omlægning kan opretholdes i fuldt omfang, og at forsinkelsesvolumen på 1 m³ reableres.

DELOMRÅDE II, CYKELHUSET

Hverdagsregn

Delområdet ligger i kloakopland N016. Der er fællessystem, der separeres i år 2026-2030.

Det er nødvendigt at kunne tilbageholde regnvand indenfor delområdet, for sikre at Aarhus Vands krav til udstrømningen kan overholdes. Vandhåndtering kan ske i et rørbassin, for at sikre at arealerne på terræn anvendes til andre formål som parkering, opholdsarealer og kantzoner.

Ekstremregn

På Viborgej 100 er den eksisterende situation for ekstremregn, at der i dag ikke tilbageholdes regnvand på grunden. Der er tilstrømning fra området vest for grunden og afstrømning mod øst. De nuværende strømningsveje afskæres fremover af bygninger, men terrænet reguleres således, at regnvandet fortsat vil kunne løbe på flise- og havearealer på tværs af grunden.

DELOMRÅDE III, KARRÉEN

Hverdagsregn

Karréen er beliggende i kloakopland P055. Området er separatkloakeret.

Det er nødvendigt at kunne tilbageholde regnvand indenfor delområdet, for sikre at Aarhus Vands krav til udstrømningen kan overholdes. Vandhåndtering kan ske i et rørbassin, for at sikre at arealerne på terræn anvendes til andre formål som parkering, opholdsarealer og kantzoner.

Ekstremregn

Den eksisterende situation for ekstremregn på Frydenlunds Allé 7-11 er, at der i dag tilbageholdes i alt ca. 115 m³ på grunden, og at der ikke er tilstrømning til grunden fra omkringliggende arealer. Det sikres, at det også fremover vil være muligt at tilbageholde 115 m³ regnvand på grunden i forbindelse med ekstremregn. Dette kan

eksempelvis opnås ved terrænregulering og sænkede plantebede.

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 indenfor lokalplanområdet 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.bygogmiljoe.dk

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

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 f.eks. ved ændring eller udvidelse af de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser, således som det er tilfældet for lokalplanforslaget og kommuneplantillægget.

I lovforarbejderne er nedenstående nævnt som eksempler på forhold, der kan indgås udbygningsaftaler om.

- Etablering eller omlægning af kommunale vejanlæg, broer samt sporarealer, stoppesteder til kollektiv transport som gennemførelse af det lokalplanlagte område udløser ved bebyggelse,
- Etablering og opgradering af adgangsveje til området, interne veje og (cykel)stier, fortove, parkeringsanlæg samt gadeudstyr fx belysning og bænke,
- Etablering, opgradering eller omlægning af forsyningsnet til el, tele, bredbånd og andre forsyningskabler, antenner, master, vand og varme,
- Etablering af kanaler og andre vandområder eller opfyldning og etablering af kaj- og havneanlæg,
- Etablering og opgradering af områder for ophold, rekreation og friluftaktiviteter i form af parker, torve og pladser og andre rekreative anlæg.

Aarhus Kommune har fra ejeren af matr. nr. 50ai modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale, jf. planlovens § 21 b, stk. 2 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:

Ombygning af Frydenlund Allés østlige side

På den vestlige del af Frydenlunds Allé beliggende langs Frydenlund Centrets østlige skel og op til krydset Frydenlund Allé/Spættevej etableres beplantningsbælte og fortov, hvilket blandt andet omfatter ombygning af fortov, en udvidelse af beplantningsbæltet, beplantning af naturgræs og lindetræer inden for det fremtidige beplantningsbælte, og anlæg af ny kantsten mellem det fremtidige beplantningsbælte og kørebanen på Frydenlunds Allé.

Ombygning af den eksisterende rampe

Den eksisterende cykelrampe og det eksisterende trappeanlæg på vejlitra 7000bp, Aarhus Markjorder beliggende sydvest for Frydenlund Centret ombygges, hvilket blandt andet omfatter en opfriskning af den eksisterende cykelrampe og det eksisterende trappeanlæg, herunder en sandblæsning og tilretning af støttemure og en renovering af trappen, delvis udskiftning af eksisterende belægning, delvis rydning af eksisterende beplantning omkring cykelrampe og trappeanlæg samt beplantning af nye arter og forkortelse af rampeforløb som følge af sænket terræn omkring ny karrébebyggelse.

Der forventes ingen nævneværdige negative økonomiske konsekvenser for Aarhus Kommune.

Aarhus Kommune har fra ejeren af matr. nr. 6e modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale, jf. planlovens § 21 b, stk. 2 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:

Grønt område ved vendepladsen på Haslevangsvej

Etablering af et grønt område samt træer og buske i den sydelige ende af Haslevangsvej og en ny sti fra Viborgvej til Haslevangsvej.

Der forventes ingen nævneværdige negative økonomiske konsekvenser for Aarhus Kommune.

SERVITUTTER

Der er ingen servitutter på matrikel 6aa, Hasle By, Hasle og 6e, Hasle By, Hasle.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutredegørelse, som omfatter matr.nr. 50ai Århus Markjorder, Frydenlunds Allé 1, 8210 Aarhus V.

På matrikel 50ai er der tinglyst 5 servitutter.

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

Lokalplaner kan aflyses eller fortrænge privatretlige tilstandsservitutter, hvis de er uforenelige med lokalplanens formål eller indhold. Der er ingen privatretlige tilstandsservitutter, der aflyses eller fortrænges af denne lokalplan.

Ingen andre servitutter kan ophæves for lokalplanens område ved lokalplanens ikrafttræden i henhold til planloven § 15, stk. 2, nr. 21.

Følgende servitutter er delvist uforenelige med lokalplanen, men kan ikke aflyses med planen, grundet servituttens karakter.

- Tinglyst: 07.03.1983-5781-63
- Titel: Dok om afståelse af areal m.v.
- Indhold: Dok om forpligtelse til at afstå 420 m² til udvidelse af Viborgvej, hvis Aarhus Kommune forlanger det.
- Påtaleberettiget: Aarhus Kommune
- Servituttens karakter: Rådighedsservitut

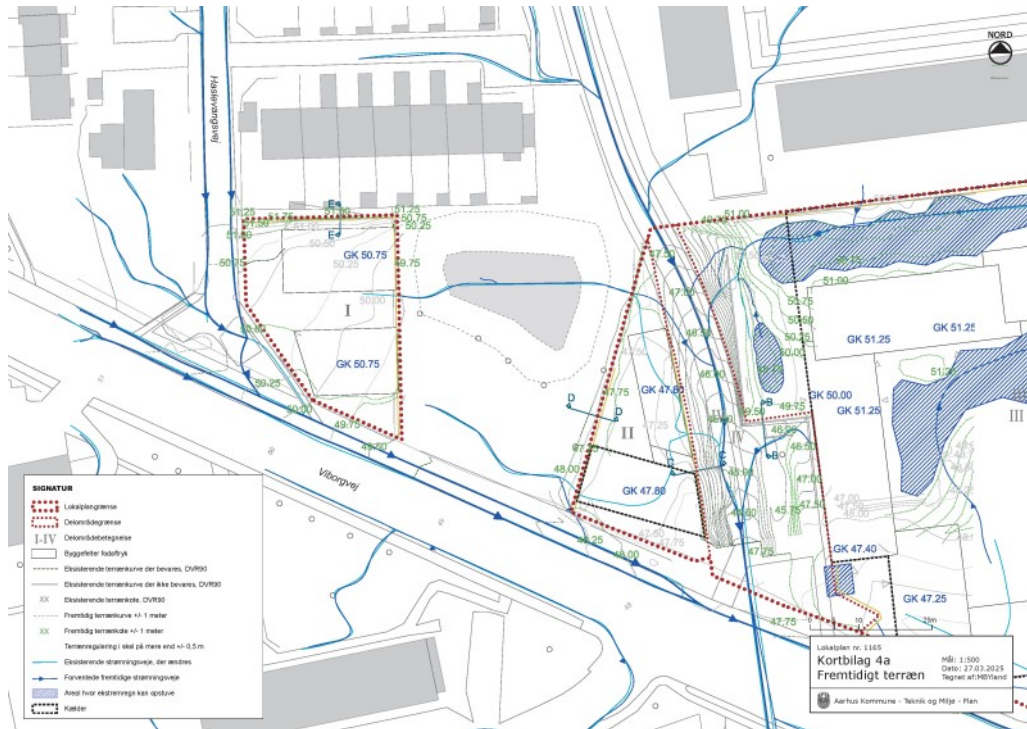
Kan ikke aflyses medmindre Aarhus Kommune samtykker.

KORTBILAG



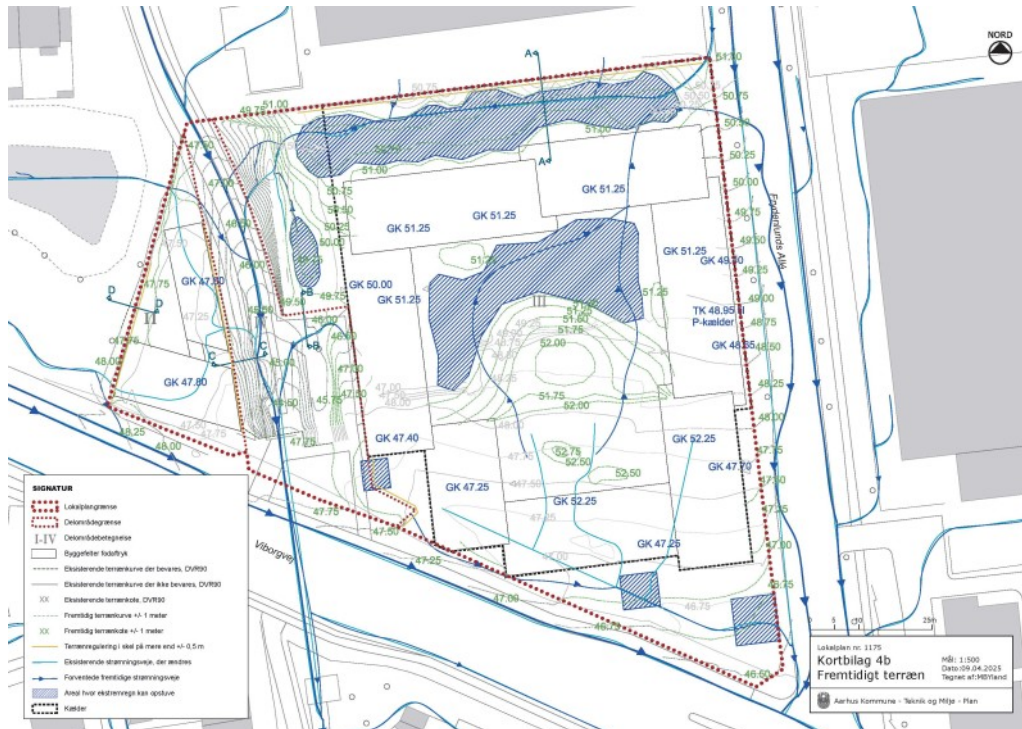
FREMTIDIGT TERRÆN

Klik på billedet for at se original kortet.



FREMTIDIGT TERRÆN

Klik på billedet for at se original kortet.



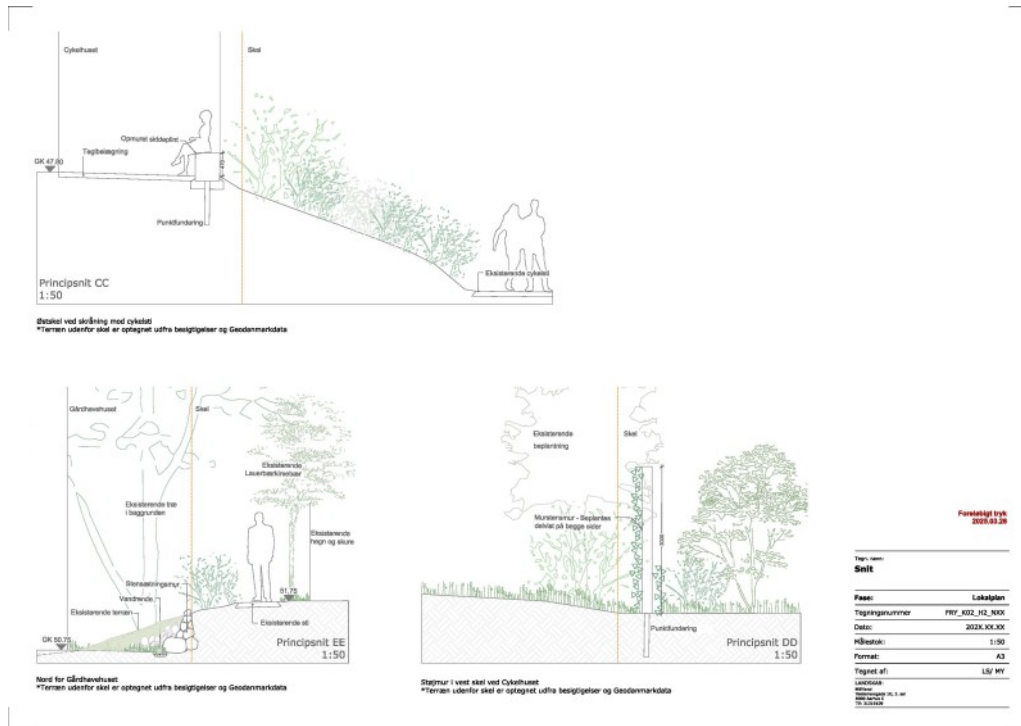
ILLUSTRATIONSPLAN

Klik på billedet for at se original kortet.



SNIT MED TERRÆNARBEJDE I SKEL

Klik på billedet for at se original kortet.



TILLÆG NR. 112 TIL KOMMUNEPLAN 2017

REDEGØRELSE

TILLÆG TIL KOMMUNEPLAN 2017

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, da lokalplanen giver mulighed for etagebyggeri, højere bebyggelsesprocent og bygningshøjder. Lokalplanen kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen. Med tillægget foreslås ingen ændringer i hovedstrukturen.

Kommuneplantillægget omhandler tre rammeområder. Disse indebærer ændringer af eksisterende rammeområde 13.02.26.CE og tilblivelse af to nye rammeområder 13.02.32.BO og 13.02.33.BO.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 1165 ændres kommuneplanens rammeområde 13.02.26.CE for at muliggøre centerformål med blandede byfunktioner, der indebærer boliger og liberale erhverv, højere bebyggelsesprocent, højere bebyggelseshøjde og begrænsning af udstykningsmuligheder. Herudover ændres afgrænsningen af kommuneplanens rammeområde 13.02.26.CE.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 1165 udlægges der nye rammeområder 13.02.32.BO og 13.02.33.BO, for at muliggøre etagebyggeri, højere bebyggelsesprocent, højere bebyggelseshøjde og udstykningsmuligheder. Rammeområder 13.02.32.BO og 13.02.33.BO, udgår derved af rammeområde 13.02.09.BO.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Aarhus Kommunes strategiske planlægning i forhold til fokuseret byvækst jf. Planstrategi 2023, ved at være placeret i et stationsnært område. Derved understøtter planlægningen ligeledes Grøn Mobilitet.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med målsætningerne i Kommuneplan 2017 om, at fortætte i vækstakser langs letbanens planlagte 2. etape med fokus på områderne ved Frydenlundcenteret. Ligeledes understøtter tillægget retningslinjerne for den blandede by med stærkt centerområde ved fortsat at fastlægge rammeområde 13.02.26.CE til centerformål, offentlige formål og boligformål og sætte rammerne for et lokalt butikscenter i stationsnært område.

FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2025

Den politiske behandling og den offentlige høring af kommuneplantillæg nr. 112 til Kommuneplan 2017 foregår parallelt med den politiske behandling og den offentlige høring af forslag til Kommuneplan 2025. Det betyder, at tillæg nr. 112 til Kommuneplan 2017 vil befinde sig i en planlægningsmæssig overgangsfase mellem to kommuneplaner, og kan blive vedtaget som et tillæg til Kommuneplan 2025.

I det efterfølgende fremgår derfor en redegørelse som ligner den ovenstående, blot med fokus på forholdet til forslaget til Kommuneplan 2025, så det bliver tydeligt hvordan lokalplanen stemmer overens med den kommuneplan der var gældende på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse, men også med den plan kommuneplan, som kan blive vedtaget inden lokalplanen vedtages.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanforslagets rammer, da lokalplanen giver mulighed for etagebyggeri, højere bebyggelsesprocent og bygningshøjder. Lokalplanen kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen. Med tillægget foreslås ingen ændringer i hovedstrukturen.

Retningslinjen "byvækst i prioriterede akser og områder" udgår og erstattes af "Fokuseret byvækst"

Med forslag til kommuneplan 2025 ændres tidligere strategi for byvækst fra i Kommuneplan 2017 at fokusere væksten i "Prioriterede akser og områder", til med kommuneplan 2025 at planlægge for "Fokuseret byvækst". Retningslinjen lyder, at "Planlægning for væsentlig tilvækst af boliger og/eller erhverv skal ske inden for de afgrænsede Byvækstområder", hvor "væsentlig tilvækst" defineres som en relativt stor tilvækst af boliger og/eller arbejdspladser i forhold til, hvad der aktuelt er i området. Lokalplanområdet er kun delvist omfattet af den nye udpegning til "fokuseret byvækst", da Frydenlund Centeret er udpeget, men ikke delområde I, II og IV.

Retningslinjen hindrer dog ikke, at der kan ske fortætning udenfor de udpegede områder, eller som i dette tilfælde umiddelbart op til. Af retningslinjen fremgår det, at byforandringer uden for de afgrænsede byvækstområder som udgangspunkt kun kan ske, når forskellige kriterier er opfyldt. Blandt andet skal projektet være i overensstemmelse med sammenhængende, helhedsorienteret planlægning for bysamfundet. Lokalplanens fire delområder gør det tilsammen muligt at realisere byfortætning på en strækning langs Viborgvej, ud for et forventet kommende letbanestop ved Fenrisvej/Frydenlunds Allé. Delområderne danner i sammenhæng en højere grad af bymæssighed med facader langs Viborgvej, som erstatning for de eksisterende tilbagetrukne bygninger. Desuden tilføjer delområderne I og II små boliger i mindre kollegiefællesskaber, som er en særlig boligtype, der er underskud af i området. Det er derfor den planfaglige vurdering, at lokalplanen ikke strider mod forslaget til retningslinjen "fokuseret byvækst", selvom ikke hele lokalplanområdet er udpeget.

Retningslinjen "Omfang af opholdsarealer og parkering"

Denne ændring i udpegningen til vækstområde betyder desuden, at indenfor delområde II vil kravet til arealet af opholdsarealer stige til 50% af bruttoarealet, og altså mere opholdsareal end der er udlagt i lokalplanen.

Retningslinjen "Blandede naboskaber", "Urbane familieboliger"

Desuden foreslås det med kommuneplan 2025, at de urbane familieegnedede boliger ikke længere kan defineres som 3-værelseslejligheder, men alene defineres som lejligheder over 100 m². Det betyder, at lokalplanområdet ikke længere kan overholde kravet om 30% familieboliger.

Derudover, er der fortsat overensstemmelse mellem kommuneplantillæg 112, Lokalplan 1165 og øvrige relevante retningslinjer i forslag til Kommuneplan 2025.

BEBYGGELSESPROCENT

For ramme 130232BO gælder, at rammeområdet kan bebygges op til 100% for den enkelte ejendom. På tidspunktet for kommuneplantillæggets vedtagelse, er kommuneplanrammeområdet identisk med matriklen, og de 100% beregnes af rammeområdets størrelse, som svarer til 1123 m² (bruttoetageareal).

For ramme 130233BO gælder, at rammeområdet kan bebygges op til 130% for den enkelte ejendom. På tidspunktet for kommuneplantillæggets vedtagelse, er kommuneplanrammeområdet identisk med matriklen, og de 130% beregnes af rammeområdets størrelse, som svarer til 1180 m² (bruttoetageareal).

For ramme 130233BO gælder, at rammeområdet kan bebygges op til 225% for den enkelte ejendom. Rammeområdet omfatter dele af to vejmatrakter (7000bp og 7000s) foruden matr. nr. 50ai, Aarhus Markjorder. Arealerne af vejmatrakterne må ikke indgå i beregning af byggemuligheden for rammeområdet. Byggemuligheden svarer til 20862 m² (bruttoetageareal).

DETAILHANDEL

Anvendelsen for rammeområdet 13.02.26.CE er fortsat den samme som eksisterende. Der er fortsat overensstemmelse kommuneplanens retningslinjer for lokale butikcentre, der beskriver, at der i lokale butikcentre kan indrettes dagligvare- og udvalgswarebutikker med butiksarealer på op til henholdsvis 1.200 m² og

1.000 m². Der udlægges ikke nye lokale butikscentre uden for Ringgaden. Der er ligeledes overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for lokalt butikscenter og Aarhus Kommunes rammer for lokalt detailhandelsstruktur, som udlægges området til lokalbutikscenter, der muliggør op til 3.000 m² butiksareal.

Med kommunetillæg nr. 112 til Kommuneplan 2017 kan der i rammeområde 13.02.26.CE indrettes dagligvarebutikker med en butikstørrelse på højst 1.200 m² bruttoetageareal for den enkelte butik og udvalgswarebutikker med en butikstørrelse på højst 1.000 m² bruttoetageareal for den enkelte butik. Det samlede butiksareal til udvalgswarebutikker må ikke overstige 1.000 m².

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 3.000 m².

Der kan dog ikke opføres mere butiksareal, end hvad der skønnes at være behov for til lokalområdets egen forsyning.

NATURA 2000 OG BILAG IV ARTER

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 (Natura 2000, Habitat- og Fuglebeskyttelsesområder).

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.

Nærmeste Natura 2000 område er Brabrand Sø med omgivelser (H233), som ligger ca. 3 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 blandeskove på mere eller mindre rig jordbund og tre arter: stor vandsalamander, damflagermus og odder.

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

BILAG IV-ARTER

Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at der nedrives eksisterende bebyggelse og fældes ældre træer. Der er derfor foretaget en vurdering af, om lokalplanens realisering kan påvirke yngle- eller rasteområder for de såkaldte bilag IV-arter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV. I en radius af ca. 1.000 meter fra Frydenlund centret er der på artsportalerne arter.dk og naturbasen.dk foretaget i alt 9 observationer af bilag IV-arter. De registrerede arter på databaserne kan ikke gøre det ud for en konkret in-situ vurdering, men kan benyttes til at indspore, hvilke arter man kan forvente at finde, samt hvilke arter der potentielt kan udelukkes. De fundne bilag IV-arter på begge portaler udgør Odder, Skimmelflagermus, troldflagermus, grøn kølleguldsmed og grøn mosaikguldsmed. Af de fundne arter kan der afvises at, der indenfor lokalplansforslagets udstrækning er yngle- eller rasteområder for odder, grøn mosaikguldsmed og grøn kølleguldsmed. Det er derfor udelukkende relevant i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen, at forholde sig til potentielle yngle- og rasteområder for flagermus, da visse arter ofte er at finde i bynære miljøer, særligt i eller ved bygninger med div. revner og sprækker eller i træer med diverse hulheder.

Der er foretaget en levestedsvurdering for flagermus i og omkring lokalplanområdet, som beskriver de eksisterende forhold vedr. Bilag IV-arten flagermus. Heri vurderes det, at 8 flagermusarter kan forekomme i nærområdet, dog er det usandsynligt at Damflagermus og Vandflagermus, der er tilknyttet vand ville benytte

arealet. Der er desuden foretaget en besigtigelse af lokalplanområdet med henblik på at vurdere træer og bygningers potentiale som yngle- og rastesteder. Der blev kun registreret enkelte træer, der udviste potentiale som yngle- og rastesteder for flagermus. Af disse vurderes potentialet at være middel til lav som yngle- og rastesteder for flagermus. Der blev ikke fundet strukturer, der ville kunne rumme store bestande af flagermus. Dog ville mindre grupper af f.eks. dværgflagermus potentielt kunne benytte de påpegede træer i planområdet. Disse træer kan dermed ikke afvises som mulige raste- eller ynglesteder for flagermus.

Der blev ved besigtigelsen af den eksisterende centerbygning ikke fundet tegn på at bygningen bliver benyttet af flagermus. Det vurderes desuden at bygningen ikke har strukturer, der er attraktive for flagermus. Da centret ikke vurderes som et potentielt levested, idet der er intakte facader og tagkonstruktion og ikke giver mistanke om flagermusaktivitet, skal der ikke udføres yderligere undersøgelser i forhold til flagermus. Ved besigtigelsen af de to villaer på hhv. Viborgvej 100 og Haslevangsvej 2, blev der ikke fundet nogle direkte tegn på forekomst af flagermus i nogle af husene. Tilstanden af huset og et skur på Haslevangsvej 2 indeholdt flere potentielle levesteder. De mulige levesteder er vurderet til potentielt at kunne fungere som midlertidige rasteområder for udvalgte arter af flagermus, og kan derfor ikke afvises som muligt raste- eller ynglested for flagermus.

Med to lytteundersøgelser i hhv. for- og sensommeren, vil det være muligt at fastslå hvilke arter af flagermus, der reelt forekommer indenfor lokalplanområdet. Da lytteundersøgelserne ikke kan foretages indenfor den tids- og procesplan der er lagt for lokalplanen, bygger det videre forløb på antagelser om, at flagermus raster i området. I miljørapporten er dette foldet ud og der er foreslået en række afværgetiltag ud fra et forsigtighedsprincip.

Afværgetiltagene er både af midlertidig og permanent karakter, og er sikret med en privat aftale med projektudvikler. Når afværgetiltagene realiseres, er det Aarhus Kommunes vurdering, at yngle- og rasteområderne for de relevante bilag IV-arter, ikke vil blive forringede i forbindelse med realisering af lokalplanen.

DE KYSTNÆRE DELE AF BYZONERNE

Planområdet ligger ca. 2,5 km fra havnen (kysten) i det centrale Aarhus. De eksisterende rammer tillader bebyggelse i en højde på maksimalt 8,5 m. Kommuneplantillæg nr. 112 muliggør højere byggeri, dels 15,5 meter og dels 25,5 meter. Mellem planområdet og kysten ligger bymæssig bebyggelse med både samme højde og tæthed eller større højde og tæthed, end hvad kommuneplantillægget muliggør i planområdet.

Da planområdet ligger højere i terræn end byen mellem planområdet og kysten, vil der sandsynligvis være udsigt til kystlandskabet fra et kommende byggeris øverste etager, hen over den mellemliggende by. Planområdet har ingen eller meget begrænset visuel forbindelse eller sammenhæng med kystlandskabet der ud over.

Planmyndigheden vurderer på baggrund af ovenstående, at planområdet ikke er en del af de kystnære dele af byzonerne, og yderligere redegørelse for påvirkningen på kystlandskabet vurderes at være unødvendig.

KLIMATILPASNING

Dele af rammeområdene 13.02.26CE og 13.02.32.BO og hele rammeområdet 13.02.33.BO er udpeget som et areal, der er truet af oversvømmelse fra ekstremregn, 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 13.02.32.BO, 13.02.33.BO og 13.02.26.CE.

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Retningslinjen 'Bevaringsværdige bygninger' skal værne om kommunens ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi. Bygninger, der er registreret med en bevaringsværdi på 1-4 og medtaget i kommuneplanen som bevaringsværdige.

Inden for lokalplanen område, i delområde I og II, er der to bevaringsværdige bygninger. Bygningerne er to villaer, med adresserne Haslevangsvej 2 og Viborgvej 100, som er registreret som bevaringsværdige med en bevaringsværdi på 4. Karaktererne 1-3 regnes for en høj bevaringsværdi, 4-6 for middel bevaringsværdi og 7-9 for lav bevaringsværdi.

Villaen på Haslevangsvej 2 er opført i 1914, og villaen på Viborgvej 100 er opført i 1922.

Lokalplanen giver mulighed for, at begge bygninger kan nedrives, når det er nødvendigt for opførelsen af bebyggelse. Der er ikke udpeget kulturmiljøer omkring den del af Viborgvej, hvor de to bevaringsværdige bygninger ligger. Bebyggelsen langs Viborgvej fremstår sammensat og forskelligartet i sin arkitektur og skala. Den nye bebyggelse på Haslevangsvej 2 og Viborgvej 100 skal indgå i en arkitektonisk sammenhæng med det nye centerområde med boliger, erhverv og detailhandel og skabe yderligere fortætning og sammenhæng langs Viborgvej. Strækningens landskabelige kvaliteter består overvejende af fuldtudvoksede træer i villahaver op til Viborgvej, og med planlægningen videreføres det grønne træk i kantzoner mod Viborgvej, i byrum og på facader.

DRIKKEVANDSINTERESSER

Ingen af kommuneplanrammerne er Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Den vestlige del af rammeområde 130232BO er indvindingsopland for Stautrupværket, der står for en væsentlig del af vandforsyningen i Aarhus. Denne del er desuden udlagt som sårbart område, da det er væsentligt, at området beskyttes mod forurening fra jordoverfladen. Bygninger bør derfor etableres med sokkelrender og fremtidig brug af pesticider bør undgås.

RAMMEBESTEMMELSER

Rammebestemmelserne for de nye rammeområder 130232BO, 130233BO og 130226CE har følgende ordlyd:

RAMMEOMRÅDE 13.02.32.BO

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af etageboligbebyggelse.

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 former for anvendelser etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og der skal derfor ske en tilpasning til omgivelserne med særligt 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, hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

Der kan inden for disse rammeområder stilles krav i lokalplaner om op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Bebyggelse skal danne en facade mod Viborgvej, som skal understøtte den planlagte fortætning langs letbanens 2. etape samt oplevelsen af et sammenhængende forløb af mellem Hasle Ringvej og Vestre Ringgade.

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent er **100 %** af den enkelte ejendom, hvilket svarer til 1123 m² (bruttoetageareal).

Maksimal højde er **15,5 meter**

Maksimale antal etager **3**

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'.

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.

UDSTYKNING

Rammen muliggør sokkeludstykning

RAMMEOMRÅDE 13.02.33.BO

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af etageboligbebyggelse.

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 former for anvendelser etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og der skal derfor ske en tilpasning til omgivelserne med særligt 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, hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

Der kan inden for disse rammeområder stilles krav i lokalplaner om op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Bebyggelse skal danne en facade mod Viborgvej, som skal understøtte den planlagte fortætning langs letbanens 2. etape samt oplevelsen af et sammenhængende forløb af mellem Hasle Ringvej og Vestre Ringgade.

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent er **130%** af den enkelte ejendom, som svarer til 1180 m² (bruttoetageareal).

Maksimal højde er **15,5 meter**

Maksimale antal etager **3**

ZONESTATUS

Planlagt zone er **Byzone**

MILJØ

Der er kortlagt fare for oversvømmelse i hele området, jf. udpegninger af områder for hhv. 'Oversvømmelse fra ekstremregn'.

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.

UDSTYKNING

Rammen muliggør sokkeludstyknings.

RAMMEOMRÅDE 13.02.26.CE

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. I området kan etableres dagligvare- og udvalgsbutikker, café, restauranter, liberale erhverv og lignende, der naturligt kan indpasses i et mindre lokalt butikscenter.

Området kan desuden anvendes til offentlige formål og til boligformål i form af etageboligbebyggelse.

Dagligvarebutikker må have en butikstørrelse på højst 1.200 m² bruttoetageareal for den enkelte butik og udvalgsvarebutikker må have en butikstørrelse på højst 1.000 m² bruttoetageareal for den enkelte butik. Det samlede butiksareal til udvalgsvarebutikker må ikke overstige 1.000 m².

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 3.000 m².

Der kan dog ikke opføres mere butiksareal, end hvad der skønnes at være behov for til lokalområdets egen forsyning.

Ved nybyggeri eller ombygning inden for området skal bymiljøet styrkes og bebyggelsen skal udformes med facade og vinduespartier mod tilstødende vejarealer. Parkeringspladser skal som udgangspunkt indrettes bag den bygning, de servicerer.

Der kan inden for disse rammeområder stilles krav i lokalplaner om op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Der må bygges i seks etager. For at muliggøre delvis synlig kælder i et begrænset område, der betragtes som en ekstra etage, giver rammerne tilladelse til at bygge i syv etager. Det vil derfor kun syne af seks etager over terræn. Højden på 25,5 m er ligeledes i tilfælde af bebyggelse med delvis synlig kælder, hvorfor kælderen tæller med i fuld bygningshøjde. Ved skjult kælder må bebyggelsen ikke være højere end 22 m.

Erhverv må kun etableres inden for miljøklasse 1.

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent er **225 %** af den enkelte ejendom, som svarer til 20862 m² (bruttoetageareal).

Maksimal højde er **25,5 meter**

Maksimale antal etager er **7**

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'.

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.

UDSTYKNING

Der må ske sokkeludstyknings. Desuden kan p-niveau udstykkes.

RAMMEKORT

 rammekort_1165_nyr_rammer.jpg (1024×1024)

Rammekort til Tillæg nr. 112 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

KOMMUNEPLANENS GENERELLE RAMMER

25. LOKALT BUTIKSCENTER

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. I området kan etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, der naturligt kan indpasses i et mindre butikscenter.

Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne, kan der inden for den angivne samlede ramme for tilvækst af butiksarealet opføres eller indrettes dagligvarebutikker på indtil 1.200 m² bruttoetageareal i området. Der kan opføres eller indrettes en eller flere udvalgvarebutikker med et butiksareal på i alt 1.000 m². Der kan inden for hvert lokalt butikscenter opføres maksimalt 3.000 m² bruttoetageareal til butiksformål. Der kan dog ikke opføres mere butiksareal, end hvad der skønnes at være behov for til lokalområdets egen forsyning. Området kan desuden anvendes til offentlige formål og til boliger.

Ved nybyggeri eller ombygning inden for området skal bymiljøet styrkes og bebyggelsen skal udformes med facade og vinduespartier mod tilstødende vejarealer. Parkeringspladser skal som udgangspunkt indrettes bag den bygning, de servicerer.

Der kan inden for disse rammeområder stilles krav i lokalplaner om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

4. ETAGEBOLIG

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af etagebebyggelse.

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 former for anvendelser etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og der skal derfor ske en tilpasning til omgivelserne med særligt 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, hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

Der kan inden for disse rammeområder stilles krav i lokalplaner om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

Byggemuligheden for områder til etageboligbebyggelse er normalt anført som maksimalt etageantal, evt. maksimal bygningshøjde og bebyggelsesprocent for rammeområdet under ét.

AFGØRELSE OM MILJØVURDERING

Aarhus Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 1165 for Frydenlundcenteret med tilhørende kommuneplantillæg nr. 112 foretaget en vurdering af, om planen skal miljøvurderes i henhold til miljøvurderingsloven.

Formålet med at miljøvurdere planer er at identificere potentielle miljøpåvirkninger tids nok til, at de kan håndteres i forbindelse med udarbejdelse af planen, f.eks. ved begrænsning af påvirkningen eller tilretning af planen. En miljøvurdering skal endvidere kvalificere den offentlige debat og politiske behandling.

Aarhus Kommunes afgørelse om, hvorvidt en plan skal miljøvurderes eller ej, offentliggøres sammen med forslaget til planen og en klagevejledning.

AFGØRELSE OM MILJØVURDERING AF LOKALPLAN 1165 OG KOMMUNEPLANTILLÆG 112

Aarhus Kommune vurderer, at lokalplan 1165 for Frydenlund Centeret med tilhørende kommuneplantillæg 112 skal miljøvurderes jf. miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 3, idet det på baggrund af en screening af planen ikke kan afvises, at planen kan medføre væsentlige påvirkning af miljøet.

Aarhus Kommune har ved afgørelsen/vurderingen navnlig lagt vægt på,

- Den visuelle påvirkning på omgivelserne ændres væsentligt
- Lokalplanområdet er påvirket af vejstøj
- Planerne medfører ændringerne i den trafikale afvikling og sikkerhed
- Realisering af lokalplanerne forudsætter til en vis grad at byggepladser kan være nødvendige ud over egen matrikel.
- Nedrivning af byggeri samt fældning af ældre træer kan ændre vilkår for Bilag IV-arter flagermus.

EMNER FOR MILJØVURDERING AF PLANEN

Aarhus Kommune finder på baggrund af screening af lokalplanen, herunder forundersøgelsen for lokalplanen og høringssvar fra berørte myndigheder, at følgende emner skal indgå i miljøvurderingen af planen:

- Visuel påvirkning som følge af højere og tættere bebyggelse i et eksisterende byområde.
- Befolkningen og menneskers sundhed, herunder;
 - Trafikafvikling og trafiksikkerhed
 - Støj fra veje
 - Tryghed
- Bilag IV-arter (flagermus)
- Anlægsfasen

HØRING AF BERØRTE MYNDIGHEDER

HØRING AF BERØRTE MYNDIGHEDER

Aarhus kommune har i forbindelse med screening af **planen/planerne** vurderet at følgende eksterne myndigheder er berørte i henhold til miljøvurderingsloven og har sendt udkast til vurdering i høring ved disse:

- Aarhus Stift
- Østjyllands Brandvæsen
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV)

Der er kommet svar fra alle, men ingen har bemærkninger til miljørapportens afgrænsning.

Interne berørte myndigheder er hørt i forbindelse med forundersøgelsen for lokalplanen, og høringssvar fra disse er indgået i forbindelse med udarbejdelse af planerne samt i vurderingen af om planerne skal miljøvurderes.

RETSVIRKNINGER

RETSVIRKNINGER AF FORSLAGET TIL LOKALPLANEN

Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden har den midlertidige retsvirkning, at der ikke må disponeres inden for lokalplanområdet på en måde, der foregriber indholdet af den endelige plan. En 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 forbuddet 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.

MILJØRAPPORT

Dette er en miljørapport, som er udarbejdet på baggrund af lokalplan 1165 og kommuneplantillæg 112 efter "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)".

Miljørapporten består af en miljøvurdering og et ikke teknisk resume. Efter høringsperioden vil bemærkninger blive behandlet i en sammenfattende redegørelse, som vil følge den endelig plan.

Beslutningen om, at der skal udarbejdes en miljøvurdering og hvilke emner der skal medtages, er foretaget i den forudgående planproces ud fra en afgrænsning af lokalplanudkastet og en høring af berørte myndigheder.

Aarhus Kommune har i april 2024 og igen i april 2025 gennemført en høring af miljøvurderingens afgrænsning og indhold hos berørte myndigheder jf. Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), § 32.

Aarhus Kommunes afgræsningsnotat er vedlagt Miljørapporten som bilag 1 og berørte myndigheders bemærkningerne er indarbejdet i miljørapporten.

Aarhus Kommune har vurderet, at lokalplan 1165 samt tillæg 112 til kommuneplan 2017 kan medføre væsentlige påvirkninger af miljøet, og derfor skal der gennemføres en miljøvurdering af planerne. Lokalplanen og kommuneplantillægget ledsages derfor af denne miljørapport, udarbejdet af Aarhus Kommune, som redegør for planernes påvirkning af miljøet.

OFFENTLIGGØRELSE

Miljørapporten skal bidrage til at kvalificere den offentlige debat og den politiske behandling af planen. Miljørapporten offentliggøres sammen med:

- Forslag til lokalplan 1165 og forslag til kommuneplantillæg 112.
- Beslutningen om, at planen skal miljøvurderes.

Miljørapporten er endelig. Væsentlige emner, der bliver taget op i høringsfasen, vil blive behandlet i en sammenfattende redegørelse, som følger den endelige plan.

IKKE TEKNISK RESUMÉ AF MILJØVURDERINGEN

IKKE TEKNISK RESUMÉ

OM INDHOLDET I PLANERNE

Formålet med Lokalplan 1165 og Kommuneplantillæg nr. 112 er give mulighed for at det lokale butikscenter kan udvikles med blandede byfunktioner som omfatter etageboliger, detailhandel og liberale erhverv. Desuden muliggøres to etageboligprojekter, hvor der i dag er villaer. Lokalplanen gør det muligt at fortætte en strækning på Viborgvej, som er udpeget vækstakse med kommuneplan 2017.

HVORDAN OMRÅDET VIL UDVIKLE SIG HVIS PLANFORSLAGET IKKE VEDTAGES

Hvis ikke planforslaget vedtages er forventningen, at Frydenlund Centret fortsat vil være stort set funktionstømt, og at bygninger, p-plads og øvrige udenomsarealer tilhørende Frydenlund Centret fortsat vil fremstå nedslidte, utrygge og bære præg af hærværk. Selvom det ikke forekomme realistisk, så er det muligt at sætte centeret i stand og lade butikker genindflytte i overensstemmelse med den gældende planlægning. Påvirkningen fra biltrafik forventes at være nogenlunde uændret eller let forøget i 2030. Letbane/BRT forventes ikke at være i drift på Viborgvej i 2030.

Hvis ikke planforslaget vedtages falder den udbygningsaftale, som projektudvikler har tilbudt Aarhus Kommune, desuden bort. Der vil derfor ikke ske trafikale forbedringer af den sydlige del af vejen Frydenlunds Allé, og heller ikke af området omkring cykelsti-underføringen under Viborgvej. Og der vil ikke ske en bearbejdning af vendepladsen på Haslevangsvej.

Det vurderes ikke som et realistisk (rentabelt) alternativ, at Frydenslund Centret i dets nuværende fysiske rammer kan istandsættes og igen kommer til at blive et velfungerende butikscenter med fuldt udlejede butikslokaler.

De nuværende villaer kan derimod fortsætte med samme anvendelse er i dag.

AFGRÆNSNING AF MILJØRAPPORTEN

Aarhus Kommune har vha. en miljøscreening vurderet, at lokalplan nr. 1165 samt kommuneplantillæg nr. 112 kan medføre væsentlige påvirkninger af miljøet, fordi:

- Den visuelle påvirkning på omgivelserne ændres væsentligt
- Lokalplanområdet er påvirket af vejstøj
- Planerne medfører ændringerne i den trafikale afvikling
- Realisering af lokalplanerne forudsætter til en vis grad at byggepladser kan være nødvendige ud over egen matrikel og at der kan være samtidighed i anlægsfaserne.
- Planerne forudsætter nedrivning af bebyggelse og fældning af enkelte gamle træer

Det er derfor vurderet, at nedenstående emner skal belyses og påvirkningen vurderes nærmere.

- Visuel påvirkning
- Befolkning og Menneskers sundhed – trafikafvikling og trafiksikkerhed
- Befolkning og Menneskers sundhed – støj fra veje
- Befolkning og Menneskers sundhed – tryghed
- Bilag IV-arter
- Anlægsfasen

PÅVIRKNING PÅ TVÆRS AF EMNER

Lokalplan 1165 og kommuneplantillæg 112 gør det muligt at opføre nye boliger, butikker og nye offentlige byrum i et nærområde som trænger til at få byliv og vigtige hverdagsfunktioner tilbage til et lokalt centralt sted. Med planlægningens realisering vil der være tale om en positiv påvirkning på nærområdet.

Bebyggelserne der muliggøres med lokalplanen, er væsentligt større end bebyggelsen i de nære omgivelser, og dertil er forbundet forandringer, som kan være negative for nogle. Den visuelle påvirkning vil være væsentlig for de naboer, som får mindre sollys og mindre udsigt end de har i dag. Støjen vil påvirke de nye boliger og de tilhørende opholdsarealer, da Viborgvej er og forbliver en væsentlig støjkilde. Der kan desuden være midlertidig væsentlig støjpåvirkning i anlægsfasen, da det er sandsynligt, at tre anlægsfaser vil forløbe parallelt.

Det vurderes, at de positive påvirkninger er flere end de negative, som dog kan være betydelige for nogle.

AFBØDENDE FORANSTALTNINGER

Indenfor rammerne af Planlovens §15 bliver flere af emnerne forsøgt afbødet med bestemmelser i lokalplanen. Det gælder visuel påvirkning, støj på opholdsarealer og kvalitet i de nye byrum.

Desuden sikres flere afværgetiltag i forhold til flagermus. Både midlertidige og permanente.

OVERVÅGNING

Ingen overvågning foreslås.

RESUMÉ AF DE ENKELTE MILJØEMNER

VISUEL PÅVIRKNING

Området kan blive meget forandret, hvis lokalplanen vedtages. Centeret kan nedrives, og der kan etableres ny boligbebyggelse i op til seks etager med butikker i aktive og udadvendte stueetager og med facader helt ud til Viborgvej. Omgivelserne vil også undergå en væsentlig opgradering med indbydende og grønne arealer.

Ved byggeri i op til seks etager vil udsigten fra den bagvedliggende boligblok formentlig blive forandret. Afstand til nærmeste facade er stort set uændret, men der vil ikke længere være så godt som uhindret udsyn over det sydlige Aarhus. Det vil være en stor forandring af udsigten for den enkelte beboer, men det vurderes, at forandringen af området som helhed vil være så meget til det bedre, at der samlet set ikke er en væsentlig påvirkning af miljøet.

Det vurderes, at påvirkningen af de visuelle forhold samlet set er til det bedre.

BEFOLKNING OG MENNESKERS SUNDHED – TRAFIKAFVIKLING OG TRAFIKSIKKERHED

Lokalplanområdet og omgivelserne opleves blandt naboer som trafikikkerhedsmæssigt utrykt. Trafikafvikling opleves som udfordret men vurderes til at være inden for det acceptable i en by hvor kødannelse er almindeligt i spidstimerne. Lokalplanområdet har i den nuværende situation overkapacitet af bil-parkeringspladser, da centeret er delvist funktionstømt.

Påvirkningen som følge af lokalplanens realisering vurderes at være ikke væsentlig. Dette begrundes i, at lokalplanens realisering ikke medfører nævneværdig øget biltrafik, da der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om antal bilbarkeringspladser reserveret til delebiler, samt at der stilles krav om ubesværet adgang til for cyklister.

Endvidere vurderes, at trafikikkerheden forbedres, såfremt den tilbudte udbygningsaftale accepteres, da denne sikrer indsnævning og begrønning af en delstrækning af Frydenslunds Allé, hvilket medvirker til hastighedsnedsættelse.

Realiseringen af den kommende letbane vil endvidere medføre ændret trafikmønster, hvor flere vil få lettere adgang til kollektiv trafik.

BEFOLKNING OG MENNESKERS SUNDHED – STØJ FRA VEJE

Lokalplanområdet er støjbelastet af vejtrafikstøj fra Frydenslunds Allé og Viborgvej, samt af støj fra en kommende letbane på Viborgvej. Derudover vil lokalplanområdet blive støjbelastet fra varelevering til den dagligvarebutik, som lokalplanen giver mulighed for at etablere.

Støjpåvirkningen på udendørs opholdsarealer og inde i boligerne vurderes at være moderat, under forudsætning af at der iværksættes en række afværgetiltag, der dels har til formål at sikre overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjkrav og dels har til formål at sikre en god oplevet boligkvalitet i de nye planlagte boliger. Selvom det forventes at alle grænseværdier kan overholdes, så vil støjen på udendørs opholdsarealer og sandsynligvis også støjen i boligerne blive tæt på grænseværdierne på nogle tidspunkter af dagen. Der vil sandsynligvis være mennesker, som vil fravælge boliger med denne beliggenhed af den årsag.

Hverken støjen fra letbanen eller støjen fra varelevering forventes at belaste boligerne mere end vejstøjen, og påvirkningen fra disse vurderes ikke at være væsentlige.

BEFOLKNING OG MENNESKERS SUNDHED – TRYGHED

Trygheden vil formentlig stige, hvis lokalplanforslaget realiseres. Det vurderes, at det er afgørende for udvikling af området at lokalplanen vedtages.

BILAG IV-ARTEN FLAGERMUS

Yngle- og rasteområderne for de relevante bilag IV-arter, vil ikke blive forringede i forbindelse med realisering af lokalplanen. Det er en forudsætning at de beskrevne afværgetiltag bliver realiseret.

ANLÆGSARBEJDET

Anlægsarbejdet forbundet med realisering af lokalplanen kan få en væsentlig men midlertidig påvirkning på omgivelserne især i form af støj. Det skyldes, at lokalplanen muliggør realisering af tre byggeprojekter tæt på hinanden, som kan få parallelle anlægsfaser. Midlertidige visuelle gener og midlertidige forstyrrelser for trafikken vurderes ikke at være væsentlige.



Miljørapport til forslag til lokalplan nr. 1165 Frydenlundcenteret - blandet bolig og erhverv, Frydenlunds Allé i Aarhus V og forslag til tillæg nr. 112 til Kommuneplan 2017



MILJØRAPPORT TIL LOKALPLAN NR. 1165 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 112

Læsevejledning

Beslutningen om, at der skal udarbejdes en miljørapport og hvilke emner der skal medtages, er foretaget i den forudgående proces ud fra en screening af lokalplanudkastet og en høring af berørte myndigheder. Selve miljørapporten udarbejdes af Aarhus Kommune. Miljørapporten skal kvalificere den efterfølgende offentlige debat og politiske behandling af planen.

Miljørapporten indleder med Det ”ikke tekniske resume” som er en opsamling på følgende emner:

- Anden planlægning,
- svar fra berørte myndigheder,
- alternativer,
- vurdering af de emner, som er udpeget i afgrænsningen,
- afværgetiltag og overvågning af de væsentligste miljøpåvirkninger.

Miljørapporten offentliggøres sammen med:

- Planforslaget, hvor det ”ikke tekniske resume” er indsat i lokalplanens redegørelse og
- Beslutningen om, at planen skal miljøvurderes

Miljørapporten er endelig. Væsentlige emner, der bliver taget op i høringsfasen, bliver behandlet i den sammenfattende redegørelse, som indsættes i den endelige plan.

Ikke teknisk resumé

Om indholdet i planerne

Formålet med Lokalplan 1165 og Kommuneplantillæg nr. 112 er give mulighed for at det lokale butikscenter kan udvikles med blandede byfunktioner som omfatter etageboliger, detailhandel og liberale erhverv. Desuden muliggøres to etageboligprojekter, hvor der i dag er villaer. Lokalplanen gør det muligt at fortætte en strækning på Viborgvej, som er udpeget vækstakse med kommuneplan 2017.

Hvordan området vil udvikle sig hvis planforslaget ikke vedtages

Hvis ikke planforslaget vedtages er forventningen, at Frydenlund Centret fortsat vil være stort set funktionstømt, og at bygninger, p-plads og øvrige udenomsarealer tilhørende Frydenlund Centret fortsat vil fremstå nedslidte, utrygge og bære præg af hærværk. Selvom det ikke forekomme realistisk, så er det muligt at sætte centeret i stand og lade butikker genindflytte i overensstemmelse med den gældende planlægning. Påvirkningen fra biltrafik forventes at være nogenlunde uændret eller let forøget i 2030. Letbane/BRT forventes ikke at være i drift på Viborgvej i 2030.

Hvis ikke planforslaget vedtages falder den udbygningsaftale, som projektudvikler har tilbudt Aarhus Kommune, desuden bort. Der vil derfor ikke ske trafikale forbedringer af den sydlige del af vejen Frydenlunds Allé, og heller ikke af området omkring cykelsti-underføringen under Viborgvej. Og der vil ikke ske en bearbejdning af vendepladsen på Haslevangsvej.

Det vurderes ikke som et realistisk (rentabelt) alternativ, at Frydenslund Centret i dets nuværende fysiske rammer kan istandsættes og igen kommer til at blive et velfungerende butikscenter med fuldt udlejede butikslokaler.

De nuværende villaer kan derimod fortsætte med samme anvendelse er i dag.

Afgrænsning af miljørapporten

Aarhus Kommune har vha. en miljøscreening vurderet, at lokalplan nr. 1165 samt kommuneplantillæg nr. 112 kan medføre væsentlige påvirkninger af miljøet, fordi:

- Den visuelle påvirkning på omgivelserne ændres væsentligt
- Lokalplanområdet er påvirket af vejstøj
- Planerne medfører ændringerne i den trafikale afvikling
- Realisering af lokalplanerne forudsætter til en vis grad at byggepladser kan være nødvendige ud over egen matrikel og at der kan være samtidighed i anlægsfaserne.
- Planerne forudsætter nedrivning af bebyggelse og fældning af enkelte gamle træer

Det er derfor vurderet, at nedenstående emner skal belyses og påvirkningen vurderes nærmere.

- Visuel påvirkning
- Befolkning og Menneskers sundhed – trafikafvikling og trafiksikkerhed
- Befolkning og Menneskers sundhed – støj fra veje
- Befolkning og Menneskers sundhed – tryghed
- Bilag IV-arter
- Anlægsfasen

Påvirkning på tværs af emner

Lokalplan 1165 og kommuneplantillæg 112 gør det muligt at opføre nye boliger, butikker og nye offentlige byrum i et nærområde som trænger til at få byliv og vigtige hverdagsfunktioner tilbage til et lokalt centralt sted. Med planlægningens realisering vil der være tale om en positiv påvirkning på nærområdet.

Bebyggelserne der muliggøres med lokalplanen, er væsentligt større end bebyggelsen i de nære omgivelser, og dertil er forbundet forandringer, som kan være negative for nogle. Den visuelle påvirkning vil være væsentlig for de naboer, som får mindre sollys og mindre uhindret udsigt end de har i dag. Støjen vil påvirke de nye boliger og de tilhørende opholdsarealer, da Viborgvej er og forbliver en væsentlig støjkilde. Der kan desuden være midlertidig væsentlig støjpåvirkning i anlægsfasen, da det er sandsynligt, at tre anlægsfaser vil forløbe parallelt.

Det vurderes, at de positive påvirkninger er flere end de negative, som dog kan være betydelige for nogle.

Afbødende foranstaltninger

Indenfor rammerne af Planlovens §15 bliver flere af emnerne forsøgt afbødet med bestemmelser i lokalplanen. Det gælder visuel påvirkning, støj på opholdsarealer og kvalitet i de nye byrum.

Desuden sikres flere afværgetiltag i forhold til flagermus. Både midlertidige og permanente.

Overvågning

Ingen overvågning foreslås.

Resumé af de enkelte miljøemner

Visuel påvirkning

Området kan blive meget forandret, hvis lokalplanen vedtages. Centeret kan nedrives, og der kan etableres ny boligbebyggelse i op til seks etager med butikker i aktive og udadvendte stueetager og med facader helt ud til Viborgvej. Omgivelserne vil også undergå en væsentlig opgradering med indbydende og grønne arealer.

Ved byggeri i op til seks etager vil udsigten fra den bagvedliggende boligblok formentlig blive forandret. Afstand til nærmeste facade er stort set uændret, men der vil ikke længere være så godt som uhindret udsyn over det sydlige Aarhus. Det vil være en stor forandring af udsigten for den enkelte beboer, men det vurderes, at forandringen af området som helhed vil være så meget til det bedre, at der samlet set ikke er en væsentlig påvirkning af miljøet.

Det vurderes, at påvirkningen af de visuelle forhold samlet set er til det bedre.

Befolkning og menneskers sundhed – trafikafvikling og trafiksikkerhed

Lokalplanområdet og omgivelserne opleves blandt naboer som trafiksikkerhedsmæssigt utrykt. Trafikafvikling opleves som udfordret men vurderes til at være inden for det acceptable i en by hvor kødannelse er almindeligt i spidstimerne. Lokalplanområdet har i den nuværende situation overkapacitet af bil-parkeringspladser, da centeret er delvist funktionstømt.

Påvirkningen som følge af lokalplanens realisering vurderes at være ikke væsentlig. Dette begrundes i, at lokalplanens realisering ikke medfører nævneværdig øget biltrafik, da der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om antal bilbarkeringspladser reserveret til delebiler, samt at der stilles krav om et øget antal cykelparkeringspladser i forhold til normen.

Endvidere vurderes, at trafiksikkerheden forbedres, såfremt den tilbudte udbygningsaftales accepteres, da denne sikrer indsnævning og begrønning af en delstrækning af Frydenslunds Allé, hvilket medvirker til hastighedsnedsættelse.

Realiseringen af den kommende letbane vil endvidere medføre ændret trafikmønster, hvor flere vil få lettere adgang til kollektiv trafik.

Befolkning og menneskers sundhed – støj fra veje

Lokalplanområdet er støjbelastet af vejtrafikstøj fra Frydenslunds Allé og Viborgvej, samt af støj fra en kommende letbane på Viborgvej. Derudover vil lokalplanområdet blive støjbelastet fra varelevering til den dagligvarebutik, som lokalplanen giver mulighed for at etablere.

Støjpåvirkningen på udendørs opholdsarealer og inde i boligerne vurderes at være moderat, under forudsætning af at der iværksættes en række afværgetiltag, der dels har til formål at sikre overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjkrav og dels har til formål at sikre en god oplevet boligkvalitet i de nye planlagte boliger. Selvom det forventes at alle grænseværdier overholdes, så vil støjen på udendørs opholdsarealer og sandsynligvis også støjen i boligerne blive tæt på grænseværdierne på nogle tidspunkter af dagen. Der vil sandsynligvis være mennesker, som vil fravælge boliger med denne beliggenhed af den årsag.

Hverken støjen fra letbanen eller støjen fra varelevering forventes at belaste boligerne mere end vejstøjen, og påvirkningen fra disse vurderes ikke at være væsentlige.

Befolkning og menneskers sundhed – tryghed

Trygheden vil formentlig stige, hvis lokalplanforslaget realiseres. Det vurderes, at det er afgørende for udvikling af området at lokalplanen vedtages.

Bilag IV-arten flagermus

Yngle- og rasteområderne for de relevante bilag IV-arter, vil ikke blive forringede i forbindelse med realisering af lokalplanen. Det er en forudsætning at de beskrevne afværgetiltag bliver realiseret.

Anlægsarbejdet

Anlægsarbejdet forbundet med realisering af lokalplanen kan få en væsentlig men midlertidig påvirkning på omgivelserne især i form af støj. Det skyldes, at lokalplanen muliggør realisering af tre byggeprojekter tæt på hinanden, som kan få parallelle anlægsfaser. Midlertidige visuelle gener og midlertidige forstyrrelser for trafikken vurderes ikke at være væsentlige.

Indholdsfortegnelse

Ikke teknisk resumé	3
Planforslagets formål og indhold	7
Planforslagets forhold til andre planer	9
Relevante miljømål	10
Hvordan forventes området at udvikle sig, hvis planforslaget ikke vedtages?	13
Miljøvurdering	16
Visuel påvirkning	18
Befolkning og Menneskers sundhed – trafikafvikling og trafiksikkerhed	27
Befolkning og Menneskers sundhed – Støj fra veje	31
Befolkning og Menneskers sundhed - Tryghed	36
Bilag IV-arter	38
Anlægsfasen	42
Påvirkninger på tværs af emner	44
Sammenfattende vurdering	45
Bilag 1 screening/afgrænsning af lokalplanen	47
Bilag 2 Skyggestudier, Karreen	47
Bilag 3, Skyggestudier, Gårdhavehuset og Cykelhuset	47

Planforslagets formål og indhold

I det nedenstående beskrives planernes indhold, hovedformål og forbindelser med andre planer og programmer.

Formål og baggrund

Lokalplan og kommuneplantillæg bliver udarbejdet efter ønske fra to private byudviklere, som ønsker at bygge etageboliger, butikker og liberale erhverv.

Formålet med Lokalplan 1165 og Kommuneplantillæg nr. 112 er give mulighed for at det lokale butikscenter kan udvikles med blandede byfunktioner som omfatter etageboliger, detailhandel og liberale erhverv. Desuden muliggøres en to etageboligprojekter hvor der i dag er villaer. Lokalplanen gør det muligt at fortætte en strækning på Viborgvej, som er udpeget vækstakse med kommuneplan 2017.

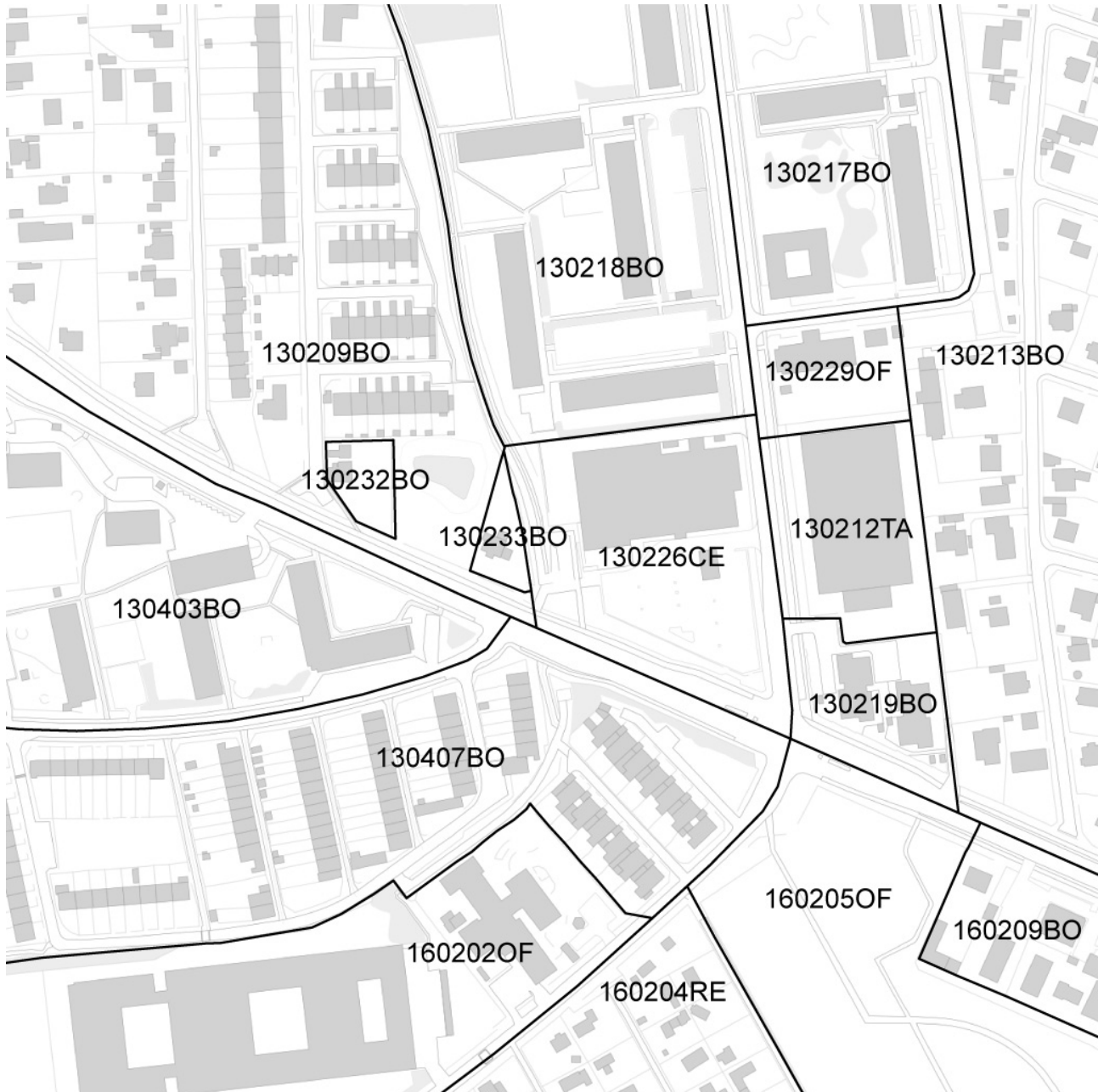
Lokalplanen omfatter det viste område:



Lokalplanen indeholder hovedelementerne:

- Nedrivning og genopførelse af et eksisterende lokalt butikscenter med et karrébyggeri i op til 6 etager med detailhandel i stueetagen, boliger på de øvrige etager og parkering i konstruktion.
- Nedrivning af to villaer og opførelse af nye etageejendomme i op til 3 etager til boliger.
- Nye offentlige byrum mod Viborgvej i form af mindre pladsdannelser og kantzoner.

Lokalplanen ledsages af et kommuneplantillæg. Kommuneplantillægget indeholder de nye rammer 130232BO og 130233BO samt ændringer i den nuværende ramme 130226CE.



Kommuneplantillægget indeholder hovedelementerne:

- Byggemulighederne i den nuværende ramme til centerformål udvides for at muliggøre blandede byfunktioner. Dette indebærer højere bebyggelsesprocent og højere

bebyggelseshøjde.

- Der udlægges to nye rammeområder for at muliggøre etagebyggeri, højere bebyggelsesprocent, højere bebyggelseshøjde. Rammeområderne var omfattet af den omkringliggende ramme til lav boligbebyggelse.

Udbygningsaftaler

De to projektudviklere har begge anmodet Aarhus Kommune om at indgå udbygningsaftaler vedr. kommunalt ejede arealer. I alt indgås aftaler på tre områder i og omkring lokalplanen. På Frydenlunds Allé indgås en aftale om ombygning af en del af Frydenlunds Allé til et smallere vejprofil, parkeringspladser, lomme til varelevering og nye allétræer. Desuden indgås en aftale om landskabelig opgradering af nuværende rampeanlæg. Slutteligt indgås en aftale om landskabelig opgradering af nuværende vendeplads på Haslevangsvej. Alle aftaler indgås med henblik på at opnå en højere kvalitet af den planlagte infrastruktur omkring planområdet.

Planforslagets forhold til andre planer

Kommuneplan 2017

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen er primært Kommuneplan 2017. Lokalplan 1165 er på nogle punkter ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2017 og derfor er kommuneplantillæg nr. 112 udarbejdet.

Forslag til Kommuneplan 2025

Kommuneplantillæg nr. 112 til kommuneplan 2017 er ikke i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2025. I lokalplanen og i kommuneplantillægget er der derfor indarbejdet en redegørelse for tillæggets forhold til forslag til Kommuneplan 2025.

Planlægning for letbanens etape II

Med aftalen om grøn mobilitetsplan fra 2024 har byrådet igen bekræftet intentionen om etablering af etape 2 til Brabrand. Samtidig har byrådet truffet et principiel valg at etape 2 skal udføres som Letbane frem for BRT (Bus Rapid Transport) Teknik og Miljø skal fremlægge miljøkonsekvensrapport samt lokalplanforslag for letbaneprojektet. Der afsættes også betydelige midler til projektet. Mens nærværende lokalplan har været under udarbejdelse, er der fortsat ikke en tidsplan for vedtagelse af plangrundlaget for letbanens etape 2.

Byrådet har allerede tidligere forholdt sig til letbanens principielle forløb og placering af stoppesteder. Letbanen kommer til at føre forbi lokalplanområdet ad Viborgvej i et tracé i midten af vejen. Der skal også etableres et stop i tilknytning til krydset Viborgvej/Frydenlunds Allé/Fenrisvej. Dermed vil lokalplanområdet komme til at ligge i umiddelbar tilknytning til letbanestoppet.

Forholdet til anden planlægning

Øvrige myndigheder fastlægger rammerne for udviklingen indenfor en række fagområder, herunder bl.a. inden for Natura 2000-områder og bilag IV-arter.

Nærmeste Natura 2000 område er Brabrand Sø med omgivelser (H233), som ligger ca. 3 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 odde.

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

Det kan ikke afvises, at lokalplanen påvirker yngle- og rasteområder for bilag IV-arten flagermus. Miljørapporten indeholder derfor en vurdering i forhold til påvirkningen af bilag IV-arter. I afsnittet konkluderes det, at flagermus' yngle- og rasteområder i

Relevante miljømål

Afsnittet forholder sig til miljøbeskyttelsesmål (internationale, EU, DK eller lokale) som er relevante for planen og de udvalgte emner. Afsnittet beskriver, hvordan der er taget hensyn til disse mål og andre miljøhensyn.

Internationale mål for bæredygtig byudvikling

På Europæisk niveau arbejder man for at fremme bæredygtig byudvikling. F.eks. gennem Leipzig-charteret, som opstiller principper for, hvordan byer i Europa kan udvikles grønnere, mere socialt inkluderende og økonomisk bæredygtigt. Principperne fra charteret er implementeret i dansk lovgivning i blandt andet bygningsreglementet og i de enkelte kommunernes klimaplaner.

Lokalplanen vurderes at være overensstemmende med de principper for bæredygtig byudvikling, som kan implementeres på lokalt niveau. Bygningsreglementet får direkte betydning for lokalplanområdet, når der skal gives en byggetilladelse, og de på det tidspunkt aktuelle krav til energieffektivisering og CO₂-påvirkning vil blive stillet. Desuden gør lokalplanen det muligt at fortætte den eksisterende by indenfor den eksisterende by tæt på offentlig transport og øvrig eksisterende infrastruktur. Der tilføjes nye grønne offentligt tilgængelige byrum og mulighed for lokal handel.

Nationale miljømål for byen

Nationalt beskyttes miljøet i byen med forskellige vejledninger og lovgivninger. Relevant for denne lokalplan er Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje, idet Viborgvej er en kilde til vejstøj på facaderne af et kommende byggeri. Lokalplanen gør det muligt at bygge boliger tæt på Viborgvej og på Frydenlunds Allé. Der er foretaget en beregning af støjbelastningen på facaderne, som viser høj belastning. I lokalplanen er det sikret, at der kan etableres støjdæmpende foranstaltninger. Emnet er behandlet i nærværende rapport, da det er relevant at vurdere støjens påvirkning i sammenhæng med andre miljøemner.

Lokale miljø- og bæredygtighedsmål for byudviklingen (Kommuneplan 2017)

I Aarhus Kommuneplan 2017 fastlægges forskellige miljømål for Aarhus Kommune udvikling, som er relevante i forhold til lokalplanen og kommuneplantillægget. Da Aarhus Kommuneplan indeholder både kvantitative og kvalitative mål, som er med til at opfylde flere af FN's verdensmål især for natur og klima, vil disse mål blive konkretiseret gennem lokalplan og kommuneplantillæg.

I nedenstående beskrives de relevante miljømål (udtrykt som retningslinjer) fra kommuneplanen, og beskriver hvordan der er taget hensyn til de konkrete mål i planerne.

- Den blandede by med stærke centerområder (mødesteder)
Retningslinjerne sigter mod at styrke centerstrukturen med nye muligheder for at fortætte med boliger og erhverv. Målet er tilbyde levende byer hele dagen, der støtter byens liv og identitet. Planerne muliggør fortætning og blandet anvendelse i et eksisterende men fraflyttet og forfaldent lokalt butikscenter. Planerne har til formål at genskabe et mødested med en samling af funktioner, som skaber ærinder. Planerne udnytter desuden potentialet i at koncentrere funktioner ved den kollektive trafiks knudepunkter.
- Et grønnere Aarhus med mere blå
Planlægning i de blå-grønne forbindelser skal medvirke til at sikre større visuel og fysisk forbundethed mellem eksisterende og potentielle områder med grønt, vand, natur, rekreative ruter og opholdsmuligheder, fritidsfaciliteter mv. Lokalplanen sikrer, at størstedelen af den eksisterende beplantning omkring cykel- og gangstien bevares, og sikrer derudover nye grønne opholdsarealer i form af offentlige og private grønne byrum på Frydenlund Centeret.
- Høj tæthed i prioriterede vækstakser; Letbanens 2. etape
Koncentrationen af byvæksten i bestemte geografiske områder skal medvirke til at sikre størst muligt udbytte af de kommunale investeringer i infrastruktur, skoler og offentlig service. Konkret vil byvæksten blive koncentreret i en række prioriterede vækstakser og via en højere tæthed i øvrige centerområder, stationsområder, langs indfaldsveje og i de nye byer. Lokalplanområdet konkretiserer dette miljømål med en fortætningsplan som gør det muligt at opføre nye boliger i et område hvor infrastrukturen og bystrukturen er til stede i forvejen. Desuden gør lokalplanen det muligt at revitalisere et lokalt bydelscenter, som gør lokal dagligvarehandel og anden lokal service i form af udvalgswarebutikker mulig.

Lokale miljø- og bæredygtighedsmål for byudviklingen (Forslag til kommuneplan 2025)

I forslag til Aarhus Kommuneplan 2025 fastlægges også forskellige miljømål for Aarhus Kommune udvikling, som er relevante i forhold til lokalplanen og kommuneplantillægget. Da Aarhus Kommuneplan indeholder både kvantitative og kvalitative mål, som er med til at opfylde flere af FNs verdensmål især for natur og klima, vil disse mål blive konkretiseret gennem lokalplan og kommuneplantillæg.

I nedenstående beskrives de relevante miljømål (udtrykt som retningslinjer) fra forslag til kommuneplan 2025, for at give et overblik over hvordan de fremlagte planer stemmer overens med nye miljømål i forslag til Kommuneplan 2025.

Nedenstående forslag til nye miljømål vurderes at være relevante for de fremlagte planer. Der vurderes ikke at være miljømål i forslaget til Kommuneplan 2025, som de fremlagte planer strider mod. En fyldestgørende redegørelse for overensstemmelse som ligger ud over retningslinjer med karakter af miljømål, findes i redegørelsen til lokalplanen.

- 1.1 Mosaik af bæredygtige lokalområder

Retningslinjen er et princip for, hvordan den eksisterende by skal forandres for at opnå bæredygtige lokalsamfund. Planområdet er en del af et udpeget lokalområde, som skal udvikles med udgangspunkt i sit særkende og karakter. I byerne skal en tæthed og variation af dagligdagens funktioner, mødesteder, og offentlig transport understøtte det lokale liv. Områderne skal gøres stærkere, gøre det nemmere at gå og cykle, og skabe let tilgængelige forbindelser til nærliggende friluftsoplevelser. Lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør, at et eksisterende lokalt butikscenter ("lokalcenter" i forslag til Kommuneplan 2025) udvikles som centrum i et lokalsamfund, med offentlig transport, detailhandel og mødesteder.

- 1.3.1 Byvækstområder

Planlægning for væsentlig tilvækst af boliger og/eller erhverv skal ske inden for de afgrænsede byvækstområder. Byvækstområderne skal planlægges sammenfattende på baggrund af et helhedssyn, der fastlægger fordelingen mellem boliger, erhverv og offentlig service, kultur- og fritidstilbud, samt sammenhænge mellem bebyggelserne og det grønne, regnvandshåndtering, forsyning, stier, fælles parkeringsfaciliteter og rum for byliv mv. inden for området og i sammenhæng med den øvrige by.

Byvækstområderne skal disponeres med henblik på en optimeret arealudnyttelse under hensyn til den bygningsmæssige og landskabelige sammenhæng, de indgår i.

Rammeområdet "Frydenlundcenteret" er udpeget. De to boliggrammer er ikke udpeget.

Byvækst i de to boliggrammer understøttes ikke umiddelbart i forslaget til kommuneplan 2025.

Byvækst i "Frydenlundcenteret" understøttes fortsat med kommuneplan 2025.

Hvordan forventes området at udvikle sig, hvis planforslaget ikke vedtages?

Eksisterende miljøforhold

Herunder beskrives de eksisterende miljøforhold for hvert emne som senere vurderes.

Lokalplanområdets visuelle fremtoning

Lokalplanområdet består af Frydenlund Centret, som for indtil 2023 har fungeret som et lokalt indkøbscenter samt to villaer. Alle eksisterende bygninger er under 8,5 meter i højden. Villaerne er i to etager, og centerbebyggelsen er i én etage. Frydenlund Centret er en fritliggende bygning, der ligger tilbagetrukket på grunden mod nord, med et større parkeringsareal og en tankstation foran mod syd og Viborgvej. Lokalplanområdet markerer sig visuelt med skilte, flag eller pyloner ud mod Viborgvej, men bygningerne er ikke synlige ret langt udenfor planområdet.

Befolkningen og menneskers sundhed

Trafikafvikling og trafiksikkerhed

Der er ingen veje indenfor planområdet. Der ligger en del af en nord-sydgående gang- og cykelsti, som er underført Viborgvej. Villaen på Haslevangsvej 2 vejbetjenes fra Haslevangsvej der ender blindt umiddelbart udenfor planområdet og derfor ikke har forbindelse direkte til Viborgvej. Villaen på Viborgvej 100 vejbetjenes fra Viborgvej og Frydenlund Centeret vejbetjenes fra Frydenlunds Allé.

Oplevelser af trafiksikkerhed og trafikafvikling stammer fra indledende høringer, hvor naboerne har haft mulighed for at udtale sig. Der er desuden foretaget en enkelt registrering (tælling) i en morgen spidsbelastningstime,

Begge villaer huser i dag bofællesskaber med flere potentielle bilejere, end hvis villaerne var beboet af en enkelt familie. Der foregår i dag parkering på vendepladsen på Haslevangsvej. Og da der i dag er ingen/meget begrænset plads til parkering på villagrunden, er det sandsynligt, at bilerne tilhører beboere på Haslevangsvej 2. På Viborgvej 100 kan der parkeres på egen grund.

Frydenlund Centeret har ca. 92 parkeringspladser på terræn, og Frydenlunds Allé er indrettet til at afvikle den trafik, som knytter sig til butikscenteret. Da der i flere år alene har været én udvalgswarebutik tilbage i centeret samt en tankstation, har området haft meget begrænset belastning på Frydenlunds Allé. Naboer oplever dog, at der er udfordringer med trafikafvikling i spidsbelastningstidspunkter i krydset Frydenlunds Allé og Viborgvej. Som mange steder i byen kan der forekomme kødannelse i spidsbelastningstidspunkter. Ved en trafiktælling i morgenspidstimen kunne Aarhus Kommune ikke fastslå udfordringer med trafikafvikling til og fra Frydenlunds Allé.

Naboer oplever, at der bliver kørt stærkt på Frydenlunds Allé og oplever dette som utrygt. Naboer oplever Haslevangsvej som en stille villavej.

Lokalplanområdet ligger delvis i skoledistriktet Møllevangskolen og delvis i skoledistriktet Hasle Skole. Der er anvist anbefalede ruter til begge skoler i den sidste skolevejsanalyse. Støj fra veje

Viborgvej og Frydenlunds Allé er kilder til vejstøj på lokalplanområdet. Viborgvej er en indfaldsvej til Aarhus og belaster dele af lokalplanområdet med over 68 dB i dagtimerne. Frydenlunds Allé er mindre trafikeret, men påvirker dele af lokalplanområdet med op til 63 dB.

Tryghed

Registreringer og oplevelser af tryghed i området stammer fra de indledende høringer, hvor naboerne har haft mulighed for at udtale sig.

Lokalplanområdet har været delvist fraflyttet i en årrække, hvor bygningerne har stået tomme. Der har været udfordringer med kriminalitet og deraf følgende utryghed blandt områdets beboere. I 2019 har der i en periode været ”visitationszone” i området som underbygger områdets beboeres oplevelser.

Også områderne omkring stitunnellen har tiltrukket unge mennesker som har opført sig truende og efterladt affald.

Bilag IV-arter

Det er vurderet, at Bilag IV-arten flagermus er eneste relevante bilag IV-art indenfor planområdet, da der ikke er registreret andre.

Der er foretaget en levestedsvurdering for flagermus i og omkring lokalplanområdet, som beskriver de eksisterende forhold vedr. Bilag IV-arten flagermus. Heri vurderes det, at 8 flagermusarter kan forekomme i nærområdet, dog er det usandsynligt at Damflagermus og Vandflagermus, der er tilknyttet vand ville benytte arealet.

Der er foretaget en besigtigelse af lokalplanområdet med henblik på at vurdere træer og bygningers potentiale som yngle- og rastesteder. Der blev kun registreret enkelte træer, der udviste potentiale som yngle- og rastesteder for flagermus. Af disse vurderes potentialet at være middel til lav som yngle- og rastesteder for flagermus. Der blev ikke fundet strukturer, der ville kunne rumme store bestande af flagermus. Dog ville mindre grupper af f.eks. dværgflagermus potentielt kunne benytte de påpegede træer i planområdet. Disse træer kan dermed ikke afvises som mulige raste- eller ynglesteder for flagermus.

Der blev ved besigtigelsen af Frydenlundscetret ikke fundet tegn på at bygningen bliver benyttet af flagermus. Det vurderes desuden at bygningen ikke har strukturer, der er attraktive for flagermus. Da cetret ikke vurderes som et potentielt levested, idet der er intakte facader og tagkonstruktion og intet giver mistanke om flagermusaktivitet, skal der ikke udføres yderligere undersøgelser i forhold til flagermus.

Ved besigtigelsen af de to villaer på hhv. Viborgvej 100 og Haslevangsvej 2, blev der ikke fundet nogle direkte tegn på forekomster af flagermus. Tilstanden af huset og et skur på Haslevangsvej 2 indeholdt flere potentielle levesteder. De mulige levesteder blev vurderet til potentielt at kunne fungere som midlertidige rasteområder for udvalgte arter af flagermus. Skuret og huset på Haslevangsvej 2 kan dermed ikke afvises som muligt raste- eller ynglested for flagermus.

Referencescenariet (0-alternativet)

Referencescenariet (også kaldet 0-alternativet) er den forventede situation på et givet tidspunkt, hvis ikke planforslaget vedtages

Hvis ikke planforslaget vedtages er forventningen, at Frydenlund Centret fortsat vil være stort set funktionstømt (lige som i dag hvor der kun er én udvalgswarebutik tilbage), og at bygninger, p-plads og øvrige udenomsarealer tilhørende Frydenlund Centret fortsat vil fremstå nedslidte, utrygge og bære præg af hærværk. Påvirkningen fra biltrafik forventes at være nogenlunde uændret eller let forøget i 2030. Letbane forventes ikke at være i drift på Viborgvej i 2030.

Hvis ikke planforslaget vedtages falder den udbygningsaftale, som projektudvikler har tilbudt Aarhus Kommune, desuden bort. Der vil derfor ikke ske trafikale forbedringer af den sydlige del af vejen Frydenlunds Allé, og heller ikke af området omkring cykelsti-underføringen under Viborgvej. Og der vil ikke ske en bearbejdning af vendepladsen på Haslevangsvej.

Det vurderes ikke at være et realistisk (rentabelt) alternativ, at Frydenlund Centret nedrives og erstattes med ny bebyggelse/funktion inden for de gældende kommuneplanrammer, da disse kun giver mulighed for en relativt begrænset udnyttelse af arealet (en max. bygningshøjde på 8,5 meter, og en max. bebyggelsesprocent på 30% for den vestlige del og 45% for den østlige del).

Det vurderes ikke som et realistisk (rentabelt) alternativ, at Frydenslund Centret i dets nuværende fysiske rammer kan istandsættes og igen kommer til at blive et velfungerende butikscenter med fuldt udlejede butikslokaler.

De nuværende villaer kan derimod fortsætte som med samme anvendelse som i dag.

Miljøvurdering

Afgrænsning af emner til miljøvurdering

Aarhus Kommune har med udgangspunkt i screeningen og en høring af berørte myndigheder afgrænset de væsentlige forhold, som skal beskrives, analyseres og vurderes i miljørapporten, samt fastlagt et egnet detaljeringsniveau for den konkrete miljøvurdering. Aarhus Kommune har ligeledes taget stilling til, om vurdering af alternativer er relevant.

Høring af berørte myndigheder

Aarhus Kommune har gennemført en høring af miljøvurderingens afgrænsning og indhold hos følgende berørte myndigheder:

- Aarhus Stift
- Østjyllands Brandvæsen
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø

Aarhus Stift og Østjyllands Brandvæsen har begge svaret, at de ikke har nogen bemærkninger til miljørapportens afgrænsning. SGAV har ikke svaret.

Alternativer

Det eneste alternativ, der indgår i vurderingen, er 0-alternativet, som består i at lokalplanforslaget ikke vedtages og planlægningen for det pågældende areal derfor ikke ændres. I det konkrete tilfælde tages der udgangspunkt i hvordan arealet forventes at fungere og se ud fem år ud i fremtiden, dvs. I 2030, med de nugældende planlægningsmæssige muligheder.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af ønsker fra to projektudviklere om ombygning af området. Miljørapporten indeholder på den baggrund kun en vurdering af planforslaget og ikke af yderligere alternativer.

Emner til miljøvurdering

Aarhus Kommune har vha. en miljøscreening vurderet, at lokalplan nr. 1165 samt kommuneplantillæg nr. 112 kan medføre væsentlige påvirkninger af miljøet, fordi:

- Den visuelle påvirkning på omgivelserne ændres væsentligt
- Lokalplanområdet er påvirket af vejstøj og støj fra kommende varelevering
- Planerne medfører ændringer i den trafikale afvikling
- Realisering af lokalplanerne forudsætter til en vis grad at byggepladser kan være nødvendige ud over egen matrikel og at der kan være samtidighed i anlægsfaserne.
- Planerne forudsætter nedrivning af bebyggelse og fældning af enkelte gamle træer

Derfor skal der gennemføres en miljøvurdering af lokalplan og kommuneplantillæg i forhold til følgende miljøemner:

- Visuel påvirkning
- Befolkning og Menneskers sundhed – trafikafvikling og trafiksikkerhed

- Befolkning og Menneskers sundhed – støj fra veje
- Befolkning og Menneskers sundhed – tryghed
- Bilag IV-arter
- Anlægsfasen

Lokalplanen og kommuneplantillægget ledsages i den videre proces af denne miljørapport, som redegør for planernes påvirkning af ovennævnte forhold.

Fravalg af emner til miljøvurdering

Af afgrænsningsskemaet i bilag 1 fremgår også fravalgte emner med en begrundelse hvorfor de er fravalgt.

Visuel påvirkning

Konklusion

Området kan blive meget forandret, hvis lokalplanen vedtages. Centeret kan nedrives, og der kan etableres ny boligbebyggelse i op til seks etager med butikker i aktive og udadvendte stueetager og med facader helt ud til Viborgvej. Omgivelserne vil også undergå en væsentlig opgradering med indbydende og grønne arealer.

Ved byggeri i op til seks etager vil udsigten fra den bagvedliggende boligblok formentlig blive forandret. Afstand til nærmeste facade er stort set uændret, men der vil ikke længere være så godt som uhindret udsyn over det sydlige Aarhus. Det vil være en stor forandring af udsigten for den enkelte beboer, men det vurderes, at forandringen af området som helhed vil være så meget til det bedre, at der samlet set ikke er en væsentlig påvirkning af miljøet.

Det vurderes, at påvirkningen af de visuelle forhold samlet set er til det bedre.

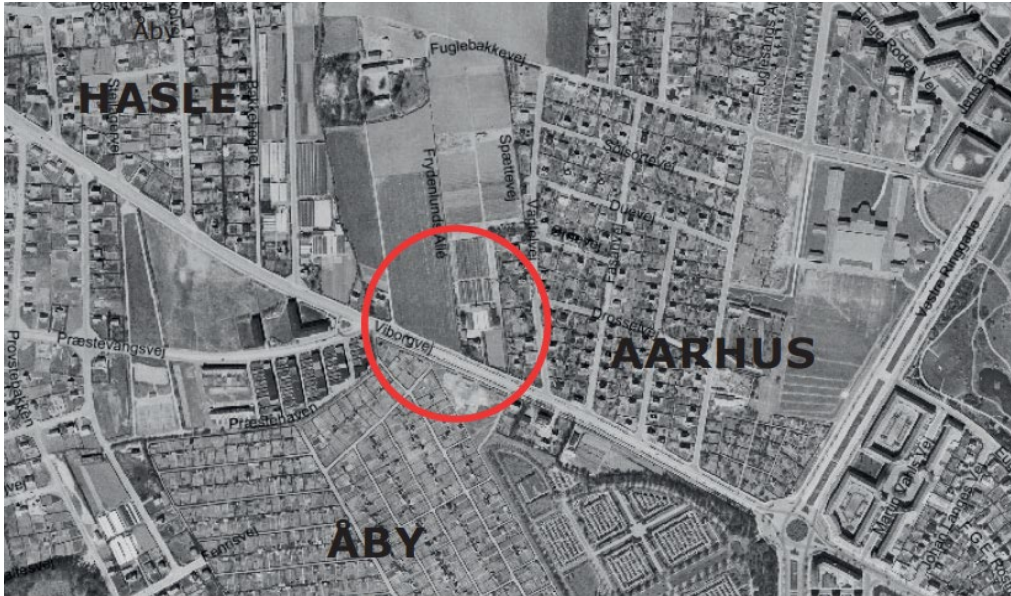
Nogle boliger nord for planområdet fratages sandsynligvis helt eller delvist vintersolen på facaderne i en periode omkring årets korteste dage, hvilket vurderes at være en væsentlig påvirkning.

Beskrivelse af emnet

Området

Lokalplanområdet ligger i Hasle mellem Ringgaden og Ringvejen på Viborgvejs nordlige side. Nærmest lokalplanområdet findes villaer, rækkehuse og boligblokke, mindre erhverv, butikker og undervisningsfaciliteter, primært i 1-1½ etage. Syd for Viborgvej ligger rækkehuse, kolonihaver og Vestre Kirkegård.

I starten af 1900-tallet voksede de store boligkvarterer rundt om Hasle, Åby og Fuglebakken i den vestlige udkant af midtbyen. Lokalplanområdet rummede på den tid landbrug og et gartneri. Arealet fra Høgevej over Fuglebakkevej nord for lokalplanområdet til Viborgvej blev først i 1960'erne og 70'erne udviklet til boligområdet Frydenlund med boligblokke og et indkøbscenter i beton. Lokalplanområdet omfatter centret og to ældre villaer.



Luftfoto fra 1954.

Lokalplanområdet

Frydenlund Centret

Frydenlund Centret er en fritliggende butiksbygning fra 1973 i én etage med delvist udgravet kælder og et stort parkeringsareal med en ubemandet tankstation og opbevaring af gasflasker. Arkitekturen er tidstypisk, selvom facaderne ved en senere ombygning er blevet beklædt med gråt plademateriale, og et indgangsparti med glastag er tilføjet. Bebyggelsen opleves som utidssvarende og afvisende og fremstår nedslidt og forladt. Facaderne har spor efter store skilte fra den lukkede dagligvarebutik, men er ellers overmalede med graffiti.



Skråfoto, fra da der stadig var dagligvarebutik og andre mindre erhvervsdrivende i centret.



Foto fra artikel i Jyllands-Posten 20. maj 2024, arkivfoto: Louise Burmeister. Frydenlundcenteret er i dag præget af graffiti og andet hærværk.

Parkeringsarealet er en stor asfalteret flade afgrænset af hæk af natur. Mod øst og Frydenlunds Allé brydes hækken af platantræer og lysmaster. Mod syd giver en bred græsribat lidt afstand til den trafikerede Viborgvej. I rabatten mod Viborgvej er der opsat skiltepyloner, flagstænger, lysmaster og et buskur. Langs hække og omkring enkelte felter er der kanter af granit, men generelt opleves den landskabelige bearbejdning som primært funktionel og billig og uden baggrund i ret mange æstetiske overvejelser. Terrænforskelle nær bygninger er håndteret med opbygning af beton, enten hvidmalet in situ-støbt eller plantesten, som er udfyldt med beton. Belysningsmaster på parkeringspladser er ligeledes forsynet med opbygning med betonudfyldte plantesten.

Oplevelse fra omkringliggende veje

Viborgvej er en af otte indfaldsveje til Aarhus og er en travl færdselsåre med personbiler, busser, cyklende og gående. Fra Viborgvej dominerer de mange tekniske elementer i rabatten, og butikscenteret opleves som mere tilbagetrækket. Bebyggelsen er placeret diagonalt på Viborgvej, så bygningshjørner møder vejen, hvilket er et motiv, der bruges flere steder i området, bl.a. Frydenlunds Alle 2A og Aarhus BSS på hjørnet af Viborgvej og Vestre Ringgade.



Nyere foto af Frydenlundcentret set fra Viborgvej. De mange skilte og pyloner dominerer i forgrunden.



T.v.: Centret og naboen på Frydenlunds Allé 2A set fra Viborgvej. T.h.: Den murede støjafskærmning mod Viborgvej og den diagonale placering af bygningskroppe er motiver, der går igen hos BSS, Aarhus Universitet, lidt længere inde ad Viborgvej.

Startende ved Fuglebakkevej er Frydenlunds Allé en smuk allé med velvoksne sunde træer taktfast placeret i frodige græsrabatter. Alléen karakteriserer den sydlige del af Frydenlund, hvor boligblokkene er lave, og der generelt er grønne velholdte fællesarealer. Langs centeret er rabatten dog blevet indsnævret for at gøre plads til en højresvingsbane, hvilket bryder træernes rytme og efterlader alléen uafsluttet. Mod alléen er centerets facade lukket og uinspirerende, kun afbrudt af indgangspartiet til en lukket dagligvarebutik.

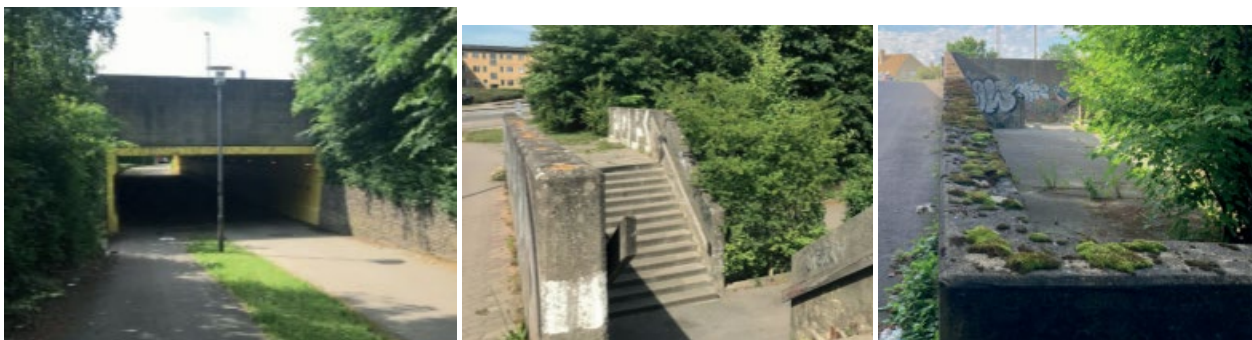
Nord for centeret føres en stikvej af Frydenlunds Allé til centerets varegård og bagside, som fremstår ubearbejdet og misligholdt. Herfra stiger terrænet jævnt mod nord, og boligblokken nord for centeret formodes at have udsyn hen over centeret til det sydlige Aarhus. Der er ingen skyggepåvirkninger i boligerne dag.



Stikvej af Frydenlunds Allé fører til centerets varegård og bagside. Nord for stikvejen ligger en boligblok.

Stiunderføring under Viborgvej

En cykel- og gangsti fra Fuglebakkevej passerer vest for centeret og under Viborgvej og giver let adgang til busstoppesteder på modsatte side af vejen og til øvrige områder syd for Viborgvej. Tunnellen opfylder dog ikke krav til tilgængelighed for kørestolsbrugere. Tunnellen opleves som mørk og misligholdt blandt andet med mos på betonen. Stien og nedkørslen til tunnellen er omgivet af tæt bevoksning, ligesom villaen på Viborgvej 100 er helt omgivet af bevoksning.



Sti under Viborgvej. Stien er mørk og misligholdt og opleves utryk for naboer.

Villaerne

Den vestlige del af lokalområdet rummer to teglstensvillaer, henholdsvis Haslevangsvej 2, opført 1914, og Viborgvej 100, opført 1922. Begge villaer er opført i én etage med udnyttet tagetage og høj kælder, sadeltag i røde vingetegl og halvvalmede gavle. Haslevangsvej 2 anvendes som flerfamiliehus, har pudsede facader, en mindre tagterrasse og en nyere kvist. Viborgvej 100 anvendes også som et flerfamiliehus og fremstår i blank rød tegl med helstensforbandt og tilføjet karnap.

Villaerne fremstår tidstypiske men bærer præg af senere om- og tilbygninger og manglende vedligehold.

Haslevangsvej 2 orienterer sig mod Haslevangsvej, som er adgangsvej, og som ender i en vendeplads mod Viborgvej, hvortil der er stiadgang. Villaen på Viborgvej 100 har vejadgang fra Viborgvej.

Haslevangsvej 2 ligger vestligt på egen grund og har ca. 5 meter til skel til nabo mod nord. Alene beplantning og naboen egne skure kaster skygge på naboens udendørs opholdsarealer og på deres vinduer.



Villaerne på Haslevangsvej 2 og Viborgvej 100.

Hvordan forventes den visuelle påvirkning at udvikle sig, hvis planforslaget ikke vedtages?

Hvis planforslaget ikke vedtages, og der ikke gives mulighed for en højere udnyttelsesgrad end i dag, forventes det, at centeret fortsat vil forfalde. Enkelte butikker vil måske kunne udlejes, men sandsynligheden for at Frydenlund Centret totalistandsættes, som det trænger til efter at have stået tomt i en årrække, er meget lille.

Hvis centeret nedrives, kan der inden for den gældende kommuneplan opføres et andet butikscenter, evt. med offentlige formål og boliger, af omtrent samme omfang i højst 8,5 meters højde. Kommuneplanrammen fastlægger, at bymiljøet - ved nybyggeri eller ombygning - skal styrkes, og at bebyggelsen skal udformes med facade og vinduespartier mod tilstødende vejarealer. Parkeringspladser skal som udgangspunkt indrettes bag den bygning, de servicerer.

Det vurderes, at et nyt byggeri med disse nye krav og i samme omfang som det eksisterende er et urealistisk fremtidsscenario.

Hvis der ikke gives mulighed for højere byggeri i området, vil de bagvedliggende boligblokke fortsat have udsigt over det sydlige Aarhus.

Det forventes, at de to villaer fortsat kan bebos, og at de vil blive løbende istandsat. Dog forventes det, at naboskabet til det nedslidte center vil blive gradvist mere belastet, ligesom området formentlig vil være mindre attraktivt at bo og investere i og mere utrygt at færdes i.

Skyggepåvirkningerne for alle planområdets naboer vil være de samme som i dag, eller påvirket af opvoksende træer eller nye bygninger som kan opføres i overensstemmelse med gældende planlægning for området.

Vurdering af påvirkninger

Hvis lokalplanen vedtages, bliver det muligt at nedrive centeret og bygge en ny boligbebyggelse i op til seks etager med butikker i aktive og udadvendte stueetager. Omgivelserne kan blive opgraderet med smukke belægninger og velindrettede pladser, der inviterer til spontane møder med andre forbipasserende.

Fra Viborgvej vil oplevelsen blive forandret. Den nye bebyggelse træder med sine bygningshjørner helt ud til Viborgvej i en større skala end det eksisterende byggeri, som både er lavere og er trukket langt væk fra vejen. Forbipasserende vil ikke længere blive mødt af skilte, flag og pyloner i en græsribat, men af et højt byggeri i røde tegl med aktive åbne stueetager og udearealer, som er velindrettede i forhold til materialer og anvendelse. De begrønnede kantzoner vil også medvirke til at give et mere indbydende indtryk.



Visualisering af den foreslåede bebyggelse set fra Viborgvej mod vest. Byggeriets hjørner trækkes helt frem til Viborgvej, og bebyggelsen virker med sine aktive stueetager og begrønnede kantzoner indbydende for forbigående. Den nuværende afstand skabt af græsabat, skilte og hæk mindskes, og stedet åbnes op.



Visualisering af den foreslåede bebyggelse set som skråfoto fra Viborgvej. Byggeriet træder helt frem til Viborgvej og kantes ikke længere af en hæk.



Villaen på Viborgvej 100 (t.v.) afløses af et byggeri, som vil skabe facadevirkning mod Viborgvej, og som sammen med forslaget til Haslevangsvej 2 (t.h.) vil give et indtryk af, at byen fortættes. Nyt byggeri på Haslevangsvej 2 placeres diagonalt på Viborgvej, hvilket ligesom materialevalget er et velkendt motiv i området. Fortætningsprojektet vil kunne skabe mere liv og aktivitet til området. Vinduesplaceringer i gavlene og gavludsmykning giver et dynamisk udtryk. Materialerne, som kan genkendes i eksisterende byggeri i området, er robuste og patinerer smukt.

Fra Frydenlunds Allé sikrer en udbygningsaftale et smallere vejprofil og plads til nye allétræer, korttidsparkering i lommer og varelevering langs vejen.



En udbygningsaftale på Frydenlunds Allé giver mulighed for at opgradere oplevelsen med træer og belægning.

Ved byggeri i op til seks etager vil udsigten fra den bagvedliggende boligblok blive forandret. Afstand til nærmeste facade er stort set uændret, men der vil ikke længere være så godt som uhindret udsyn over det sydlige Aarhus. Det vil være en stor forandring af udsigten for den enkelte beboer, men det vurderes, at forandringen af området som helhed vil være så meget til det bedre, at der samlet set ikke er en væsentlig påvirkning af miljøet.

Det vurderes, at påvirkningen af de visuelle forhold samlet set er til det bedre.

Skyggepåvirkning

Skyggediagrammer viser, at det nye byggeri "Karréen" vil kaste skygge på boligerne mod nord på tidspunkter, hvor de ikke er skyggepåvirkede i dag. I en periode efter septemberjævndøgn og inden

martsjævndøgn vil der skygge på facaderne. Nogle vil sandsynligvis blive helt frataget vintersolen i perioden omkring de korteste dage. Se bilag 2 for skyggestudier fra Karréen.

Skyggediagrammer viser, at det nye byggeri på Haslevangsvej 2 vil kaste skygge på boligerne mod nord på tidspunkter, hvor de ikke er skyggepåvirkede i dag. I en periode efter septemberjævndøgn og inden martsjævndøgn vil der skygge på facaderne og på deres opholdsarealer mod syd. Enkelte boliger vil sandsynligvis blive helt frataget vintersolen i perioden omkring de korteste dage. Se bilag 3 for skyggestudier fra Gårdhavehuset.

Der er tale om en væsentlig skyggepåvirkning for enkelte boliger, som helt eller delvist fratages vintersolens direkte stråler på facaden og opholdsarealer.

Afværgetiltag

Den forventede påvirkning af udsigten fra den nordfor liggende boligblok imødegås ved at planlægge for et nyt grønt byrum ”byhaven” med træer, buske og bede, hvor der i dag er bagside og varelevering.

Bebyggelsen bearbejdes med henblik på at imødekomme oplevelsen af skala ved at bryde den op i syv enkeltbygninger, der forskydes i forhold til hinanden. Overgang mellem facade og tag bearbejdes, sådan at tagfoden rykkes ned, og der etableres et mansardlignende tag, som kan medvirke til, at den enkelte bygning ikke opleves så høj. For at skabe variation får hver bygning sin egen røde nuance, og der arbejdes med åbne facader med forskellige offentlige funktioner.

Grønne kantzoner mod Viborgvej bearbejdes, så de styrker oplevelsen af gadeforløbet.

Metode og manglende viden

Vurderingen er foretaget på baggrund af besigtigelse, kortgranskning og udtalelser fra naboer og fællesråd. Der er desuden udarbejdet tegningsmateriale og visualiseringer, som indgår i vurderingen, med forbehold for tekniske muligheder, der er til rådighed.

Der er udarbejdet skyggestudier, som med digital model viser slagskyggen på naboområdet på fire tidspunkter af dagen, på årets korteste og længste dag samt på jævndøgn. Det betyder, at det ikke præcis kan afgøres hvor mange dage og hvor mange timer der vil være tale om, at der kastes skygge. Skyggestudier er vedlagt som bilag.

Befolkning og Menneskers sundhed – trafikafvikling og trafiksikkerhed

Konklusion

Lokalplanområdet og omgivelserne opleves blandt naboer som trafiksikkerhedsmæssigt utrykt. Trafikafvikling opleves som udfordret men vurderes til at være inden for det acceptable i en by hvor kødannelse er almindeligt i spidstimerne. Lokalplanområdet har i den nuværende situation overkapacitet af bil-parkeringspladser, da centeret er delvist funktionstømt.

Påvirkningen som følge af lokalplanens realisering vurderes at være ikke væsentlig. Dette begrundes i, at lokalplanens realisering ikke medfører nævneværdig øget biltrafik, da der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om antal bilbarkeringspladser reserveret til delebiler, samt at der stilles krav om et øget antal cykelparkeringspladser i forhold til normen.

Endvidere vurderes, at trafiksikkerheden forbedres, såfremt den tilbudte udbygningsaftales accepteres, da denne sikrer indsnævning og begrønning af en delstrækning af Frydenslunds Allé, hvilket medvirker til hastighedsnedsættelse.

Realiseringen af den kommende letbane vil endvidere medføre ændret trafikmønster, hvor flere vil få lettere adgang til kollektiv trafik.

Beskrivelse af emnet

Der er ingen veje indenfor planområdet. Der ligger en del af en nord-sydgående cykelsti, som er underført Viborgvej. Villaen på Haslevangsvej 2 vejbetjenes fra Haslevangsvej der ender blindt umiddelbart udenfor planområdet og derfor ikke har forbindelse direkte til Viborgvej. Villaen på Viborgvej 100 vejbetjenes fra Viborgvej og Frydenlund Centeret vejbetjenes fra Frydenlunds Allé.

Registreringer og oplevelser af trafiksikkerhed og trafikafvikling stammer delvis fra indledende høringer, hvor naboerne har haft mulighed for at udtale sig. Desuden har Aarhus Kommune foretaget en tælling og observering i en morgenspidsbelastningstime, hvoraf det fremgår, at der er kødannelse og over halvdelen af bilerne svinger til højre (ud af byen) Kølængden på Frydenlunds Allé har under hele observationen ikke oversteget 60m hvilket er afstanden til den sydlige adgang til Frydenlund Centeret. Tællingens resultater viser stort set det samme billede, som resultater fra en mere omfattende krydstælling fra 2013 hvor Frydenlund Centeret stadig var i brug. Ventetiden i en spidsbelastning er i dag indenfor det acceptable og i langt de fleste tilfælde kan krydset tømmes inden for en grøn fase også i spidstimen. Krydset er ikke udpeget som en sort plet med mange farlige ulykker.

Begge villaer huser i dag bofællesskaber med flere potentielle bilejere, end hvis villaerne var beboet af en enkelt familie. Der foregår i dag parkering på vendepladsen på Haslevangsvej. Og da der i dag er ingen/meget begrænset plads til parkering på villagrunden, er det sandsynligt, at bilerne tilhører beboere på Haslevangsvej 2. På Viborgvej 100 kan der parkeres på egen grund. Viborgvej 100 har i dag en overkørsel fra Viborgvej, hvilket vurderes til at være et potentielt farested for cyklister på nordsiden af Viborgvej.

Frydenlund Centeret har ca. 92 parkeringspladser på terræn, og Frydenlunds Allé er indrettet til at afvikle den trafik, som knytter sig til butikscenteret. Da der i flere år alene har været én

udvalgswarebutik tilbage i centeret samt en tankstation, har området haft meget begrænset belastning på Frydenlunds Allé.

Naboer oplever dog, at der er udfordringer med trafikafvikling i spidsbelastningstidspunkter i krydset Frydenlunds Allé og Viborgvej. Naboer oplever desuden, at der bliver kørt stærkt på Frydenlunds Allé og oplever dette som utrygt. Naboer oplever Haslevangsvej som en stille villavej, og bekymrer sig om lokalplanens realisering tilfører mere trafik og øget parkering på vejene.

I den bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for, er bilparkering reduceret begrundet i nærheden til kommende letbane, og der vil således generelt inden for lokalplanens område være færre bil-parkeringspladser pr. bolig og pr. kvm. dagligvarebutik end gældende norm. I forbindelse med boligbebyggelsen 'Gårdhavehuset' (delområde I) etableres et begrænset antal bil-parkeringspladser, hvoraf det foreslås at der reserveres en plads til delebiler. Det vil sige, at der i fremtiden gøres plads til parkering på egen grund. I forbindelse med boligbebyggelsen 'Cykelhuset' etableres ingen bil-parkeringspladser. I centerområdet 'Karréen' etableres en parkeringskælder med et antal bil-parkeringspladser svarende til en reduceret p-norm.

Der etableres det antal cykelparkeringspladser som Aarhus Kommunes parkeringsnorm for zone II foreskriver.

Den eksisterende cykelsti, der løber gennem lokalplanområdet (og under Viborgvej), giver adgang til delområde II og delområde III.

For at imødegå de udfordringer med trafiksikkerhed som flere naboer oplever idag, har projektudvikler tilbudt Aarhus Kommune en udbygningsaftale vedr. den kommunale vej Frydenlunds Allé. Udbygningsaftalen omhandler en indsnævring af Frydenlunds Allé samt plantning af allétræer, på strækningen langs lokalplanområdets østlige afgrænsning.

Hvordan forventes trafikafvikling og trafiksikkerhed at udvikle sig, hvis planforslaget ikke vedtages?

I tilfælde af at planforslaget ikke vedtages vil der ikke blive opført nye boliger eller nye butikker inden for lokalplanområdet. Selvom det ikke forventes at ske, så kan det eksisterende center potentielt kunne tages i brug igen indenfor gældende planlægning. I dette tilfælde forventes trafikafvikling og trafiksikkerhed inden for lokalplanens område at forblive uændret i forhold til den nuværende situation. Frydenlund Centeret vil således fortsat have en stor overkapacitet af parkeringspladser på terræn, og lokalplanområdets bidrag til trafikbelastningen på Frydenlunds Allé vil fortsat være meget begrænset.

I tilfælde af at centeret tages i brug til butikker igen, vil trafikken igen stige på Frydenlunds Allés sydligste strækning, som følge af kørsel til centerets funktioner.

Vurdering af påvirkning på trafiksikkerhed og trafikafvikling

Det reducerede antal bil-parkeringspladser vil medføre en reduceret mængde af biltrafik til og fra området sammenlignet med et scenarie hvor den gældende parkeringsnorm opfyldes. Derfor vil biltrafikken der generes af området være sammenlignelig med den biltrafik der blev genereret da centret var i fuld drift. Det bliver understøttet af at lokalplanen, der ikke tillader synlige parkeringspladser i tilknytning til centerfunktionen. Det betyder, at centret henvender sig primært til fodgængere og cyklister. Antallet af fodgængere og cyklister til og fra området forventes at stige. Det er

blevet sikret i lokalplanen at vejadgangen til delområde III ligger i stort nok afstand til krydset Viborgvej/Frydenlunds Allé så at biler kan komme til og fra området på trods af eventuel kødannelse på Frydenlund Allé mod syd. Det sikrer at der ikke sker tilbagestuvning i krydset. Sammenlignet med 0-scenariet hvor man forventer at området ikke opfylder sin centerfunktion ville en realisering af lokalplanen også have positive konsekvenser for det omkringliggende vejnet, da det giver bedre adgang til forsyning med dagligvarer i gåafstand til et ellers underforsynet område og dermed påvirker transportmiddelfordelingen i området positivt.

Hos beboerne i området er der en bekymring om større belastning på vejene i deres nærområde i form af flere parkerede biler og øget søgetrafik til parkering på omkringliggende veje.

I delområde I skulle der efter den gældende letbanenorm etableres mellem 3 og 7 parkeringspladser afhængig af boligernes antal og størrelse. Lokalplanen kræver 4 pladser. Situationen på Haslevangsvej vil dermed sandsynligvis ændre sig til det bedre, da der etableres parkeringspladser på egen grund, som ikke er der i dag. Der vil sandsynligvis alene være tale om lejlighedsvis parkering på Haslevangsvej, i lighed med den parkering som øvrige beboere på Haslevangsvej genererer, når der er flere biler end der kan være på egen grund.

I delområde II skulle der efter den gældende letbanenorm etableres ca. 6 parkeringspladser afhængig af boligernes antal og størrelse. Lokalplanen kræver ingen parkeringspladser i delområdet, da der ikke kan skaffes kørende adgang til grunden på en trafiksikker måde.

I delområde III skulle der efter den gældende letbanenorm etableres mellem 90 og 100 pladser til boliger afhængig af boligernes antal og størrelse og op til 60 pladser til detailhandel. Samlet set giver det 110 -120 pladser pga. muligheden for dobbeltudnyttelse.

Den gældende letbanenorm vurderes til at være et godt udgangspunkt for det forventede bilejerskab. Tallene ligger dog i den høje ende, da området er relativt bynært, ligger i umiddelbar tilknytning til stoppestederne på Viborgvej og vil have forsyning med dagligvare inden for selve lokalplanområdet. Reservation af et mindre antal parkeringspladser til delebiler vil også være med til at sænke parkeringsbehovet, da en delebil kan erstatte flere privatbiler. Af den årsag kræves kun 85 parkeringspladser i tilknytning til delområde III.

Skulle der opstå et parkeringsbehov der ikke kan dækkes indenfor lokalplanområdet, ville det være relativt begrænset. Beboer og besøgende der ikke kan finde parkering indenfor lokalplanområdet vil sandsynligvis parkere så tæt på deres mål som muligt. Det vil sige på Frydenlund Allé men det kan ikke udelukkes at enkelte også vil parkere andre steder i omgivelserne. Skulle der mod forventning opstå en situation hvor mange biler holder på anden privat grund ville berørte kunne indføre parkeringsrestriktioner mod det.

Fokus på ubesværet cykeladgang og -parkering/opbevaring indenfor lokalplanområdet forventes at have en positiv påvirkning på trafikafviklingen og trafiksikkerheden i området generelt (både indenfor og udenfor lokalplanens område).

Den udbygningsaftale i form af indsnævring af Frydenslunds Allé samt plantning af allétræer, som bygherre har tilbudt Aarhus Kommune ift. at nedsætte hastigheden på Frydenlunds Allé og dermed øge trafiksikkerheden. Det anbefales at acceptere den tilbudte udbygningsaftale.

De tiltag, som er beskrevet ovenfor, har forskellige påvirkning ift. trafikafvikling og trafiksikkerhed. Flest trækker i positiv retning og nogle i negativ retning.

Samlet set vurderes lokalplanens påvirkning på trafikafvikling og trafiksikkerhed inden for og uden for lokalplanområdet ikke at være væsentlig. Påvirkningen bliver yderligere reduceret, hvis den tilbudte udbygningsaftale på Frydenslunds Allé gennemføres og ved at der i lokalplanen stilles krav om ubesværet cykeladgang og cykelparkering/opbevaring og at der stilles krav om parkeringspladser til delebiler, som skal reducere behovet for privat bilejerskab blandt nye beboere.

Afværgetiltag

Miljøkonflikten i forhold til trafiksikkerhed imødegås ved at Aarhus Kommune accepterer bygherres tilbud om en udbygningsaftale som beskrevet ovenfor, med henblik på fredeliggørelse og begrønning af en delstrækning af Frydenslunds Allé.

Miljøkonflikten i forhold til trafikafvikling og trafiksikkerhed imødegås endvidere, ved at der er indarbejdet afværgetiltag i form af bestemmelser i lokalplanen om:

- at der i lokalplanen stilles krav om et antal bil-parkeringspladser reserveres til delebiler
- at cykeladgang og cykelparkering/opbevaring er ubesværet for alle delområder.
- at delområde II ikke længere har kørende adgang fra Viborgvej

Metode og manglende viden

Registreringer og oplevelser af trafiksikkerhed og trafikafvikling stammer fra indledende høringer, hvor naboerne har haft mulighed for at udtale sig.

Der er foretaget en trafiktælling på en enkelt morgenspidsbelastningstime, som har bidraget med viden om, hvordan trafikafviklingen foregår i en spidsbelastning, og i hvilke retninger bilerne fordeler sig i krydset. Der er tale om en ”stikprøve” idet der kun er tælling fra en enkelt morgen, men resultaterne viser omtrent samme billede, som en tidligere omfattende krydstælling.

Befolkning og Menneskers sundhed – Støj fra veje

Konklusion

Lokalplanområdet er støjbelastet af vejtrafikstøj fra Frydenlunds Allé og Viborgvej, samt af støj fra en kommende letbane på Viborgvej. Derudover vil lokalplanområdet blive støjbelastet fra varelevering til den dagligvarebutik, som lokalplanen giver mulighed for at etablere.

Støjpåvirkningen på udendørs opholdsarealer og inde i boligernes vurderes at være moderat, under forudsætning af at der iværksættes en række afværgetiltag, der dels har til formål at sikre overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjkrav og dels har til formål at sikre en god oplevet boligkvalitet i de nye planlagte boliger. Selvom det forventes at alle grænseværdier kan overholdes, så vil støjen på udendørs opholdsarealer og sandsynligvis også støjen i boligerne blive tæt på grænseværdierne på nogle tidspunkter af dagen. Der vil sandsynligvis være mennesker, som vil fravælge boliger med denne beliggenhed af den årsag.

Hverken støjen fra letbanen eller støjen fra varelevering forventes at belaste boligerne mere end vejstøjen, og påvirkningen fra disse vurderes ikke at være væsentlige.

Beskrivelse af emnet

Støj fra vejtrafik

Viborgvej og Frydenlunds Allé er kilder til vejstøj på lokalplanområdet. Viborgvej er en indfaldsvej til Aarhus og belaster omgivelserne med over 68 dB i dagtimerne. Frydenlunds Allé er mindre trafikeret, men påvirker omgivelserne med ca. 63 dB.

Der er udarbejdet en støjrapport med beregninger af forventet vejtrafikstøj, herunder også varelevering fra offentlig vej.

Der er taget udgangspunkt i Miljøstyrelsens "lempede støjkrav". Miljøstyrelsens vejledning "Støj fra veje" fra 2007 tillader, at der i særlige tilfælde kan etableres støjfølsomme formål som fx boliger i eksisterende støjbelastede byområder, hvis der tages særlige forholdsregler. Vejledningens mulighed for at anvende disse lempede støjregler kan bruges i den aktuelle lokalplan, idet der for delområde I og II's vedkommende er tale om nye boliger i et eksisterende boligområde, og for delområde III's vedkommende er tale om nye blandede byfunktioner i et eksisterende blandet byområde/centerområde.

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning 4/2007 "Støj fra veje" skal det ved planlægning af boliger i eksisterende støjbelastede byområder sikres,

- at udendørs opholdsarealer skal støjbeskyttes så støjbelastningen i frit felt, Lden, ikke overstiger 58 dB.
- at støjbelastningen indendørs i sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer ikke overstiger Lden 46 dB (vindue åbnet til et åbningsareal på 0,35 m²).
- boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Desuden skal Bygningsreglementets krav om maksimalt Lden 33 dB med lukkede vinduer (med evt. friskluftsventiler i åben position) overholdes.

Støj fra letbane/BRT

Der vil med stor sandsynlighed blive etableret en letbane i et midtertracé på Viborgvej. Støjbidraget herfra er beskrevet i en miljøkonsekvensrapport for "Letbane og BRT for strækningen Spanien til Brabrand". Der vurderes på støjen i både anlægsfasen og driftsfasen for både letbane og BRT-løsning. Driftsfasens støj er inddelt i kategorier; trafikstøj, støj fra skinnerne og vibrationer og strukturlyd. Det konkluderes, at støjen fra anlægsfasen i begge løsningsvalg vil være moderat. Trafikstøjen i driftsfasen vurderes at være uvæsentlig for letbane-løsningen.

Letbanen kan i nogle tilfælde medføre væsentlig støjpåvirkning fra skinnerne i tilfælde af sving eller kurver på strækningen. Strækningen forbi Frydenlund Centeret er uden kurver, og det forventes ikke at være udfordringer med støj fra skinnerne.

Støj fra vareindlevering fra offentlig vej

Lokalplanen giver mulighed for at etablere dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker og vareleveringen vil foregå fra Frydenlunds Allé, som er en offentlig vej. Den forventede støjpåvirkning på de nærmeste boliger, som alle ligger indenfor lokalplanområdet, er undersøgt og vurderet.

Der er ved beregninger ikke medregnet støj fra kørsel med lastvogne, da disse som udgangspunkt reguleres i henhold til støj fra veje, når de befinder sig på offentlig vej. Det er forudsat, at vareleveringen består af håndtering af varer (kolonialvarer, terminalvarer, kombinerede læs og friskmælk) og returemballage pakket i trådbure monteret med hjul eller på paller, som håndteres og flyttes ved hjælp af palleløftere fra lastvognsrum på offentlig vej til butikkens lagerrum. Alle aktiviteter foregår på fortov mellem Frydenlunds Allé og karrébygningen. Det er forudsat at én varelevering varer i alt 30 min.

Beregninger viser, at hvis der blot forekommer én varelevering i natperioden (ml. kl. 22-07), beregnes over LAeq 60 dB(A) på boligernes mest udsatte facader. I forhold til Miljøstyrelsens normalt gældende støjgrænse for støj fra virksomheder i byområder, svarer dette til en overskridelse på over 20 dB i forhold til natgrænsen på maksimalt 40 dB(A).

Ved én varelevering i dagperioden (ml. kl. 07-18) beregnes i stedet op til LAeq 49 dB(A), hvilket svarer til overholdelse af normalt gældende krav om maksimalt 55 dB(A) i områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse i dagperioden.

Beregningerne viser, at der med 2-3 vareleveringer i dagperioden (ml. kl. 07-18) beregnes op til 55 dB(A).

Ved planlægningen af nye butikker er det i første omgang planlægningsmyndighedens opgave at forebygge, at der opstår konflikt i forhold til boliger.

Hvordan forventes støj fra veje at udvikle sig, hvis planforslaget ikke vedtages?

I tilfælde af at planforslaget ikke vedtages vil der ikke blive opført nye boliger eller anden ny støjfølsom anvendelse inden for lokalplanområdet. I dette tilfælde forventes påvirkningen på mennesker fra støj fra veje og fra vareindlevering til butikker at forblive uændret i forhold til den nuværende situation, både indenfor og udenfor lokalplanens område. De to eksisterende villaer, som ligger relativt tæt ud mod Viborgvej, vil fortsat være påvirket af vejstøj i samme omfang som i dag.

Støjbidraget fra kommende letbane på Viborgvej vurderes at være uvæsentlig i forhold til de eksisterende forhold.

Vurdering af påvirkninger

Støj fra vejtrafik

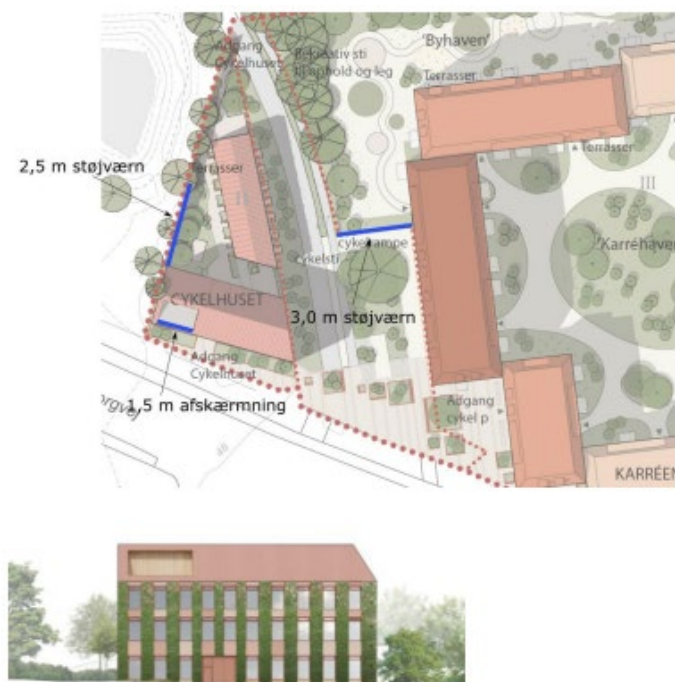
Støjberegningerne viser, at flere af de boliger og tilhørende udendørs opholdsarealer, som lokalplanen giver mulighed for at opføre, vil være støjbelastet af vejtrafikstøj fra Frydenlunds Allé og Viborgvej ud over grænseværdierne i Miljøstyrelsens vejledning. Vejtrafikstøj kan have en stor negativ påvirkning på oplevelsen af boligkvalitet. Der er derfor i udgangspunktet tale om en væsentlig negativ påvirkning.

Støjberegningerne viser, at der er behov for støjværn og afskærmninger som beskrevet i det følgende, for at grænseværdierne i Miljøstyrelsens vejledning kan overholdes:

Illustrationen herunder viser med blå streger de nødvendige støjværn/afskærmninger til beskyttelse af udendørs opholdsarealer i terræn og på tagterrasse for 'Gårdhavehuset' (delområde I). Der er behov for 3,5 m høje afskærmninger omkring gårdrummet, og et 1,3 m højt støjværn ved den indeliggende tagaltan mod Viborgvej.



Illustrationen herunder viser med blå streger de nødvendige støjværn/afskærmninger til beskyttelse af udendørs opholdsarealer i terræn og på tagterrasse for 'Cykelhuset' (delområde II). Der er behov for en 2,5 m høj støjskærm i forlængelse af den vestlige gavl i bygningen mod Viborgvej, et 1,5 m højt støjværn ved den indeliggende tagaltan mod Viborgvej, samt et 3,0 m højt værn omkring cykelunderkørslen under Viborgvej.



På trods af støjafskærmning, viser beregninger, at mange af opholdsarealerne vil blive støjbelastet tæt på grænseværdierne. Der vil være tidspunkter på dagen når der er mange biler på Viborgvej, hvor opholdsarealerne kan opleves støjbelastede i en sådan grad, at nogen vil vælge ophold fra. Det er ikke usædvanligt for en bolig i byen, at man vil opleve støjbelastning i haver eller fælles opholdsarealer, som er særligt høj i nogle perioder på dagen. Det kan dog ikke udelukkes, at boliger tæt på veje, som denne lokalplan muliggør, fravælges af den årsag.

Det indendørs støjniveau i de støjbelastede boliger, vil sandsynligvis også ligge tæt op af de grænseværdier, som bygningsreglementet fastlægger for indendørs støjniveau. Der vil derfor også være tidspunkter i løbet af dagen, hvor støjen vil opleves høj i boligen. Da især små boliger kan være svære at flytte funktioner rundt i, kan det ikke udelukkes, at disse boliger fravælges af nogen, som ikke ønsker at bo støjbelastet.

Samlet set vurderes der at være en moderat støjpåvirkning på opholdsarealer og boliger, selvom lokalplanen sikrer afværgeforanstaltninger, som kan nedbringe støjen til grænseværdierne.

Eksisterende boliger og eksisterende øvrige støjfølsomme anvendelser uden for lokalplanens område vurderes ikke at blive væsentligt påvirket af vejstøj som følge af lokalplanens realisering.

Støj fra letbane/BRT

Samlet set vurderes det, at støjbidraget fra letbane/BRT vil være uvæsentlig i forhold til de eksisterende forhold.

Støj fra varelevering fra offentlig vej

Støjberegningerne viser, at der kan være en væsentlig påvirkning på nogle af de nye planlagte boliger fra varelevering, særligt hvis varer leveres i natperioden (ml. kl. 22-07). Støj fra varelevering kan have en stor negativ påvirkning på oplevelsen af boligkvalitet; især om natten kan denne type støj påvirke

oplevelsen af boligkvalitet negativt, fordi man forventer at der er mere stille i byen om natten og man kan opleve gentagne gange at blive vækket af sin nattesøvn pga. larm fra vareindlevering. Der er derfor i udgangspunktet tale om en væsentlig negativ påvirkning.

Det er derfor en forudsætning, at varelevering før kl. 07.00 ikke forekommer. Det er projektudviklers ansvar at lave de nødvendige aftaler med deres lejere om vareleveringen.

Afværgetiltag

Støj fra vejtrafik

Miljøkonflikten i forhold til vejstøj imødegås ved at der er indarbejdet afværgetiltag i form af bestemmelser i lokalplanen om:

- Placering af byggefeltet og udendørs opholdsarealer, som vist i lokalplanen.
- Der skal etableres støjværn og afskærmninger i givne højder og dimensioner.
- I alle boligbebyggelser med støjbelastede facader kan der etableres gennemlyste lejligheder, så alle boliger kan få en støjsvag facade. (byggefelterne regulerer indirekte den maksimale bygningsdybde)

Detaljerede krav til facadernes lydisolation og hvordan kravene sikres opfyldt, skal fastlægges i forbindelse med den videre projektering af bygningen. I forhold til at sikre så god oplevet boligkvalitet som muligt, er det væsentligt først og fremmest at sikre at støjkravene opfyldes ved at gøre brug af 'gennemlyste' lejligheder hvor man har vinduer der kan lukkes helt op ud til en stille side, og først derefter (i nødvendigt omfang) evt. gøre brug af "russer-vinduer" og lignende specialløsninger og særlige lyddæmpende tiltag.

Støj fra letbane/BRT

Der er ikke behov for afværgetiltag i relation til støj fra letbanen.

Støj fra varelevering fra offentlig vej

Varelevering fra offentlig vej kan ikke reguleres med miljølovgivningen, idet der er tale om vejstøj. Vejstøj kan ikke reguleres. Det betyder, at det er projektudviklers ansvar at sørge for, at der indgås aftaler om vareleveringens tidsrum og eventuel også om særlige tiltag til at nedbringe støjen. Der findes en vejledning. Varelevering før kl. 07.00 må ikke forekomme.

Da facaderne i forvejen er støjisolerede til at værne mod trafikstøj, forventes det ikke at være en væsentlig yderligere påvirkning, at boligerne på denne facade også påvirkes af støj fra varelevering, når blot der ikke vareleveres inden kl. 07.00.

Metode og manglende viden

Der er udarbejdet en støjrapport med beregninger af forventet vejtrafikstøj, herunder også varelevering fra offentlig vej. Støjrapporten er udarbejdet af firmaet Gade & Mortensen Akustik A/S for bygherre, og er dateret 03.12.2014. Beregningerne er foretaget ved hjælp af beregningsprogrammet SoundPLAN v9.0 i henhold til beregningsmetoden Nord2000 med udgangspunkt i de i rapporten anførte oplysninger vedrørende trafikmængder, vejbelægning, kørselshastigheder samt den aktuelle bebyggelses beliggenhed i forhold til vejføring og områdets øvrige bebyggelse.

Grundlaget for støjberegningerne i støjrapporten har været:

- Karréen, Frydenlundsgunden, Lokalplanmateriale, juni 2024
- Cykelhuset & Gårdhavehuset, projektgrundlag 29.05.2024
- Kortmateriale fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, maj 2024
- Forventet fremtidig trafik (oplyst af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Mobilitet d. 15.05.24)

Befolkning og Menneskers sundhed - Tryghed

Konklusion

Trygheden vil formentlig stige, hvis lokalplanforslaget realiseres. Det vurderes, at det er afgørende for udvikling af området at lokalplanen vedtages.

Beskrivelse af emnet

I takt med at butikkerne i Frydenlundcentret er lukket, er utrygheden i området steget. Centeret udsættes for graffiti og andet hærværk, og fra naboer og fællesråd berettes der om oplevelser med salg af diverse og andre ulovligheder omkring centeret og i tunnelen.

Trafikal tryghed er gennemgået under Befolkning og Menneskers sundhed – trafikafvikling og trafiksikkerhed.

Hvordan forventes utrygheden at udvikle sig, hvis planforslaget ikke vedtages?

Hvis planforslaget ikke vedtages, forventes utrygheden i området at stige, da centret i så fald fortsat vil få lov til at forfalde. Diverse ulovligheder kan få fast base i området, hvilket kan være vanskeligt at få bugt med, når det først er etableret. På den måde er der igangsat en ond spiral, som helst skal stoppes hurtigst muligt.

Tunnelen under Viborgvej er også et udsat sted, som trænger til en modernisering.

Vurdering af påvirkninger

Hvis planforslaget vedtages, og der etableres boliger, vil der kunne flytte flere borgere til området. Flere beboere og et tættere naboskab med gode fællesarealer vil gøre det mere attraktivt og trygt at bo og færdes i området.

For naboerne er det af stor vigtighed, at områdets deroute bremses. Planlægningen kan medvirke til at en ond spiral bremses. Det vurderes, at det vil være af stor betydning for de omkringboende, og at en totalombygning af området vil have en væsentlig positiv betydning for miljøet.

Afværgetiltag

Der er ikke behov for afværgetiltag, fordi realiseringen af planen vil være et positivt skridt på vejen til et mere trygt område.

Metode og manglende viden

Kilder til viden om oplevelse af utryghed i området kommer af høringssvar fra den indledende høring, og bakkes op af medieomtaler om hærværk og særlige episoder.

Bilag IV-arter

Konklusion

Yngle- og rasteområderne for de relevante bilag IV-arter, vil ikke blive forringede i forbindelse med realisering af lokalplanen. Det er en forudsætning at de beskrevne afværgetiltag bliver realiseret.

Beskrivelse af emnet

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen skal der foretages en vurdering af, hvorvidt lokalplanens realisering kan påvirke yngle- eller rasteområder for de såkaldte bilag IV-arter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

I en radius af ca. 1.000 meter fra Frydenlund centret er der på artsportalerne arter.dk og naturbasen.dk foretaget i alt 9 observationer af bilag IV-arter. De registrerede arter på databaserne kan ikke gøre det ud for en konkret in-situ vurdering, men kan benyttes til at indspore, hvilke arter man kan forvente at finde, samt hvilke arter der potentielt kan udelukkes.

De fundne bilag IV-arter på begge portaler udgør Odder, Skimmelflagermus, troldflagermus, grøn kølleguldsmed og grøn mosaikguldsmed. Af de fundne arter kan der afvises at, der indenfor lokalplansforslagets udstrækning er yngle- eller rasteområder for odder, grøn mosaikguldsmed og grøn kølleguldsmed.

Det er derfor udelukkende relevant i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen at forholde sig til potentielle yngle- og rasteområder for flagermus, da visse arter ofte er at finde i bynære miljøer, særligt i eller ved bygninger med div. revner og sprækker eller i træer med diverse hulheder.

Der blev derfor foretaget en såkaldt levestedsvurdering af de bygninger der skal rives ned og de træer der ønskes fældet i lokalplanens realisering.

Formålet med en levestedsvurdering er at afgrænse, hvilke bygninger og træer der er potentielle yngle- eller rasteområder for flagermus.

Der blev foretaget en besigtigelse af lokalplanområdet med henblik på at vurdere træer og bygningers potentiale som yngle- og rastesteder. Der blev kun registreret enkelte træer, der udviste potentiale som yngle- og rastesteder for flagermus. Af disse vurderes potentialet at være middel til lav som yngle- og rastesteder for flagermus. Der blev ikke fundet strukturer, der ville kunne rumme store bestande af flagermus. Dog ville mindre grupper af f.eks. dværgflagermus potentielt kunne benytte de påpegede træerne i planområdet. Disse træer kan dermed ikke afvises som mulige raste- eller ynglesteder for flagermus.

Der blev ved besigtigelsen af Frydenlundscentret ikke fundet tegn på at bygningen bliver benyttet af flagermus. Det vurderes desuden at bygningen ikke har strukturer, der er attraktive for flagermus. Da centret ikke vurderes som et potentielt levested, idet der er intakte facader og tagkonstruktion og intet giver mistanke om flagermusaktivitet, skal der ikke udføres yderligere undersøgelser i forhold til flagermus.

Ved besigtigelsen af de to villaer på hhv. Viborgvej 100 og Haslevangsvej 2, blev der ikke fundet nogle direkte tegn på forekomster af flagermus. Tilstanden af huset og et skur på Haslevangsvej 2 indeholdt

flere potentielle levesteder. Da der blev fundet sprækker og skader i gavle og træværk i huset, der potentielt kan huse en eller flere flagermus. I skuret tilknyttet Haslevangsvej 2 blev der ligeledes fundet hulrum og partier med vedbend, som nogle arter af flagermus kan benytte som et såkaldt mellemkvarter.

De mulige levesteder blev vurderet til potentielt at kunne fungere som midlertidig rasteområder for udvalgte arter af flagermus. Skuret og huset på Haslevangsvej 2 kan dermed ikke afvises som muligt raste- eller ynglested for flagermus.

De fundne potentielle levesteder på Haslevangsvej 2 vurderes ikke at være relevante for alle flagermusarter der lever i bygninger. Langøret flagermus benytter større hulrum, sydflagermus kræver en god varme og isolation for at kunne benytte et yngle- eller rastested og bygningen understøtter ikke rastemuligheder for disse arter. Andre arter så som Brandts flagermus, skægflagermus, nordflagermus og bredøret flagermus forekommer ikke fast i Jylland og kendes kun fra strejfende individer. Frynseflagermus er tilknyttet skovarealer af høj kvalitet og vil ikke forekomme i bynatur. Der er sandsynligvis kun tale om mulige rastesteder for arterne af Pipistrellus slægten, dvs. dværgflagermus, pipistrellflagermus, troldflagermus. Skimmelflagermus vurderes også at kunne benytte levestederne.

Med to lytteundersøgelser i hhv. for- og sensommeren, vil det være muligt at fastslå hvilke arter af flagermus, der reelt forekommer indenfor lokalplanområdet. Da lytteundersøgelserne ikke kan foretages indenfor den tids- og procesplan der er lagt for lokalplanen, bygger vurderingen på antagelser om, at flagermus raster i området.

Hvordan forventes forholdene for flagermus at udvikle sig, hvis planforslaget ikke vedtages?

De potentielle levesteder er i dag af middel potentiale, og er af et omfang, som vurderes ikke at understøtte en ynglende eller overvintrende koloni af flagermus. Vedtages planforslaget ikke, forventes potentialet ikke at ændre sig, da villaen på Haslevangsvej 2 er beboet og må formodes løbende vedligeholdt, så levestedernes potentiale ikke øges over tid. De træer der vurderes som middelpotentiale ift. Yngle- og rasteområder forventes heller ikke at ændre deres potentiale, hvis planforslaget ikke vedtages.

Vurdering af påvirkninger

I habitatbekendtgørelsen, står det nævnt at, "... der ikke gives tilladelse, dispensation, godkendelse mv., hvis det ansøgte kan

- beskadige eller ødelægge 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."

Emnet har en væsentlig betydning for bilag IV-arternes yngle- og rasteområder, da man ønsker at fjerne potentielle levesteder for arter af flagermus i forbindelse med vedtagelsen af forslaget. Ved at fjerne bebyggelsen på Haslevangsvej 2 og fælde et træ med middel potentiale som levested mindskes den økologiske funktionalitet for området omkring Frydenlundcentret.

Der vil altså være færre levesteder tilgængeligt for de flagermus, der må være i området omkring Frydenlundcentret. Samtidig vil der potentielt ske en mindskning af den økologiske funktionalitet for flagermusene. Det betyder at området bliver mindre egnet til at opretholde flagermusenes levevilkår.

Afværgetiltag

Miljøkonflikten i projektet imødegås med nedenstående afværgetiltag.

Afværgetiltagene kan ikke sikres med nogle af de myndighedsgodkendelser, som realisering af lokalplanen forudsætter. Derfor indgås en skriftlig aftale med projektudvikler og grundejer, som skal tinglyses på de relevante ejendomme. Aftalen beskriver detaljeret hvordan og hvornår afværgetiltagene skal foretages, og sikrer at de vedbliver at være indenfor området. Den skriftlige aftale er godkendt af begge parter, og gøres gældende inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Afværgetiltag 1

For at realisere lokalplanen, skal der fældes ét træ på ejendommen matr.nr. 6aa Hasle By, Hasle. Afværgetiltag 1 skal minimere miljøpåvirkningen som følge heraf.

Der skal laves udskæringer i to træer indenfor planområdet, for hvert træ med middel potentiale der fældes.

- Det pågældende træ skal bevares mindst seks måneder efter, at der er foretaget udskæring af flagermusbo i to andre træer.
- Der skal udskæres ét flagermushul i hvert af de to træer på matr.nr. 50ai Århus Markjorder, som sikres bevaret med bestemmelser i lokalplanen.
- Flagermushuller skal orienteres, så de ikke vender ud mod belysning om natten, herunder gadelys, lys fra huse eller arbejdsplads-/sikkerhedsbelysning.
- Flagermushullerne i træerne skal stedse bevares i overensstemmelse med ovenstående.

Afværgetiltag 2

For at realisere lokalplanen, skal bebyggelse med potentiale for flagermus på ejendommen matr.nr. 6e Hasle By, Hasle nedrives. Afværgetiltag 2 skal minimere miljøpåvirkningen som følge heraf.

4 Flagermuskasser skal opsættes inden nedrivning, sådan at der kontinuerligt er rastesteder for flagermus under nedrivnings- og byggeperioden. Desuden skal der etableres permanente flagermuskasser på ejendommen, så der fortsat er tilgængelige levesteder for de flagermus, der rastede i bygningen før nedrivningen:

- Det byggeri, som eksisterer på Ejendommen ved servitutens underskrivning, skal bevares mindst seks måneder efter, at der er opsat fire flagermuskasser på Ejendommen. De fire flagermuskasser skal stedse opretholdes på ejendommen i overensstemmelse nedenstående.
- I perioden indtil det nye byggeri på ejendommen er opført, opsættes flagermuskasserne på pæle inden for et udpeget område jf. den skriftlige aftale herom. Flagermuskasser på pæle skal placeres mindst tre meter over terræn. To kasser skal placeres vendt mod øst, og to kasser skal placeres vendt mod vest eller sydvest, så både vinter- og sommerbehov dækkes.
- Flagermuskasser på pæle eller bygninger skal orienteres, så de ikke vender ud mod belysning om natten, herunder gadelys, lys fra huse eller arbejdsplads-/sikkerhedsbelysning, og så de står uforstyrrede hele anlægsfasen igennem.
- Flagermuskasser på pæle eller bygninger skal være egnede til bygningslevende flagermusarter, der benytter sprækker og mindre hulrum. Der skal sættes en plade op foran

flagermuskasser på pæle, som er egnet til at imitere en bygningsfacade. Der skal være 20-30 cm mellemrum ved kasserne, så flagermusene kan tilgå kasserne.

Afværgetiltag 3:

Nedrivning skal foretages enten i perioden medio-april til maj eller september-medio oktober.

- For at kontrollere for forekomsten af flagermus i bygningerne, skal der inden der sker nedrivning foretages en lytteundersøgelse, så korrekt udslusning af eventuelle flagermus kan sikres.
- Nedrivning skal gennemføres gradvist over to eller flere dage.

Metode og manglende viden

I projektområdet er vurderingen af egnede levesteder foretaget ved at screene efter strukturelle skader på træer. Karakteristika såsom træets diameter i brysthøjde, placering, art, antal og størrelse af synlige hulheder og sprækker blev noteret og brugt til potentiale vurderingen af hvert enkelt træ.

Bygningernes periferi blev undersøgt for mulige ind- og udgangshuller. Derudover blev den indvendige del af Frydenlundcentret undersøgt for tegn på flagermus, specifikt:

- Levende eller døde individer af flagermus
- Ekskrementer eller urin, herunder lugt
- Pelsolie-pletter
- Rester af byttedyr – typisk afpillede insektvinger
- Lyde af aktive flagermus (f. eks. Social kald)

Derudover blev bygningsstrukturer vurderet for om de potentielt kunne udgøre rastepladser for flagermus.

Da der ikke er foretaget lytteundersøgelser, der kan påvise hvilke arter af flagermus, der reelt befinder sig i området og benytter bygningerne og træerne som yngle- eller rasteområder. Det skal derfor antages at alle potentielle levesteder for flagermus indenfor projektområdet bliver benyttet af flagermus.

Der er i "Opdatering af: Håndbog om dyrearter på Habitatdirektivets Bilag IV, Del 2 – Odder og flagermus" ingen beskrivelser af effekterne af afværgetiltag for mellemkvarterer der benyttes af bygningsrastende flagermus. I Bilag IV-håndbogen er det ligeledes beskrevet hvordan, den videnskabelige evidens peger på at "håndboring" af levesteder i træer, er den bedste metode til at genskabe tabte levesteder i træer på, men at forskning i effekten af denne metode endnu ikke viser et entydigt svar. Der er dog erfaringer fra Bidstrup Skovene at de menneskeskabte hulheder med jævne mellemrum bliver besøgt af enkelte individer.

Det kan i praksis være meget svært at sikre at flagermus benytter strukturer, der etableres som erstatning for eksisterende rastesteder i bygninger. Såvel flagermuskasser som mere sofistikerede erstatningsbyggerier er i mange tilfælde blevet forbigået af flagermusene, og afværge hensigten dermed mislykket. Den foreslåede afværgestrategi repræsenterer den bedst mulige løsning i den givne situation.

Anlægsfasen

Konklusion

Anlægsarbejdet forbundet med realisering af lokalplanen kan få en væsentlig men midlertidig påvirkning på omgivelserne især i form af støj. Det skyldes, at lokalplanen muliggør realisering af tre byggeprojekter tæt på hinanden, som kan få parallelle anlægsfaser. Midlertidige visuelle gener og midlertidige forstyrrelser for trafikken vurderes ikke at være væsentlige.

Beskrivelse af emnet

I lokalplanlægningen er der ikke hjemmel til at fastlægge metoder eller tidsperioder vedr. den anlægsfase, der knytter sig til realisering af lokalplanen. Det er heller ikke muligt at forudsige hvornår en anlægsfase påbegyndes eller om alle delområder realiseres samtidig om overhovedet anlægges.

Vurdering af anlægsfasens påvirkning på omgivelserne beror derfor på en antagelse om det ”værst tænkelige” scenarie, at alle tre delområder realiseres samtidigt, og de tre anlægsarbejder foregår parallelt.

Anlægsfasen som knytter sig til delområde I forventes at kunne foregå med adgangsvej fra Haslevangsvej. Anlægsarbejdet vil dog også omfatte ændringer i den eksisterende vendeplads, som følge af en udbygningsaftale indgået med Aarhus Kommune. Anlægsarbejdet vil sandsynligvis foregå i forskellige trin fra nedrivning og bortskaffelse af eksisterende villa, udgravning til nye fundamenter, støbearbejde og til sidst elementmontering og anlæg af udearealer. Alle aktiviteter forventes at kunne foregå fra indenfor delområdets afgrænsning. Der vil være støj forbundet med alle faser af anlægsarbejdet, men disse reguleres med Aarhus Kommunes regler for anlægsarbejder.

Anlægsfasen som knytter sig til delområde II forventes at kunne foregå med adgangsvej fra Viborgvej med mindre anlægsarbejdet knyttet til letbanen forhindrer dette. Anlægsarbejdet vil sandsynligvis foregå i forskellige trin fra nedrivning og bortskaffelse af eksisterende villa, udgravning til nye fundamenter, støbearbejde og til sidst elementmontering og anlæg af udearealer. Alle aktiviteter forventes at kunne foregå fra indenfor delområdets afgrænsning i størstedelen af anlægsfasen. Der kan dog være lejlighedsvis brug for arealer udenfor egen matrikel. Der vil være støj forbundet med alle faser af anlægsarbejdet, men disse reguleres med Aarhus Kommunes regler for anlægsarbejder.

Anlægsfasen som knytter sig til delområde III forventes at kunne foregå med adgangsvej fra Frydenlunds Allé. Anlægsarbejdet vil dog også omfatte ændringer på den eksisterende Frydenlunds Allé, som følge af en udbygningsaftale indgået med Aarhus Kommune. Der vil også være anlægsarbejde omkring cykelrampen som følge af en udbygningsaftale indgået med projektudvikler. Anlægsarbejdet vil sandsynligvis foregå i forskellige trin fra nedrivning og bortskaffelse af eksisterende bebyggelse og benzintank, udgravning til nye fundamenter, støbearbejde og til sidst elementmontering og anlæg af udearealer. Alle aktiviteter forventes at kunne foregå fra indenfor delområdets afgrænsning. Der vil være støj forbundet med alle faser af anlægsarbejdet, men disse reguleres med

Aarhus Kommunes regler for anlægsarbejder. Der kan være lejlighedsvis forstyrrelser af trafikken på Frydenlunds Allé forbundet med anlægsarbejdet.

Hvordan forventes emnet at udvikle sig, hvis planforslaget ikke vedtages?

Hvis ikke lokalplanen vedtages, vil der alene være anlægsarbejder i det omfang ombygning af den eksisterende bygningsmasse finder sted. Der vil ikke være nogen påvirkning på omgivelserne som følge af anlægsarbejde.

Vurdering af påvirkninger

I den situation hvor alle anlægsarbejder pågår samtidig, vil det påvirke nærområdet f.eks. med støj i dagtimerne i form af støj fra maskiner samt tung trafik til og fra området. Det kan også forårsage betydelig støj, da alle byggepladser reguleres individuelt, og for naboer der er indenfor høreafstand til alle tre byggeprojekter, kan der opstå gener i den forbindelse. Anlægsarbejdet i delområde I og II vil sandsynligvis være kortere end anlægsarbejdet i delområde III pga. byggeriets størrelse. I alle tilfælde er der dog tale om midlertidig påvirkning, da anlægsfasen naturligvis ophører når byggeriet står færdigt.

På delområde III vil der sandsynligvis også skulle anvendes kraner og måske andre større maskiner til udgravning til kælder. Der kan være en midlertidig men væsentlig visuel påvirkning forbundet med dette anlægsarbejde.

Anlægsarbejdet i delområde II og delvist i delområde I er forbundet med anlægsarbejde i eller tæt på skel, og der vil derfor forekomme tidspunkter, hvor dele af anlægsarbejdet må foregå hen over skel. Dette kan alene ske i samarbejde med grundejer.

Afværgetiltag

Lokalplanen kan ikke regulere anlægsarbejdet, som reguleres med anden lovgivning. Gennem arbejdet med lokalplanen er projektudvikler af flere omgange blevet opfordret til at overveje byggeriernes anlægsfaser. Begge projektudviklere er blevet gjort opmærksom på, at Aarhus Kommune meget sjældent gør brug af muligheden for at sikre midlertidig anvendelse af arealer udenfor egen matrikel, og at anlægsarbejdet skal kunne foregå på egen grund. Begge projektudviklere har forholdt sig til dette.

Metode og manglende viden

På tidspunktet for lokalplanlægning er byggerierne ikke projekteret, og der kan forekomme ændringer, som også ændrer på anlægsarbejdet. I det hele taget er der begrænset viden om den konkrete anlægsfase til stede så tidligt i processen. Afsnittet beror på generelle antagelser om anlægsfaser, som ikke adskiller sig væsentligt fra andre anlægsfaser forbundet med andre projekter i denne størrelsesorden.

Påvirkninger på tværs af emner

Lokalplan 1165 og kommuneplantillæg 112 gør det muligt at opføre nye boliger, butikker og nye offentlige byrum i et nærområde som trænger til at få byliv og vigtige hverdagsfunktioner tilbage til et lokalt centralt sted. Med planlægningens realisering vil der være tale om en positiv påvirkning på nærområdet.

Bebyggelserne der muliggøres med lokalplanen, er væsentligt større end bebyggelsen i de nære omgivelser, og dertil er forbundet forandringer, som kan være negative for nogle. Den visuelle påvirkning vil være væsentlig for de naboer, som får mindre sollys og mindre uhindret udsigt end de har i dag. Der vil dog blive tilført flere grønne og interessante byrum i forhold til nuværende situation.

Støjen vil påvirke de nye boliger og de tilhørende opholdsarealer, da Viborgvej er og forbliver en væsentlig støjkilde. Det er en præmis, når der fortættes med byggeri langs de befærdede indfaldsveje. Det vil ikke være boliger som vil vælges af alle. De vil være attraktive for mennesker som ønsker bynær beliggenhed og nærhed til indkøb og kollektiv trafik.

Trafikafviklingen forventes at udvikle sig indenfor det acceptable. Trafiksikkerheden på Frydenlunds Allé forventes at blive forbedret med en forventet hastighedsnedsættelse på Frydenlunds Allé. Til alle bebyggelser er forventet et lavt bilejerskab, da mulighederne for offentlig transport og cykeltilgængelighed er god. Parkering og parkeringssøgning på de omgivende villaveje forventes derfor at være mindre væsentlig.

Yngle- og rasteområderne for de relevante bilag IV-arter, vil ikke blive forringede i forbindelse med realisering af lokalplanen. Det er en forudsætning at de beskrevne afværgetiltag bliver realiseret.

Sammenfattende vurdering

Samlet set forventes lokalplanens realisering af få en positiv påvirkning på nærområdet i kraft af de bylivsskabende elementer den medbringer, og som forstærkes af nærhed til et kommende letbanestop. Det vurderes, at de positive påvirkninger er flere end de negative, som dog kan være betydelige for dem som mister udsyn eller sollys.

Afværgetiltag

Med lokalplanen fastlægges byggeriernes udformning og arkitektur, som er vigtig når et byggeri i stor skala skal tilpasse omgivelserne og gøre det rart at færdes omkring den.

Der er bestemmelser som sikrer cykeltilgængelighed og giver mulighed for nem opbevaring og parkering af cykler.

Støjen på opholdsarealer nedbringes med støjmur som tilpasses arkitekturen. Støjen i boligerne er reguleret i byggetilladelsen, men det sikres med byggefelternes bredde, at der altid kan skabes gennemlyste lejligheder, og dermed at der kan placeres sove- og opholdsrum mod en støjsvag facade.

Desuden sikres kvaliteten i nye byrum og opholdsarealer med bestemmelser.

Desuden foretages en række afværgetiltag, som skal sikre, at flagermus fortsat kan raste indenfor lokalplanområdet.

Overvågning

Der foreslås ingen overvågning.

Data, referencer og lovgrundlag

Der er anvendt oplysninger og registreringer mv. fra naboer, som blev indsendt i forbindelse med den indledende høring.

Desuden har myndigheden foretaget registreringer i området af flere omgange, som er baggrund for vurderingen af de eksisterende forhold vedr. trafikafvikling, tryghed og visuel påvirkning.

Der er brugt visualiseringer af de kommende byggerier som grundlag for vurdering af den fremtidige visuelle påvirkning. Visualiseringerne er udarbejdet af projektudviklers rådgiver, som står inde for validiteten af materialet.

Desuden er der anvendt data for GIS

Regulerende lovgivning

Lokalplan og kommuneplantillæg er udarbejdet i overensstemmelse med lov om planlægning.

Miljørapporten er udarbejdet i overensstemmelse med lov om miljøvurdering af planer og programmer samt projekter.

Lov om miljøbeskyttelse og bygningsreglementet finder anvendelse på anlægsfasen, ved regulering af støj i boliger mm.

Bilag 1 screening/afgrænsning af lokalplanen

Bilag 2 Skyggestudier, Karreen

Bilag 3, Skyggestudier, Gårdhavehuset og Cykelhuset



18. marts 2025
Side 1 af 12

Teknik og Miljø
Plan og Byggeri
Aarhus Kommune

Vurdering af om lokalplan 1165 og kommuneplantillæg 112 skal miljøvurderes (og afgrænsning af miljørapportens indhold)

Aarhus Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 1165 for Frydenlund Centret med tilhørende kommuneplantillæg 112 foretaget en vurdering af, om planen skal miljøvurderes i henhold til miljøvurderingsloven.¹

Formålet med at miljøvurdere planer er at identificere potentielle miljøpåvirkninger tids nok til, at de kan håndteres i forbindelse med udarbejdelse af planen, f.eks. ved begrænsning af påvirkningen eller tilretning af planen. En miljøvurdering skal endvidere kvalificere den offentlige debat og politiske behandling.

Aarhus Kommunes afgørelse om, hvorvidt en plan skal miljøvurderes eller ej, offentliggøres sammen med forslaget til planen og en klagevejledning.

Vurdering

Aarhus Kommune vurderer, at lokalplan 1165 for Frydenlund Centeret med tilhørende kommuneplantillæg 112 skal miljøvurderes jf. miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 3, idet det på baggrund af en screening af planen ikke kan afvises, at planen kan medføre væsentlige påvirkning af miljøet.

Aarhus Kommune har ved afgørelsen/vurderingen navnlig lagt vægt på,

- Den visuelle påvirkning på omgivelserne ændres væsentligt
- Lokalplanområdet er påvirket af vejstøj
- Planerne medfører ændringerne i den trafikale afvikling og sikkerhed
- Realisering af lokalplanerne forudsætter til en vis grad at byggepladser kan være nødvendige ud over egen matrikel.
- Nedrivning af byggeri samt fældning af ældre træer kan ændre vilkår for Bilag IV-arter flagermus.

Lokalplanlægning og VVM
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 85 94 20

Sagsbehandler:
Dorte Ringgaard Simonsen

¹ Bekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).



18. marts 2025
Side 2 af 12

Emner for miljøvurdering af planen

Aarhus Kommune finder på baggrund af screening af lokalplanen, herunder forundersøgelsen for lokalplanen og høringssvar fra berørte myndigheder, at følgende emner skal indgå i miljøvurderingen af planen:

- Visuel påvirkning som følge af højere og tættere bebyggelse i et eksisterende byområde.
- Befolkningen og menneskers sundhed, herunder;
 - Trafikafvikling og trafiksikkerhed
 - Støj fra veje
 - Tryghed
- Anlægsfasen
- Bilag IV-arter (flagermus)

Høring af berørte myndigheder

Aarhus kommune har i forbindelse med screening af *planen/planerne* vurderet at følgende eksterne myndigheder er berørte i henhold til miljøvurderingsloven og har sendt udkast til vurdering i høring ved disse:

- Aarhus Stift
- Østjyllands Brandvæsen
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV)

Der er kommet svar fra alle, men ingen har bemærkninger til miljørapportens afgrænsning.

Interne berørte myndigheder er hørt i forbindelse med forundersøgelsen for lokalplanen, og høringssvar fra disse er indgået i forbindelse med udarbejdelse af *planen/planerne* samt i vurderingen af om planerne skal miljøvurderes.

Screening

Aarhus Kommune har med udgangspunkt i kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 3 foretaget nedenstående screening af lokalplanen. Vurderingerne er foretaget på baggrund af forundersøgelsen for lokalplanen.



18. marts 2025
Side 3 af 12

Planens karakteristika, idet der navnlig tages hensyn til:			
Emner	Vurdering	Begrundelse	
	Væsentlig	Uvæsentlig	
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter med hensyn til beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler		X	Lokalplaner er laveste niveau i det danske plan-hierarki. Lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg muliggør et lokalt butikscenter med dagligvarebutik og boliger på de øvre etager. Desuden omfatter lokalplanen to selvstændige boligprojekter med facade til Viborgvej. Planen medfører ikke rammer for projekter på miljøvurderingslovens bilag 1 og 2, og vurderes ikke at danne grundlag for andre projekter og aktiviteter, der kan medføre en væsentlig påvirkning af miljøet.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki		X	Lokalplanen regulerer forhold inden for lokalplanområdet og har ikke indflydelse på andre overordnede planer. Det tilhørende kommuneplantillæg vurderes ikke at ville medføre væsentlige miljøpåvirkninger fra andre kommende lokalplaner inden for rammeområdet.
Planens relevans for integreringen af miljøhensyn specielt med henblik på at fremme bæredygtig udvikling		X	Aarhus Kommune arbejder i sin planlægning med klog vækst og bæredygtighed, blandt andet i form af et 360 graders bæredygtighedsværktøj, der anvendes i forbindelse med nye lokalplaner. Da lokalplanen kun omfatter et mindre område på lokalt plan, vurderes det imidlertid ikke, at konkrete tiltag i planområdet vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet.



18. marts 2025
Side 4 af 12

Miljøproblemer af relevans for planen		Aarhus Kommune har på baggrund af forundersøgelsen for lokalplanen identificeret følgende forhold, hvor en realisering af lokalplanen potentielt vil kunne medføre en miljøpåvirkning: Vejstøj Vejstøj fra Viborgvej og Frydenlunds Allé. Støj fra en kommende letbane/BRT på Viborgvej. Støj fra varelevering til dagligvarebutikken som foregår på offentlig vej. Trafikbelastning Trafikbelastning på de omkringliggende veje som følge af planernes realisering. Det lokale klima Skyggeforhold som følge af byggeri som er 2-4 etager højere end de omgivende byggerier. Bymiljø Tryghed og adfærd i området i dag i forhold til den fremtidige anvendelse. Visuel påvirkning Visuel påvirkning som følge af udformningen af den planlagte bebyggelse. Grundvand Påvirkning på et indvindingsområde til Stautrup Værket. Anlægsfasen Anlægsfasens påvirkning på omgivelserne Jordhåndtering Håndtering af forurennet jord. (Benzintank) Bilag IV-arter Nedrivning af eksisterende bebyggelse og fældning træer forudsætter vurdering af, om de
--	--	--



18. marts 2025
Side 5 af 12

		kommunale forpligtelser kan overholdes i forhold til bilag IV-arten flagermus. Øvrige forhold, hvor en realisering af lokalplanen potentielt vil kunne medføre en miljøpåvirkning, fremgår af skemaets senere punkter.
X		<u>Støj fra virksomheder</u> Vareleveringen til dagligvarebutikken foreslås på offentlig vej (Frydenlunds Allé). Støjpåvirkningen på de nærmeste boliger (som ligger indenfor projektområdet) bør undersøges og vurderes.
X		<u>Vejstøj</u> Lokalplanområdet er støjbelastet af vejtrafikstøj fra Frydenlunds Allé og Viborgvej. En overslagsberegning på støjniveauet fra Frydenlunds Allé viser, at der 20 meter fra vejmidten er en støjbelastning på 61 dB Lden. En overslagsberegning på støjniveauet fra Viborgvej viser, at der 20 meter fra vejmidten er en støjbelastning på 70,9 dB Lden. Der er udarbejdet en støjberegning for området, som vil lægge til grund for miljøvurderingen af påvirkningen som følge af vejstøj. Der vil med stor sandsynlighed blive etableret en letbane i et midtertracé på Viborgvej. Støjbidraget herfra er beskrevet i en miljøkonsekvensrapport for "letbane og BRT for strækningen Spanien til Brabrand". Der vurderes på støjen i både anlægsfasen og driftsfasen for både letbane og BRT-løsning. Driftsfasens støj er inddelt i kategorier; trafikstøj, støj fra skinnerne og vibrationer og strukturlyd. Det konkluderes, at støjen fra anlægsfasen i begge løsningsvalg vil være moderat. Trafikstøjen i driftsfasen vurderes at være uvæsentlig positiv for letbane-løsningen. Letbanen kan medføre væsentlig støjpåvirkning fra skinnerne i tilfælde af sving eller kurver på strækningen.



18. marts 2025
Side 6 af 12

		Strækningen forbi Frydenlund Centeret er uden kurver, og det forventes ikke at være udfordringer med støj fra skinnerne. Samlet set vurderes det, at støjbidraget fra letbane/BRT vil være uvæsentlig men positiv i forhold til de eksisterende forhold.
x		<u>Trafikbelastning i området omkring</u> I projektet lægges der op til færre parkeringspladser pr. bolig og pr. kvm. dagligvarebutik end hvad gældende parkeringsnorm siger. Det skyldes, at området ligger centralt og tæt på kollektiv trafik. Naboerne bekymrer sig om øget gadeparkering og deraf følgende nedsat fremkommelighed som følge af, at projekterne indeholder færre pladser. Det bør undersøges i hvor høj grad man kan forvente, at gadeparkering vil påvirke fremkommeligheden og trafiksikkerheden på de omgivende veje. Desuden indgås der i forbindelse med lokalplan en udbygningsaftale som ændrer på Frydenlunds Allé. Denne ændres vurderes også.
X		<u>Det lokale klima</u> Der er udarbejdet skyggediagrammer, som belyser den nye bebyggelses skyggepåvirkninger. Skyggediagrammer viser, at den nye etageejendom på Frydenlundcenteret vil kaste skygge på (dele af) naboejendommen mod nord i vinterhalvåret ca. indtil kl. 09.00 om morgenen. I forhold til nuværende situation vil nogle beboere i denne ejendom mærke en forandring i forhold til direkte sollys i morgentimerne. Også den nye etageejendom i delområdet I vil kaste skygger mod nord, som i et vist omfang vil kaste skygge på ejendomme mod nord.
x		<u>Bymiljø</u> Det nuværende Frydenlund Center er forladt, og der sker hærværk og handel med narkotika. Det nye projekt for Frydenlund forventes at få



18. marts 2025
Side 7 af 12

		en væsentlig positiv påvirkning på bymiljøet, idet byggeriet og udenomsarealerne indrettes med fokus på at undgå at skabe uovervågede steder, hvor utryghedsskabende adfærd kan finde sted.
	x	<u>Visuelle forhold</u> Det nuværende Frydenlund Center er i én etage og tilbagetrukket på grunden. Lokalplanen gør det muligt at ændre væsentligt på tætheden og højden af bebyggelsen på dette sted. For de nærmeste naboer mod nord vil det betyde, at den nuværende udsigt mod syd vil forsvinde og erstattes med en facade i op til 6 etager. Til gengæld erstattes den nuværende bagside og varelevering med et nyt grønt byrum. Nærområdet og gaderummet Viborgvej, vil også blive påvirket af et nyt og væsentligt større byggeri, som bliver trukket frem og skaber nye facader mod Viborgvej. Viborgvej er en grøn indfaldsvej til Aarhus, som er beplantet dels med allétræer og dels store træer i tilstødende villahaver eller andre boligområder. Bebyggelsen langs Viborgvej varierer meget i både størrelse, arkitektonisk udtryk og periode for opførelse. Med lokalplanen fastlægges bestemmelser for byggeriet, som skal sikre bygningens placering og udseende i overensstemmelse med Aarhus Kommunes "Politik for bykvalitet og arkitektur" fra 2022, pejlemærke æ; "arkitekturen er generøs." Der er potentiale for et nyt byggeri som markerer sig arkitektonisk og giver en ny identitet til området.
		x <u>Grundvand</u> En mindre del af planområdet ligger indenfor et indvindingsområde til Stautrup Værket. I dette område er der risiko for, at nitrat, pesticider og



18. marts 2025
Side 8 af 12

			andre miljøfremmede stoffer vil kunne sive ned gennem jordlagene og give anledning til forurening af drikkevandet, og der bør være opmærksomhed på at undgå oplagring af forurenende stoffer. Dette hensyn bør varetages i lokalplanlægningen. Da anvendelsen fastlægges til beboelse i form af små lejligheder, vurderes der er være lille risiko for, at oplagring af forurenende stoffer vil finde sted. Desuden sikres det, at regnvandsløsningen bygger på en løsning hvor overfladevand fra befæstede overflader ikke nedsiver.
	x		<u>Jordforurening</u> Den eksisterende benzintank på arealet nedlægges i forbindelse med realisering af lokalplanen. Den forbindelse fjernes underjordiske tanke, som opgraves. Før dette foretages miljøtekniske undersøgelser af jord og evt. grundvand samt lokation af tanke. Med baggrund i de resultater, så vil der blive lagt en plan, som revurderes, når tankene er opgravet. I forbindelse med opgravning af tankene og fjernelse af evt. forurenede jord vil der blive foretaget yderligere afgrænsningsprøver i bund og sider af udgravningen jf. vanlige procedurer for at sikre, at forureningen er fjernet og den resterende jord ikke er forurenede. Tankene og standerne ligger relativt centralt på grunden, og det vurderes at opgravning af tanke og evt. forurenede jord kan håndteres inden for egen matrikelskel, dvs. uden at påvirke tilstødende arealer, fortove mv.
	X		<u>Anlægsfasen</u> <i>Frydenlund Centeret:</i> Alt efter udformning af cykelrampeanlægget, vil der i forbindelse med anlæg af dette sandsynligvis være behov for at indsnævre cykelstien/stien. Derudover vil der i forbindelse med



18. marts 2025
Side 9 af 12

		udbygningsaftalen for Frydenlunds Allé også være en påvirkning, men det giver forhåbentlig sig selv. For så vidt angår selve byggeriet og byggeplads, forventes det at kunne håndteres på egen grund.
X		<u>Bilag IV-arter – flagermus</u> Lokalplanens realisering forudsætter nedrivning af eksisterende bebyggelse samt enkelte ældre træer. Der er foretaget en levestedsvurdering af de enkelte bygninger og træer som skal fældes/nedrives. Der er desuden foretaget en generel vurdering af området (ud over planområdet) som potentiale for yngle-rasteområde. I miljørapporten foretages en vurdering af, om der kan foretages den lovpligtige beskyttelse af de relevante flagermusarter.
		Det er på baggrund af ovenstående Aarhus Kommunes vurdering, at det ikke kan afvises, at lokalplanen vil kunne medføre væsentlig miljøpåvirkning for så vidt angår • Visuel påvirkning som følge af højere og tættere bebyggelse i et eksisterende byområde. • Befolkningen og menneskers sundhed, herunder; ○ Trafikafvikling og trafiksikkerhed ○ Støj fra veje ○ Tryghed • Anlægsfasen • Bilag IV-arten flagermus
	X	Nærmeste Natura 2000-område er Habitatområde H232, Brabrand Sø med omgivelser, der



18. marts 2025

Side 10 af 12

			ligger ca. 3000 meter syd-vest for lokalplanområdet. Udpegningsgrundlaget for området er naturtyperne Næringsrig sø, Bøg på muld, Elle- og askeskov, Riggær og Ege-blandskov. På udpegningsgrundlaget for arter er Stor vandsalamander, Dagflagermus og Odder. På grund af afstanden til Natura 2000-området samt lokalplanens karakter vurderes planen ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget væsentligt. Se ovenstående under "miljøemner" vedr. Bilag IV arter.
		X	Lokalplanen medfører ikke handlepligt, men sandsynligheden for at planen realiseres, og at indvirkningen er varig og irreversibel, er umiddelbart høj. Idet planen omfatter et mindre område på lokalplan, vurderes indvirkningen dog ikke at være væsentlig.
Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet	X		Det planlagte medfører ændringer af eksisterende kommuneplanrammer som især knytter sig til den en større visuel påvirkning.
Indvirkningens kumulative karakter		X	Omfanget og anvendelsen af det planlagte vurderes ikke at bidrage til kumulative effekter.
Indvirkningens grænseoverskridende karakter		X	Lokalplanen omfatter kun et mindre lokalt område i Aarhus Kommune, og omhandler ikke aktiviteter, som kan få grænseoverskridende karakter
Faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker)		X	Der er ingen risikovirksomheder i nærheden af lokalplanområdet Lokalplanområdet ligger udenfor områder, hvor der risiko for oversvømmelse fra havet og fra vandløb og søer. Mindre arealer inden for lokalplanområdet er udpeget som oversvømmelsestruede ved skybrud. Det er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen sandsynliggjort, at det planlagte ikke vil forøge risikoen for oversvømmelse ved skybrud i og udenfor



18. marts 2025

Side 11 af 12

			lokalplanområdet. Realisering af lokalplanen vurderes på baggrund af ovenstående ikke at medføre fare for menneskers sundhed og miljøet.
Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt)		X	Lokalplanen og kommuneplantillæg omhandler alene et mindre område på lokalt plan og vurderes ikke at medføre væsentlig påvirkning af omkring liggende områder.
Særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv		X	Lokalplanområdet omfatter ikke naturværdier eller kulturhistoriske værdier af særlig betydning, og realisering af lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes derfor ikke at medføre væsentlig påvirkning af sådanne værdier.
Overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller -grænseværdier		X	Realisering af lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller grænseværdier.
Intensiv arealudnyttelse		X	Lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg muliggør omdannelse af et eksisterende byområde. Idet planen omfatter et mindre område på lokalt plan og idet lokalplanområdet og omkringliggende områder allerede i dag er udnyttet til bymæssige formål, vurderes intensiveringen af arealudnyttelsen ikke at medføre en påvirkning udover, hvad der kan forventes i eksisterende by.
Indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller international plan.		X	Lokalplanområdet og dets umiddelbare omgivelser omfatter ikke landskaber eller naturområder, der er beskyttet på internationalt eller nationalt plan. Dele af lokalplanområdet ligger indenfor et et indvindingsopland til almene vandværker. Planområdet ligger i det yderste af kystnærhedszonen. På baggrund af karakteren af det planlagte

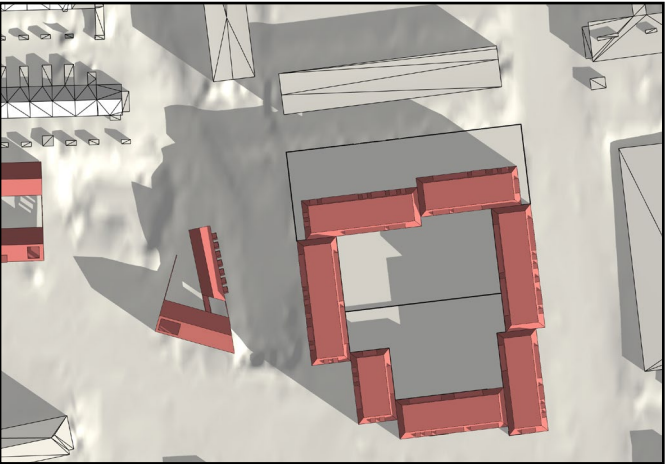


18. marts 2025
Side 12 af 12

			anvendelse til boliger vurderes planen ikke at ville medføre en væsentlig påvirkning af grundvandsinteresserne i området.

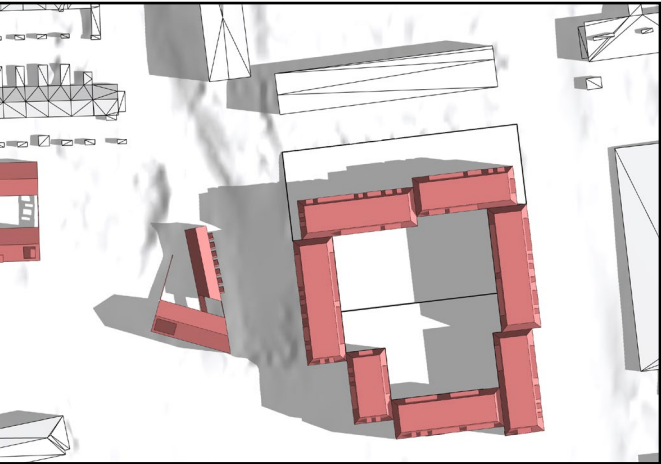
KARRÉEN | SKYGGESTUDIER

D. 21. marts (jævn døgnet)



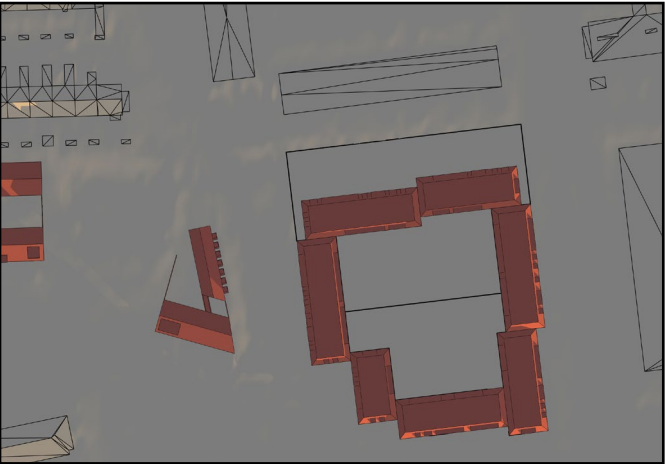
Kl. 09.00

D. 21. juni (sommersolhverv)

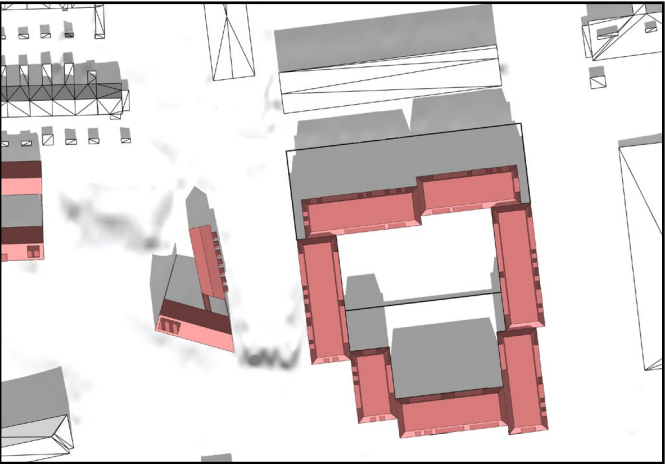


Kl. 09.00

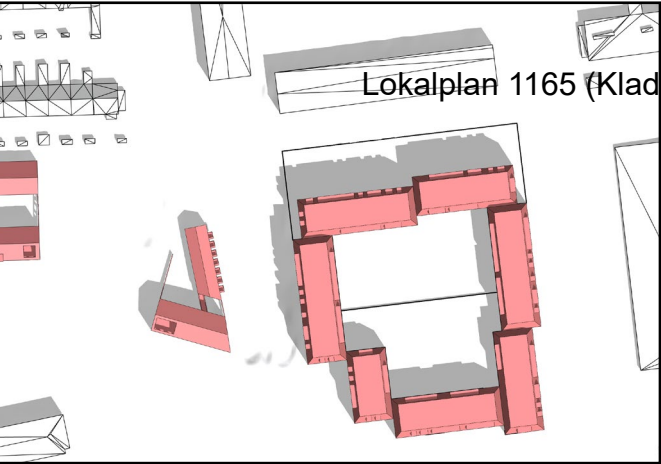
D. 21. december (vintersolhverv)



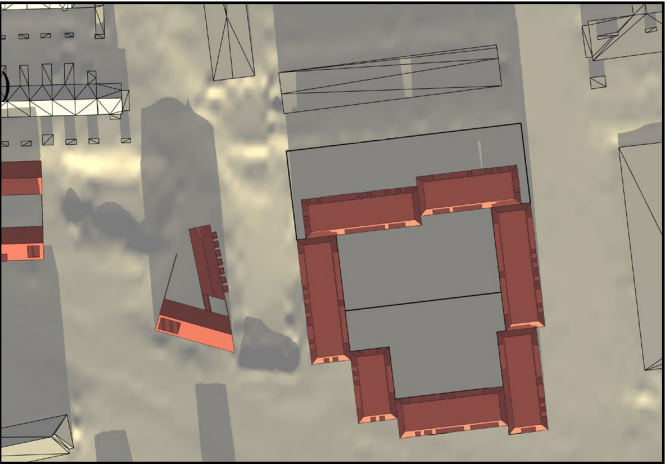
Kl. 09.00



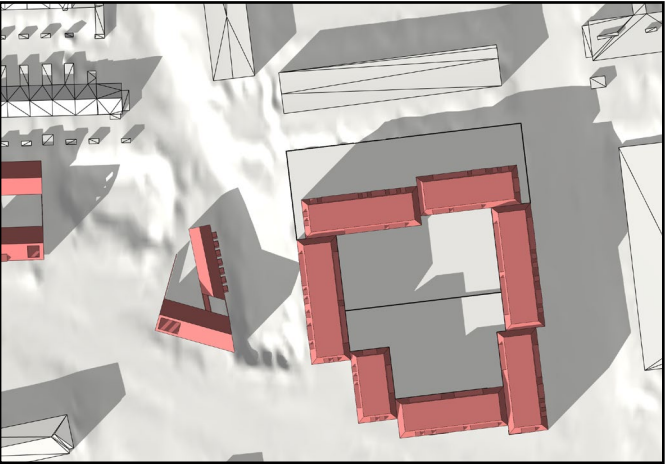
Kl. 12.00



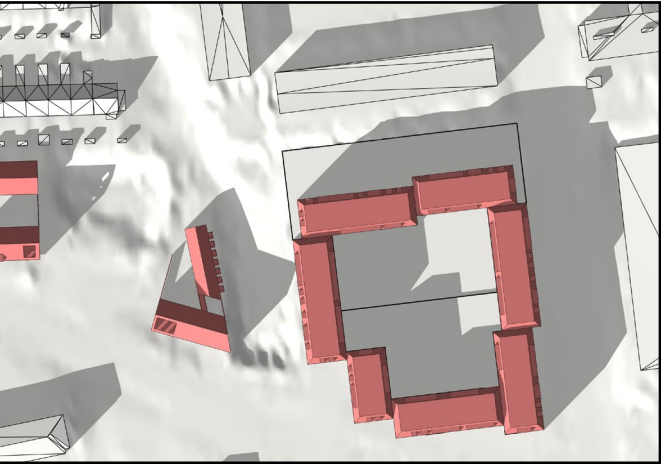
Kl. 12.00



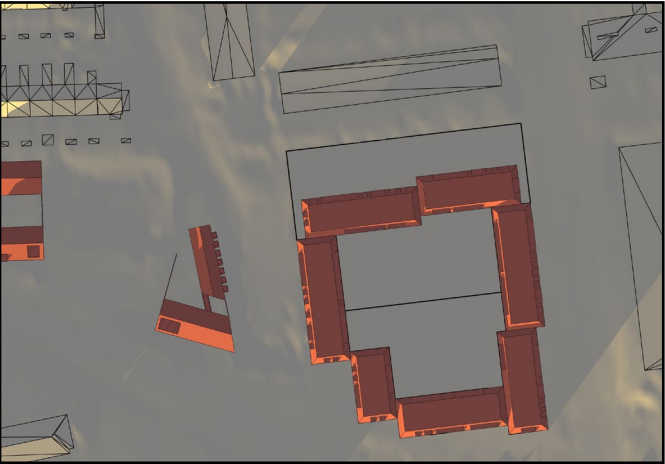
Kl. 12.00



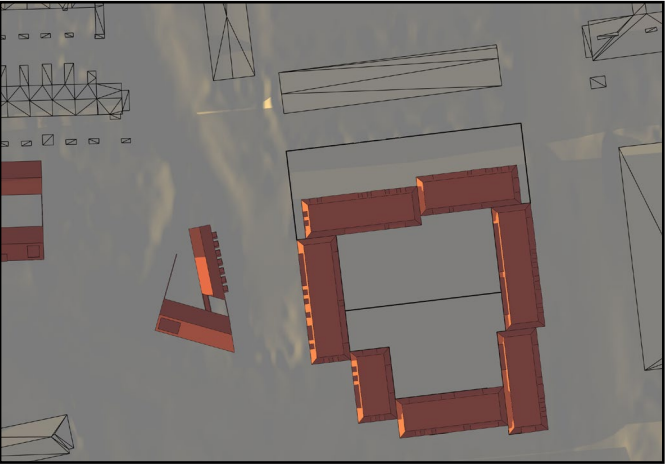
Kl. 15.00



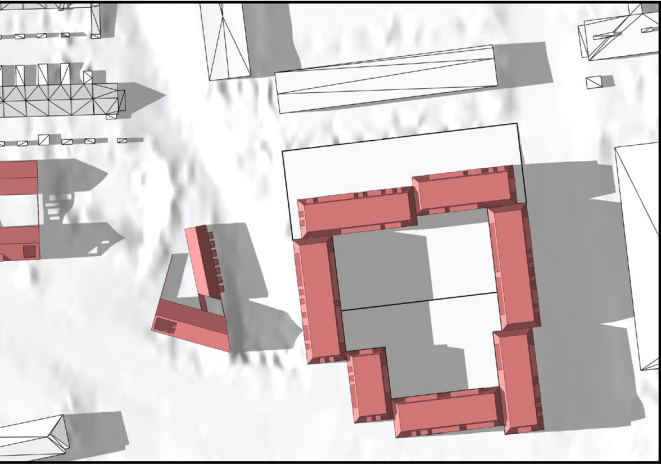
Kl. 15.00



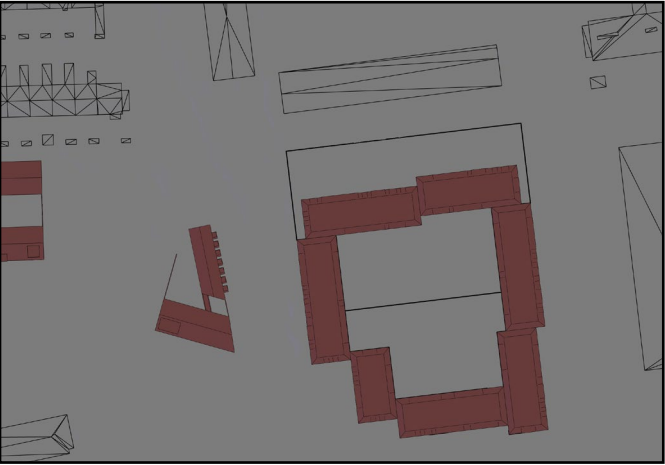
Kl. 15.00



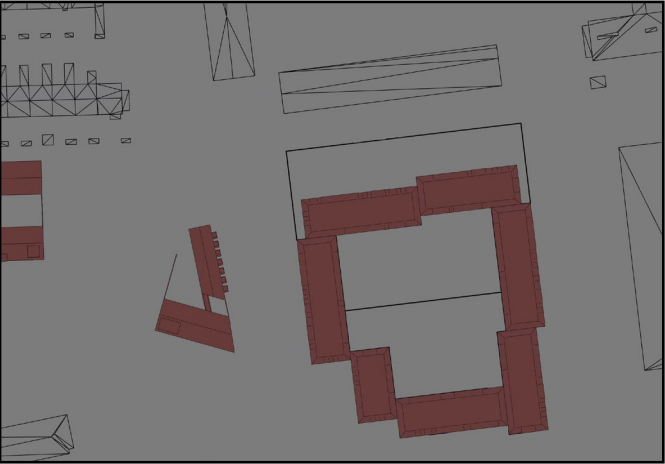
Kl. 18.00



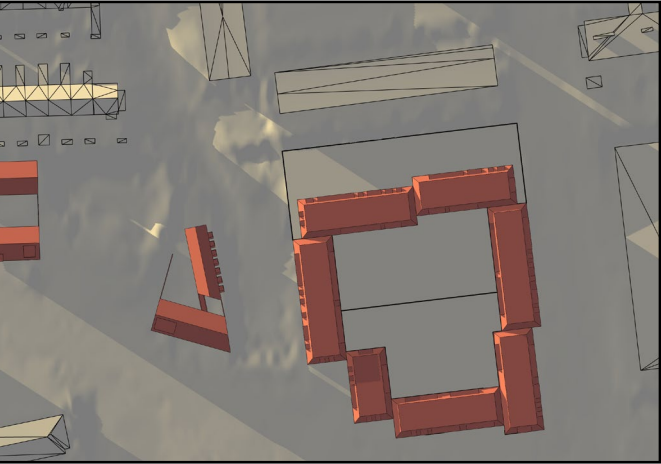
Kl. 18.00



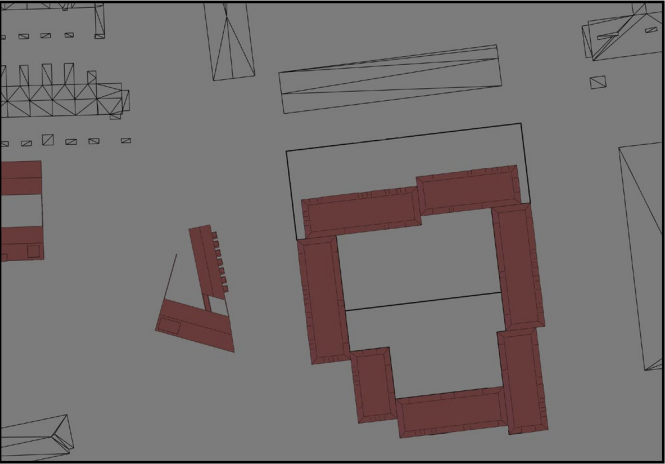
Kl. 18.00



Kl. 21.00



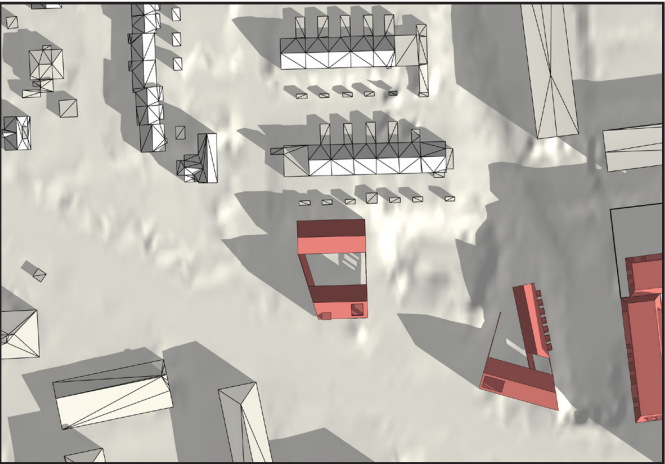
Kl. 21.00



Kl. 21.00

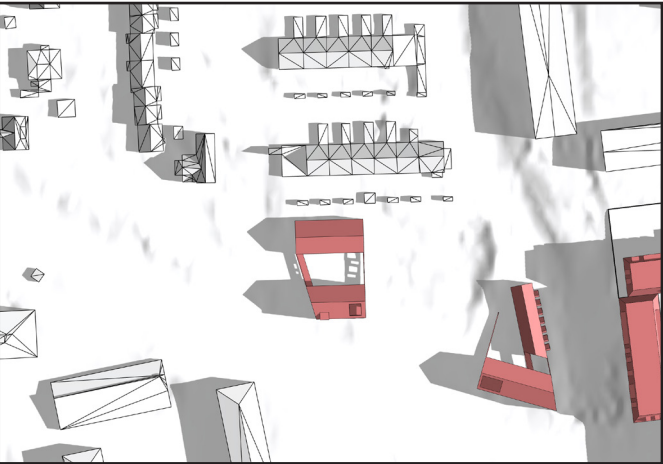
GÅRDHAVEHUSET | SKYGGESTUDIER

D. 21. marts (jævn døgnet)



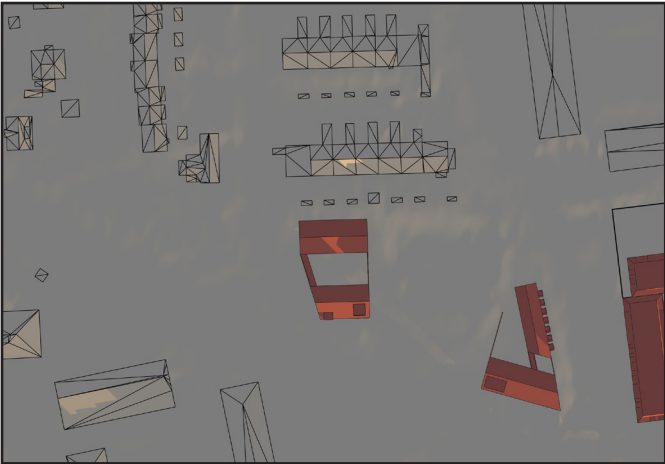
Kl. 09.00

D. 21. juni (sommersolhverv)

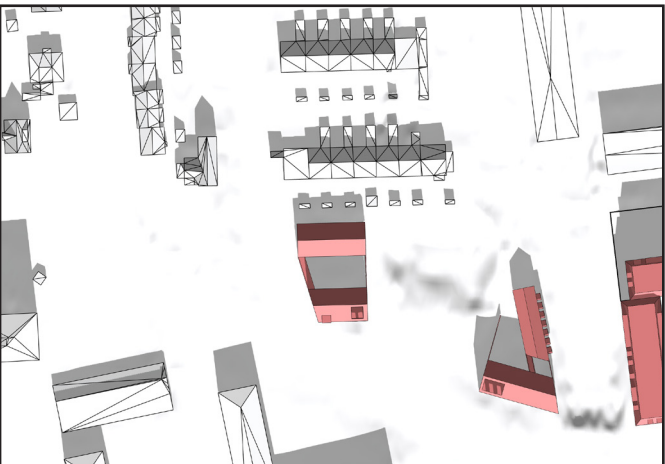


Kl. 09.00

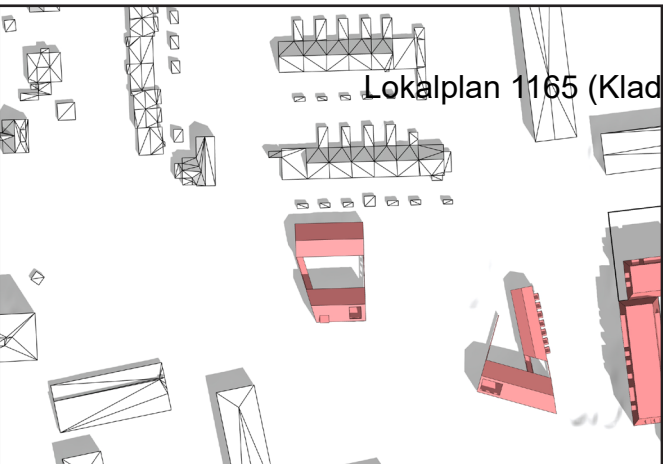
D. 21. december (vintersolhverv)



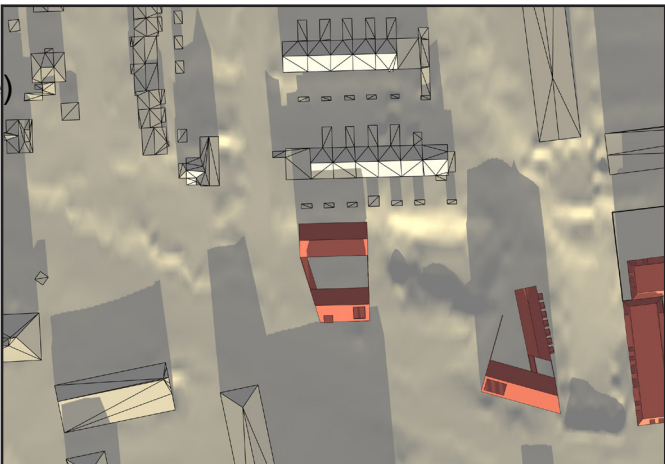
Kl. 09.00



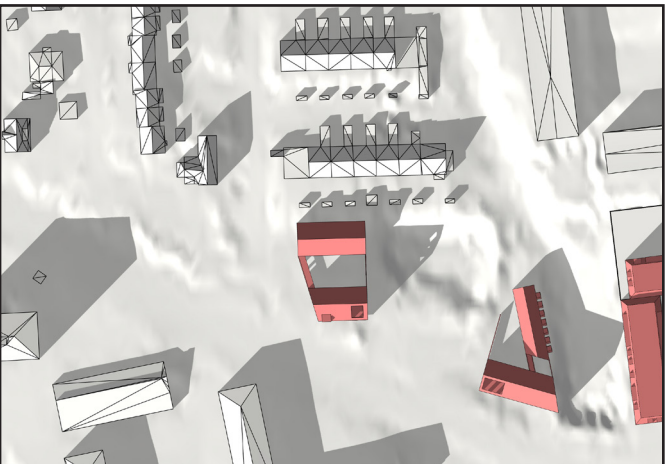
Kl. 12.00



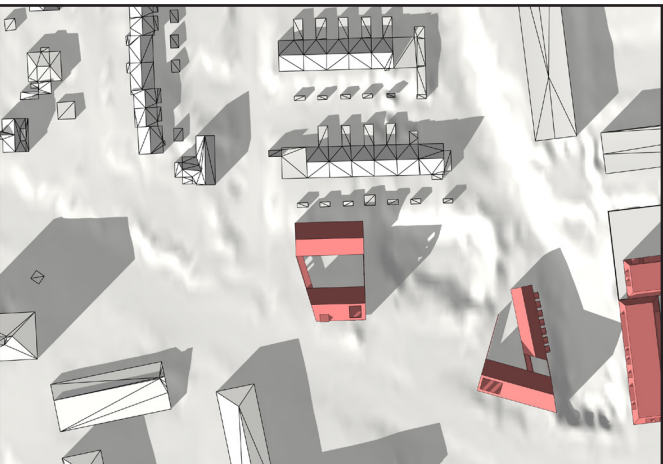
Kl. 12.00



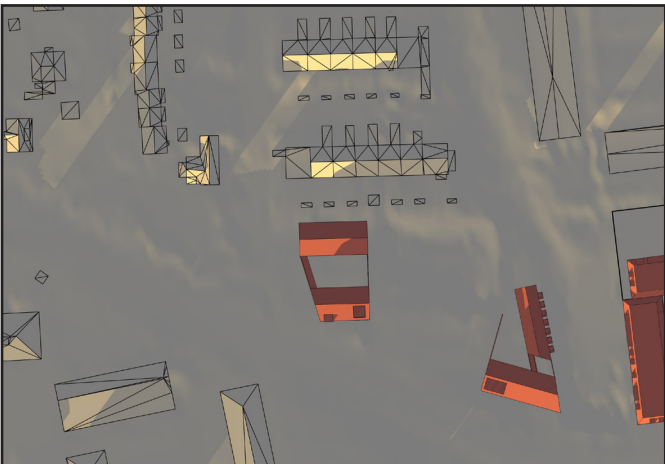
Kl. 12.00



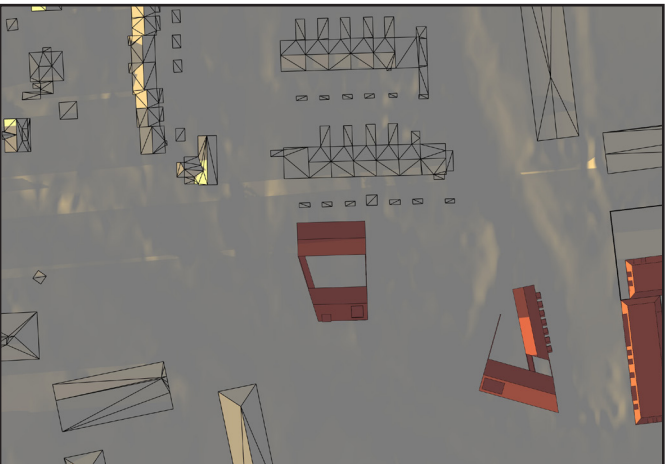
Kl. 15.00



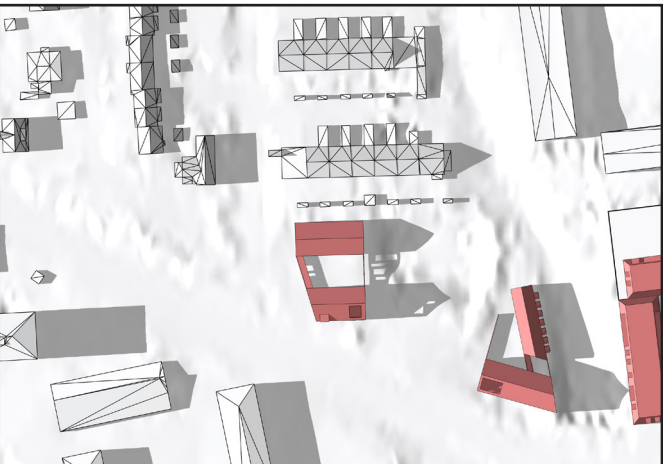
Kl. 15.00



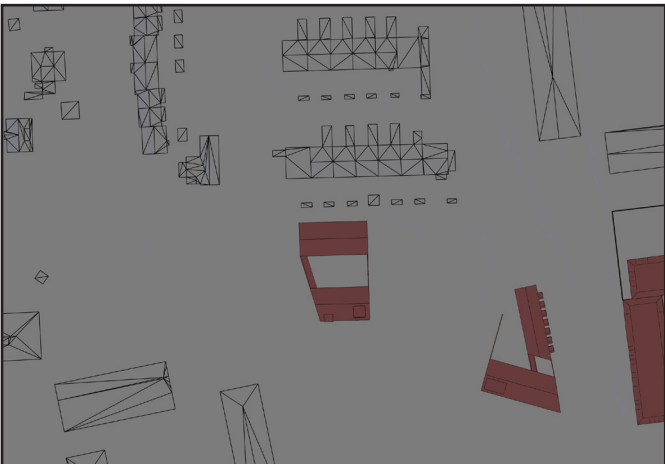
Kl. 15.00



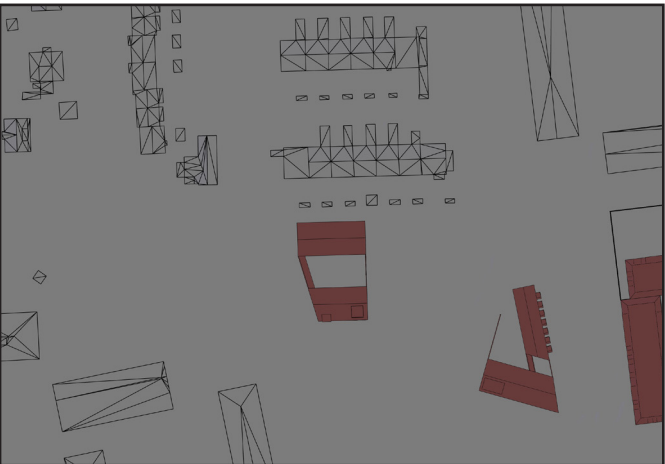
Kl. 18.00



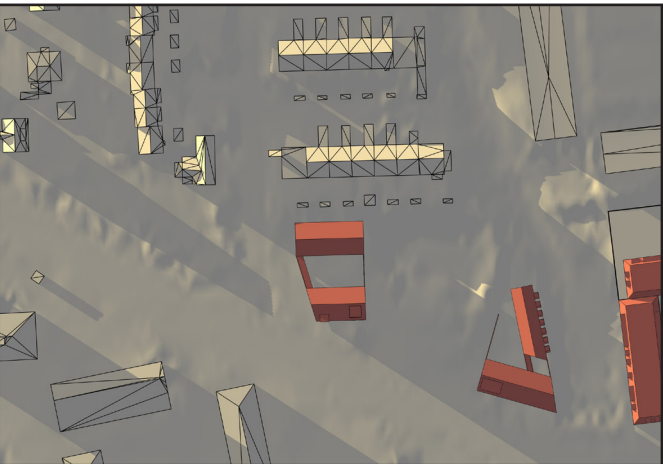
Kl. 18.00



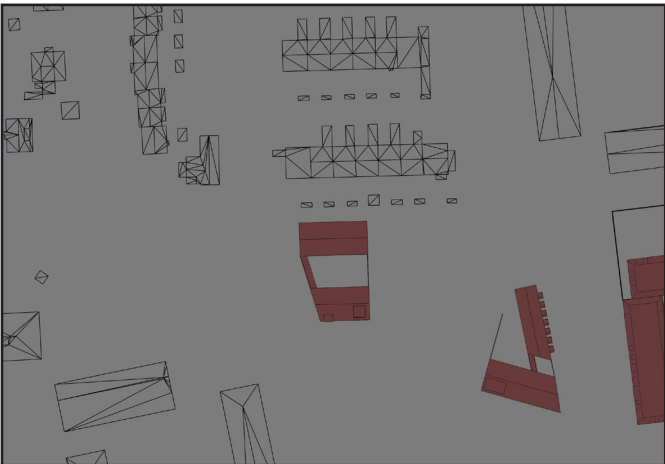
Kl. 18.00



Kl. 21.00



Kl. 21.00



Kl. 21.00

HVAD ER EN MILJØVURDERING

Formålet er at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at planer inden vedtagelse miljøvurderes, hvis de ved gennemførelse kan påvirke miljøet væsentligt. Målet er at minimere eller helt undgå negative miljøkonsekvenser.

Miljøvurderingen er baseret på bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) - lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023.

Miljøvurderingen tager udgangspunkt i det brede miljøbegreb, som omfatter: den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Den myndighed som udarbejder planen skal sikre, at planen gennemgår en proces, som sikrer at en plan, der kan påvirke miljøet væsentligt, miljøvurderes.

Hvis planen skal miljøvurderes, afgrænser planmyndigheden i et afgrænsningsnotat omfanget af, hvilke oplysninger og miljøparametre, der skal indgå i en miljørapport.

Afgørelsen om at planen efter en screening ikke skal miljøvurderes eller hvilke emner der efter en afgrænsning skal miljøvurderes sendes i høring hos berørte myndigheder.

Miljørapporten udarbejdes ud fra kendt viden for de afgrænsede emner, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt, hvis planforslaget vedtages som foreslået.

Planforslaget offentliggøres enten med en screeningsafgørelse med klagevejledning eller fremlægges med en miljørapport i 8 ugers høring ved berørte myndigheder og offentligheden. Myndigheden vurderer efterfølgende om de indkomne høringssvar giver anledning til ændringer af planen.

Sammen med en beskrivelse af de integrerede miljøhensyn, hvordan alternativer er inddraget og hvordan myndigheden vil overvåge miljøet udarbejdes der én sammenfattende redegørelse, som offentliggøres med den endelig godkendte plan og tilhørende miljørapport.

BILAGSLISTE

Bilag 1 - Kortbilag 2 - Arealanvendelse

Bilag 2 - Kortbilag 3 - Beplantningsplan

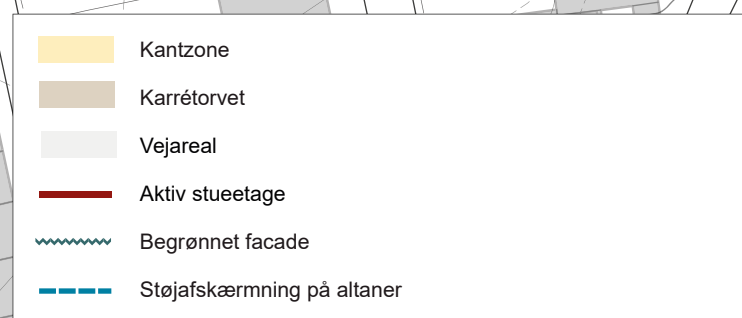
Bilag 3 - Kortbilag 4a - Fremtidigt terræn

Bilag 4 - Kortbilag 4b - Fremtidigt terræn

Bilag 5 - Kortbilag 5 - Illustrationsplan

BILAG 1

Kortbilag 2 - Arealanvendelse



BILAG 2

Kortbilag 3 - Beplantningsplan



Haslevangsvej

Frydenlunds Allé

Viborgvej

'Byhaven'

'Karréhaven'

'Karrétorvet'

cykelsti

SIGNATUR

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I-IV** Delområdebetegnelse
- 'Byhaven' og cykelsti afgrænsning
- 'Karrétorvet' afgrænsning
- Eksisterende træ, der skal bevares (drypzonen svarer til trækrones udstrækning)
- Eksisterende træ uden for lokalplanområdet med drypzone inden for lokalplanområdet (drypzonen svarer til trækrones udstrækning)
- Nyt træ
- Eksisterende buske og krat over 2 meter
- Nyetablerede buske og krat over 2 meter
- Buske under 2 meter
- Beplantet område (Delområde I, Gårdhavehuset)
- Beplantet område (Delområde II, Cykelhuset)
- Beplantet område (Delområde III, 'Byhaven')
- Beplantet område (Delområde III, 'Karrétorvet')
- Beplantet område (Delområde III, 'Karréhaven')
- Begrønnet facade

Beplantet områder henviser til græs, naturgræs og stauder i Grøn Norm
Drypzoner er indmålt af landinspektør

0 5 10 25m

Lokalplan nr. 1165

Kortbilag 3
Beplantningsplan

Mål: 1:750
Dato: 20.02.2025
Tegnet af: MBYland

Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan

BILAG 3

Kortbilag 4a - Fremtidigt terræn

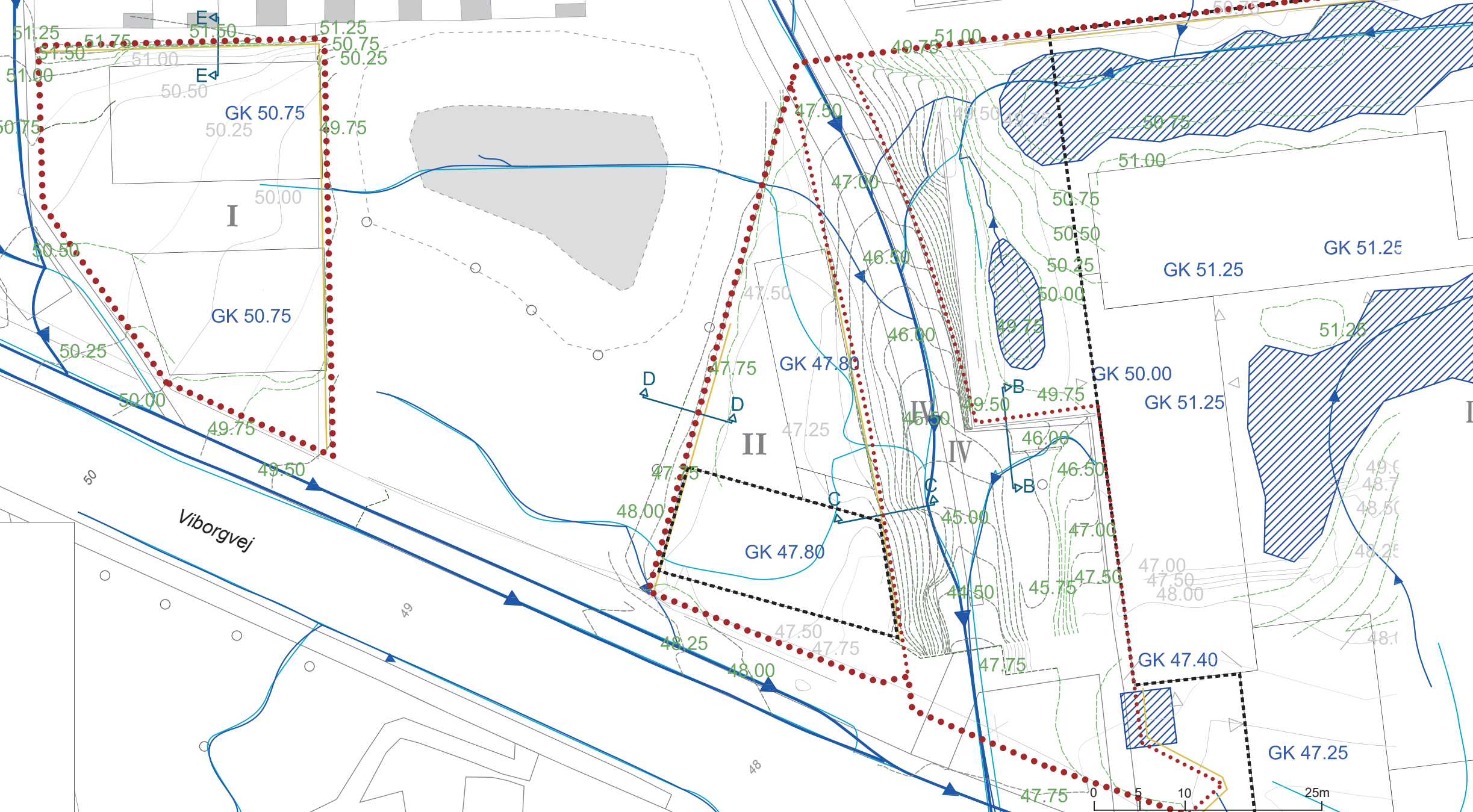


Haslevangsvej

Viborgvej

SIGNATUR

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I-IV** Delområdebetegnelse
- Byggefelter fodaftryk
- Eksisterende terrænkurve der bevares, DVR90
- Eksisterende terrænkurve der ikke bevares, DVR90
- XX** Eksisterende terrænkote, DVR90
- Fremtidig terrænkurve +/- 1 meter
- XX** Fremtidig terrænkote +/- 1 meter
- Terrænregulering i skel på mere end +/- 0,5 m
- Eksisterende strømningsveje, der ændres
- Forventede fremtidige strømningsveje
- Areal hvor ekstremregn kan opstuve
- Kælder



Lokalplan nr. 1165

Kortbilag 4a

Fremtidigt terræn

Mål: 1:500

Dato: 27.03.2025

Tegnet af: MBYland

Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan

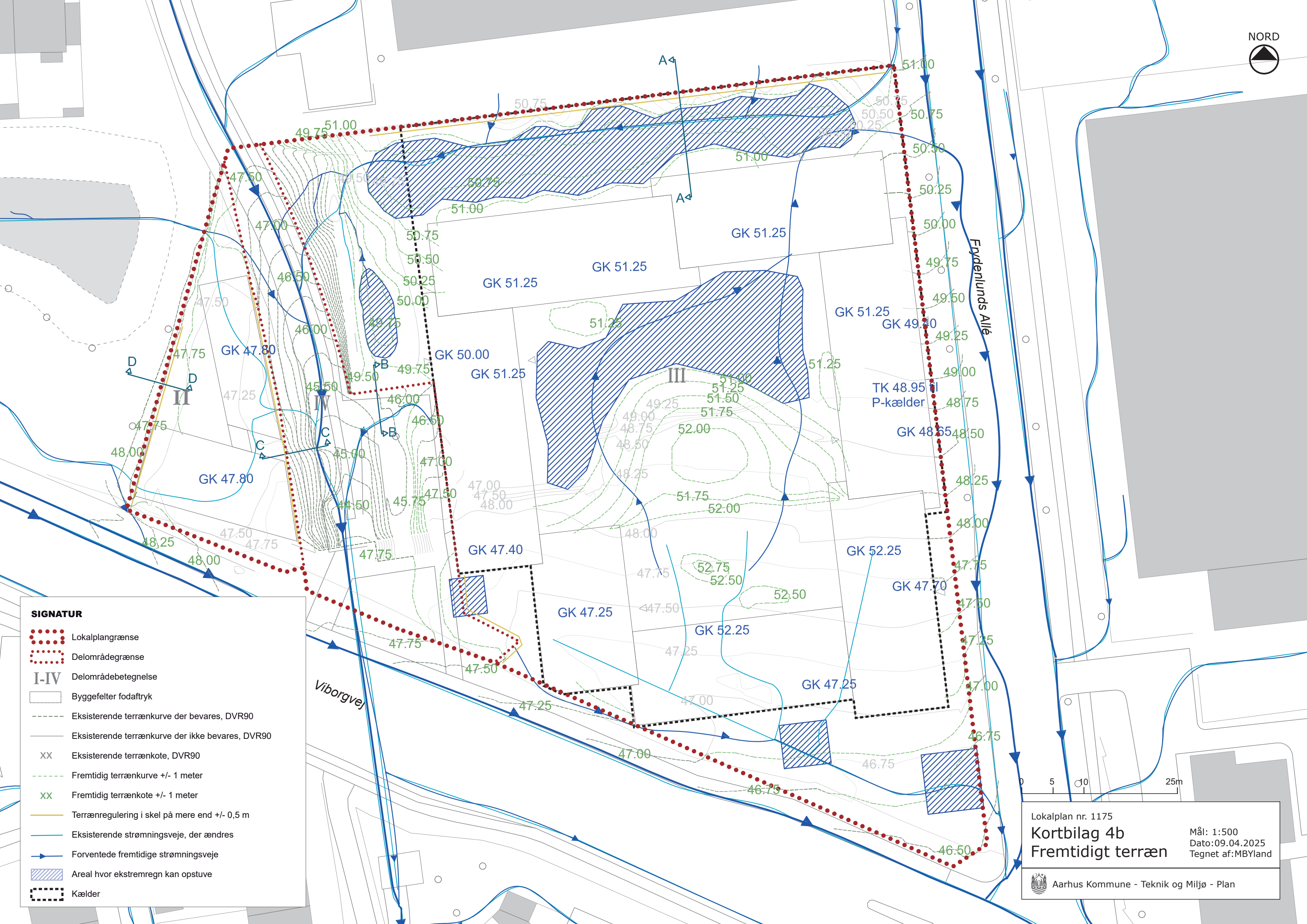
BILAG 4

Kortbilag 4b - Fremtidigt terræn



SIGNATUR

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I-IV** Delområdebetegnelse
- Byggefelter fodaftryk
- Eksisterende terrænkurve der bevares, DVR90
- Eksisterende terrænkurve der ikke bevares, DVR90
- XX** Eksisterende terrænkote, DVR90
- Fremtidig terrænkurve +/- 1 meter
- XX** Fremtidig terrænkote +/- 1 meter
- Terrænregulering i skel på mere end +/- 0,5 m
- Eksisterende strømningsveje, der ændres
- Forventede fremtidige strømningsveje
- Areal hvor ekstremregn kan opstuve
- Kælder



Lokalplan nr. 1175

Kortbilag 4b

Fremtidigt terræn

Mål: 1:500

Dato: 09.04.2025

Tegnet af: MBYland

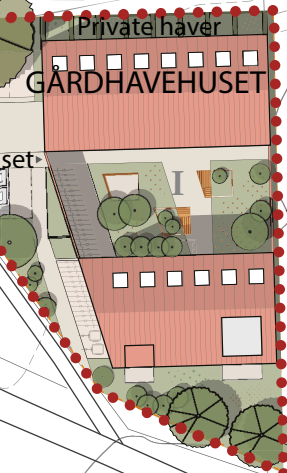
Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan

BILAG 5

Kortbilag 5 - Illustrationsplan



Haslevangsvej



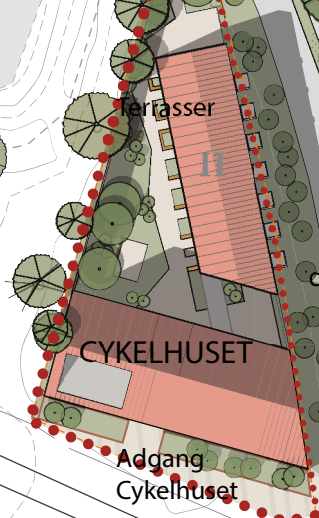
GÅRDHAVEHUSET

Adgang
Cykelhuset

50

49

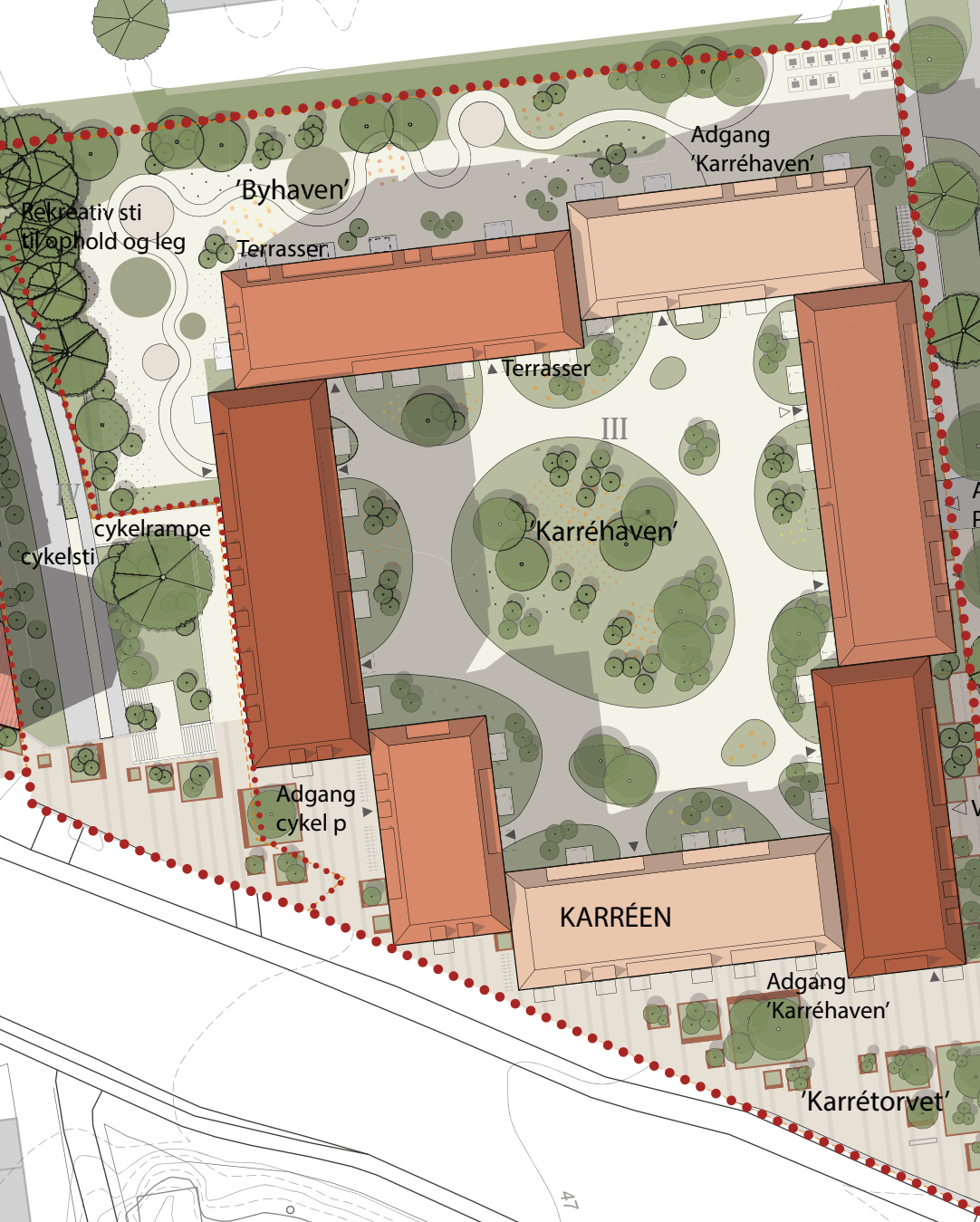
Viborgvej



CYKELHUSET

Adgang
Cykelhuset

48



'Byhaven'

Terrasser

Terrasser

cykelrampe

cykelsti

Adgang
cykel p

'Karréhaven'

KARRÉEN

Adgang
'Karréhaven'

'Karrétorvet'

Frydenlunds Allé

Adgang
P.kld.

Varelevering

0 5 10 25m

SIGNATUR

-  Lokalplangrænse
-  Delområdegrænse
-  Delområdebetegnelse

Lokalplan nr. 1175

Kortbilag 5 Illustrationsplan

Mål: 1:750
Dato: 27.09.2024
Tegnet af: Cebra Architecture



Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan