

Århus Kommune

Lokalplan nr. **313**

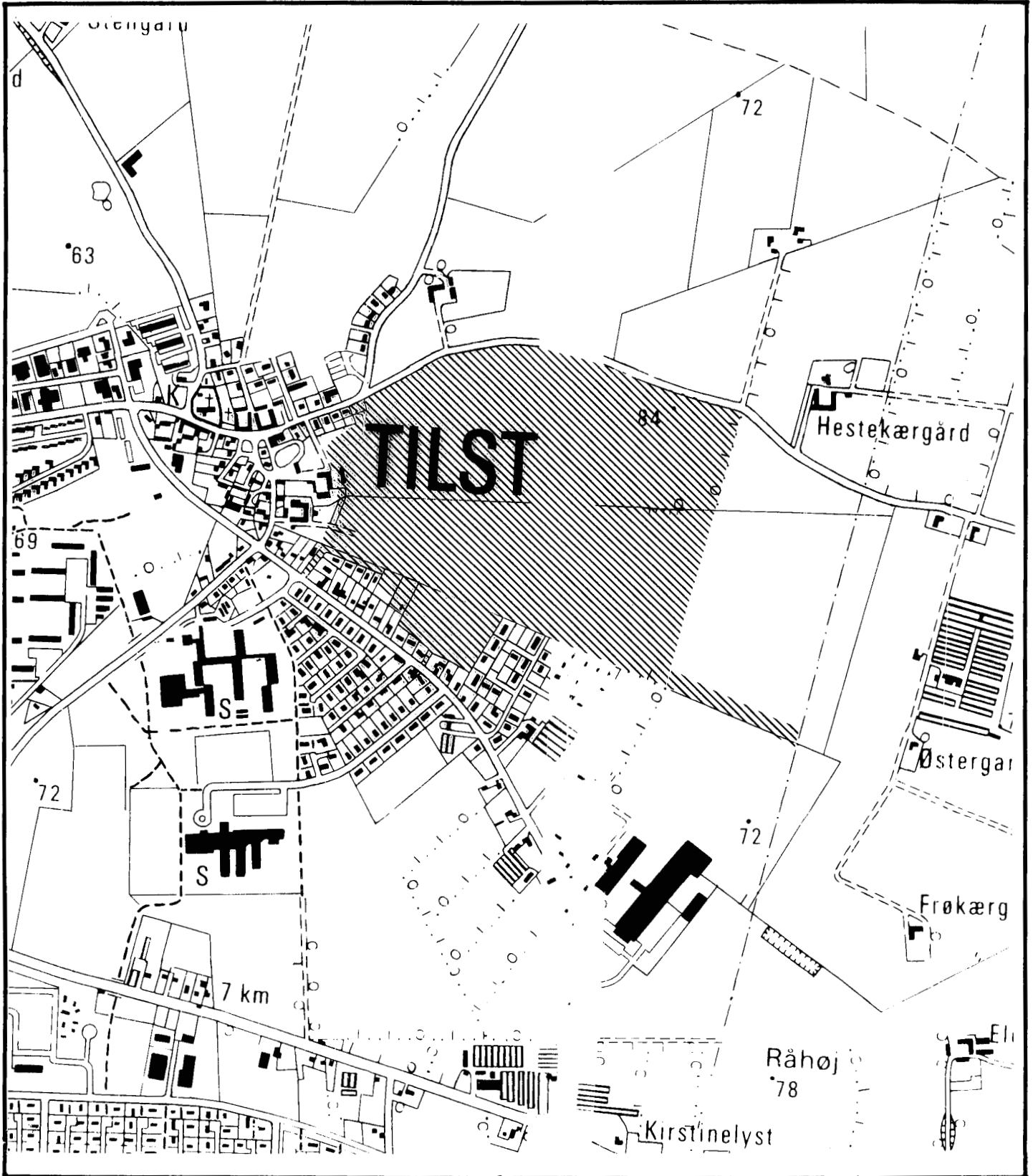
**Boligområde og offentligt grønt område
ved Marienlystveji Tilst**



Århus kommune Lokalplan nr.:

Boligområde og
offentligt grønt område
ved Marienlystvej i Tilst

313



Statistikområde/distrikt nr.:

6.1

Registreringskortblad nr.:

34 + 44

Om dette hæftes indhold

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

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

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

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

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

Lokalplanen kan ses og købes hos

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

Kortgrundlag

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

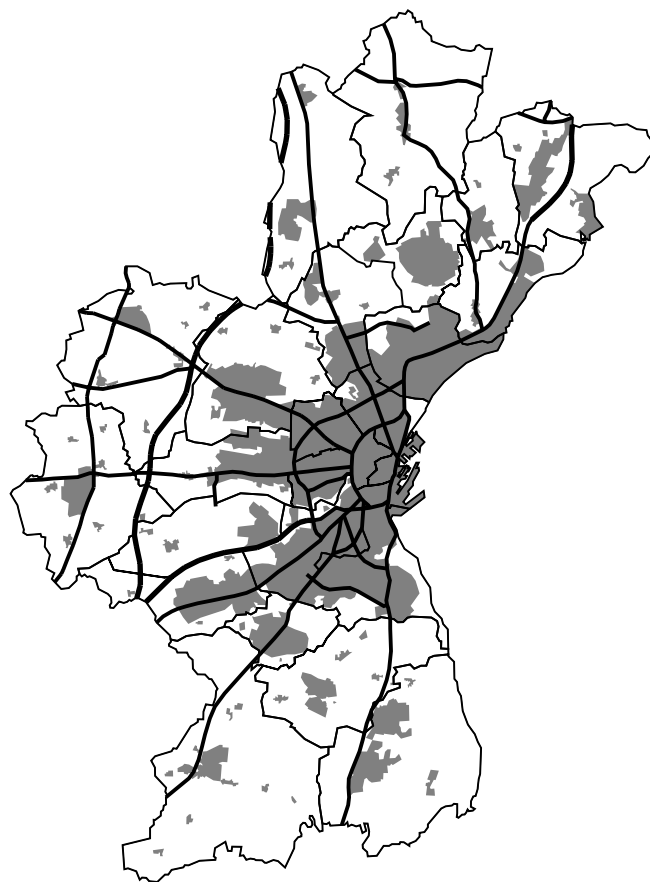
Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune.

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

Lokalplanen er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen

Her ligger lokalplanområdet



Boligområde og offentlig grønt område ved Marienlystvej i Tilst.

<u>INDHOLDSFORTEGNELSE</u>	Side
<u>1. BESKRIVELSEN</u>	
Lokalplanens indhold	1.1
IllustrationsplanBilag 1	
Lokalplanens retsvirkninger	1.4
<u>2. REDEGØRELSEN</u>	
Lokalplanens forhold til kommuneplanrammerne og til den øvrige planlægning for området	2.1
Kommuneplanrammernes kortbilag, kvarter 02, TilstBilag 2	
Tillæg nr. 5 til kommuneplanrammerne for Århus kommune	2.6
Tidsfølgen for arealernes bebyggelse	2.7
Tillæg til kommuneplanrammerne nr. 5 kortbilagBilag 3	
<u>3. LOKALPLANEN</u>	
§ 1. Formål	3.1
§ 2. Område og opdeling	3.1
§ 3. Anvendelse	3.2
§ 4. Udstykninger	3.3
§ 5. Vej- og stiforhold	3.3
§ 6. Teknisk forsyning	3.4
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	3.4
§ 8. Bebyggelsens udseende	3.5
§ 9. Hegn og beplantning	3.6
§ 10. Støjforhold	3.6
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	3.6
§ 12. Grundejerforening	3.7
MatrikelkortBilag 4	
LokalplankortBilag 5	
Vedtagelsespåtegninger	3.8

1. BESKRIVELSEN

Denne lokalplan gælder for et område øst for Tilst by, syd for Marienlystvej. Området skal anvendes til boligbyggeri og offentlige, rekreative formål og er ved planens udarbejdelse dels privat, dels kommunalt ejet.

Lokalplanområdet opdeles i 3 mindre områder, og for hvert af disse gælder en række bestemmelser om deres anvendelse, om veje og stier, om bebyggelsestæthed og lignende.

Område I må kun bebygges med fritliggende parcelhuse, og efter planen vil der blive ca. 30 nye byggegrunde.

Husene må højst være i 1 etage med udnyttet tagetage, og ingen del af en bygning må være højere end 8,5 m over jorden. Der må kun opføres og indrettes 1 bolig på hver parcel.

For den enkelte grund gælder det endvidere, at bebyggelsesprocenten højst må være 25.

Mindst 15% af områdets areal skal udlægges som fælles friareal for områdets beboere.

Område II må kun bebygges med fritliggende parcelhuse på grunde, som har et areal på 500 m² og derover. Efter planen vil der blive ca. 220 nye parceller.

Bygninger må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage og ingen del af en bygning må være højere end 8,5 m over jorden. Der må kun opføres og indrettes en bolig på hver parcel.

Mindst 15% af områdets areal skal udlægges til fælles friarealer for områdets beboere.

Da der, lige vest for boligområdet, er beliggende et stort offentligt tilgængeligt friareal, er områdets interne friarealer i stor udstrækning tilplantet med skovbeplantning. Det tilstræbes hermed at give området et grønt præg.

Inden for området kan der opføres et fælleshus for områdets beboere.

Til beskyttelse mod støj fra Marienlystvej skal der opføres en 1,5 m høj vold langs Marienlystvej (se bilag 1), før der kan ske indflytning i nyopførte huse.

Fællesbestemmelser for områderne I og II

For yderligere at understrege, at boligområderne får et "grønt" præg, skal garager, carporte og udhuse bygges mindst 0,5 m fra stier og fælles friarealer og ikke nærmere vejene end 5 m. Ligeledes må boliger ikke bygges nærmere veje og vendepladser end 2,5 m. Endvidere skal der langs den enkelte grunds skel mod sti og fælles friarealer, plantes ubrudte levende hegn.

Nybyggeri skal tilsluttes Århus kommunale Værkers varmforsyning på værkernes til enhver tid gældende betingelser.

Såfremt Århus kommunale Værker ikke har ført fjernvarmehovedledninger frem til området på det tidspunkt, bebyggelsen påbegyndes, skal varmforsyningen ske fra en (evt. flere) midlertidig oliefyret satellit-central placeret hensigtsmæssigt inden for lokalplanområdet.

Område III udlægges til bypark eller lignende offentlige, rekreative formål samt regnvandsbassiner og civilforsvarsmæssige formål. I området må der kun opføres bygninger, som er nødvendige for disse offentlige formål.

Veje og stier i lokalplanområdet er udformet bl.a. under hensyn til trafik-sikkerheden - se bilag 1 - illustrationsplanen.

Vejadgangen til området skal ske fra en ny fordelingsvej, der er planlagt øst for lokalplanområdet mellem Havkærvej og Marienlystvej. Vejen vil i første omgang blive anlagt frem til den facadeløse stamvej, der skal give adgang til boligområderne. Denne vej er placeret i den sydlige del af området, og det er tanken, at den skal virke som grøn adgangsvej til området.

Der er endvidere sikret areal til, at den østlige af de to nord-syd-gående stamveje kan forlænges til Marienlystvej. Området kan herved få en sekundær vejadgang, der hovedsagelig er tænkt for at give en nemmere adgang fra området til Tilst bymidte. Vejen tænkes ikke anlagt i forbindelse med bygge-modningen, men først hvis der skulle opstå behov for en sådan vejforbin-delse.

Lokalplanen sikrer også, at der kan anlægges forskellige stier for gående og cyklende. Disse stier vil via eksisterende stier og veje give adgang til Tilst bymidte, skole og Langkær gymnasium. Den øst-vest-gående hovedsti i den sydlige del af området er planlagt videreført mod øst med forbindelse til Hasle og Vejlbj.

Der er ikke udlagt egentlig areal til parkeringsplads for lastbiler og lignende erhvervskøretøjer. Men hvis der opstår behov herfor, vil det være muligt at etablere sådanne pladser som lommer langs Marienlystvej i det 10 m brede bælte umiddelbart syd for Marienlystvej. Det vil i så fald være nødvendigt at erstatte støjvolden med en støjskærm ud for parkeringslommen.

Grundejerforening

I område I og II skal der stiftes grundejerforeninger til at varetage grund-ejerens fælles interesser. (1 grundejerforening for hvert af områderne I og II). Disse foreninger skal vedligeholde områdernes fælles friarealer samt de veje og stier, der ikke overtages af kommunen samt evt. fælleshus.

Alle, der ejer en parcelhusgrund, som er udstykket, efter at byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, skal være medlem af en grundejerforening.

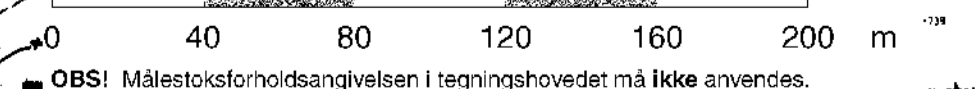
I § 12 i lokalplanen (se afsnit 3) er der endvidere nogle bestemmelser om, hvornår foreningen skal stiftes og om foreningens pligter i øvrigt.

Beplantninger

Område II vil blive omgivet af brede skovplantninger, som har til formål at skærme bebyggelsen i det ret åbne landskab.

Deklaration

Der er udarbejdet en deklARATION for lokalplanområdet, som omhandler 1. Grundejerforening, 2. Ledningsanlæg, 3. Ubebyggede arealer, 4. Civilforsvarsmæssige forhold. Påtaleret vedrørende punkt 1, 2 og 4 har Århus kommune v/magistratens 2. afdeling og for punkt 3 er grundejerforeningen påtaleberettiget.



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

STADSBARKITEKTENS KONTOR | ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN

ILLUSTRATIONSPLAN
Ligning 313

TEGN. NR. 1984 A
MÅL 1:2000
DATO Juni 1987
TEGN. AF

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at byrådet har vedtaget denne plan endeligt.

Bebyggelse, udstykning og anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet skal efter dette tidspunkt være i overensstemmelse med planen.

Anvendelse, der har været lovlig forinden, kan fortsætte uændret.

Lokalplanen indebærer heller ikke, at de anlæg m.v., der er indeholdt i planen skal etableres.

Lokalplanen gælder forud for bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter, der ikke er forenelige med planen.

Lokalplanen kan kun ændres ved en ny lokalplan.

Byrådet kan dog give dispensationer for lokalplanen, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen.

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

Område III udlægges til offentlig rekreativt område, hvorfor ejere af en privat del af området efter kommuneplanlovens § 32 under visse omstændigheder kan kræve arealet overtaget af kommunen mod erstatning.

2. REDEGØRELSEN

I dette afsnit redegøres for lokalplanens forhold til kommuneplanens rammer og til den øvrige planlægning for området. Det skal bemærkes, at lokalplanen forudsætter en vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Baggrund for kommuneplantillæg

Lokalplaner må ikke indeholde bestemmelser i strid med kommuneplanen. Hvis det ikke er muligt at tilpasse en lokalplan til kommuneplanen, må lokalplanen opgives eller kommuneplanens bestemmelser må ændres. En ændring af kommuneplanens bestemmelser kaldes et kommuneplantillæg. Et forslag til kommuneplantillæg skal godkendes af Århus byråd, udsendes i offentlig høring og endeligt vedtages af byrådet.

Lokalplan 313 indeholder en tidsmæssig fremrykning af boligbebyggelse i forhold til, hvad kommuneplanen har fastlagt. Samtidig inddrages et stykke jord, der i kommuneplanen er udlagt til jordbrugsformål og først må bebygges efter 1991, til bebyggelse i 1987. Lokalplanen vil endvidere ændre områdets anvendelse, idet området i kommuneplanen er udlagt til tæt-lav boligbyggeri og i lokalplanen til parcelhuse.

Endelig ændres det rekreative område. Området placeres i lokalplanområdets vestlige del op mod Tilst for at danne overgang mellem den gamle landsby og det nye boligområde. På grund af disse ændringer af rammerne er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanrammerne.

Det er beskrevet nedenfor, hvad kommuneplanen indeholder af bestemmelser for området i Tilst, samt hvad der foreslås i kommuneplantillægget.

Baggrunden for, at det har været nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg er, at boligbyggeriet har udviklet sig hurtigere end forventet, da kommuneplanen blev udformet. De kommunalt ejede arealer, der er udpeget til boligbyggeri i kommuneplanen frem til og med 1987 er ikke tilstrækkelige til at dække efterspørgslen på de kommunale byggegrunde.

For at imødekomme efterspørgslen efter specielt kommunale parcelhusgrunde har kommunen iværksat en række forslag til kommuneplantillæg, der fremskynder den fastlagte tidsfølge for anvendelsen af kommunalt ejede arealer. Kommuneplantillæg nr. 5 indebærer, at der kan udbydes godt 250 parcelhusgrunde til salg i 1987.

I den nuværende kommuneplan er fastlagt følgende tidsramme for områdernes bebyggelse:

	1984-87	1988	1989	1990	1991
25.02.03.BO		50	100		
25.02.05.BO	100				
25.00.03.JO	Området må, ifølge kommuneplanens strukturdelt, bebygges efter 1991.				

Kommuneplanrammerne

Grundlaget for udarbejdelse af lokalplanen har været de rammer, som er en del af kommuneplanen for Århus kommune, godkendt af byrådet december 1985. Bilag 2 viser rammerne for kvarter 02 og dele af 00 og 03 i Tilst. Lokalplanområdet omfatter område 25.02.03.BO, 25.02.04.RE, 25.02.05.BO samt et byzoneareal beliggende i 25.00.03.JO. Dette område er, som omtalt udlagt til bebyggelse efter 1991.

Endvidere er en lille del af 25.03.01.JO udlagt til adgangsvej til området.

Planintentioner og rammebestemmelser for de enkelte områder er som følger:

Delområde 25.02.03.BO.

Planintentioner:

Det er hensigten at sikre områdets anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse, der er opdelt i overskuelige enheder på maksimum 30 boliger, grupperet omkring en fælles plads og med mulighed for etablering af diverse fællesfaciliteter som fælleshus, legeplads o.l. Det er desuden intentionen, at de enkelte enheder indeholder en blanding af boligstørrelser og bygningshøjder, hvilket kan give sig udtryk i variationer fra 1 til 2 etager inden for bebyggelsen. Endelig skal områderne have et grønt præg, og bebyggelsen skal tilpasses det eksisterende terræn og disponeres således, at der er gode adgangsmuligheder til delområde 25.02.02.BL og til det syd og vestfor liggende rekreative område.

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse, kædehuse o.l.).

Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden gener for omgivelserne.

Erhverv omfatter butikker, servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v.

For erhverv og offentlige formål gælder ved etablering, udvidelse eller ændret benyttelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt. Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsf forhold sådan, at områdets præg af boligområde ikke ændres.

2. Når der iværksættes lokalplanlægning for området, skal det ske i form af en lokalplan for hele området.
3. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 35.
4. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
5. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
6. Mindst 15% af området skal udlægges og indrettes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

7. Området må først bebygges, når trafiksaneringen i delområde 25.02.01.BL og 25.02.02.BL samt forbindelsesvejen mellem Havkærvej og Marienlystvej øst for området er etableret.

Rammerne for delområde 25.02.03.BO ændres, så der kan bygges parcelhuse i området og således, at rammebestemmelsen vedrørende de trafikale forhold udgår.

Delområde 25.02.04.RE

Planintentioner:

Der er hensigten, at området skal etableres som nærrekreativt område for de omkringliggende boligområder, men det skal tidligst ske i forbindelse med udbygningen af boligområdet 25.02.03.BO.

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige rekreative formål.
2. Området skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for at drive området som offentligt rekreativt område.

Afgrænsningen af delområde 25.02.04.RE ændres som vist på bilag 3.

Delområde 25.02.05.BO

Planintentioner:

Det er hensigten, at områderne skal anvendes til lavt boligbyggeri. Bebyggelse af de ledige arealer skal tilpasses den eksisterende bebyggelse.

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse.

Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden gener for omgivelserne.

Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v.

I området må der desuden etableres butikker.

For erhverv og offentlige formål gælder ved etablering, udvidelse eller ændret benyttelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt. Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsf forhold sådan, at områdets præg af boligområde ikke ændres.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. For et areal til tæt/lav boligbebyggelse gælder dog, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 35 for arealet under ét.
3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
5. Mindst 15% af hvert af delområderne 25.02.05.BO skal udlægges til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.
6. Langs østgrænsen af delområde 25.02.05.BO skal der etableres et mindst 10 m bredt areal til anlæg af en sti og et beplantningsbælte.

Rammerne for delområde 25.02.05.BO ændres ikke.

Delområde 25.00.03.JO

Planintentioner:

Det er hensigten at fastholde områdernes anvendelse til jordbrugsformål. Opmærksomheden henledes på, at en del af område 25.00.03.JO er udpeget som interesseområde for byudviklingen efter 1992, jf. afsnit 2.6.

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål.
2. Inden for området må kun opføres og indrettes bebyggelse, som er nødvendig for landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet.
3. Der skal sikres et net af stier i princippet som vist i afsnit 2, Strukturen.

Rammerne for den del af delområde 25.00.03.JO, der er omfattet af lokalplanen ændres, så området kan bebygges med parcelhuse i 1987. Området overføres samtidig til rammeområde 25.02.03.BO.

Delområde 25.03.01.JO

Planintentioner:

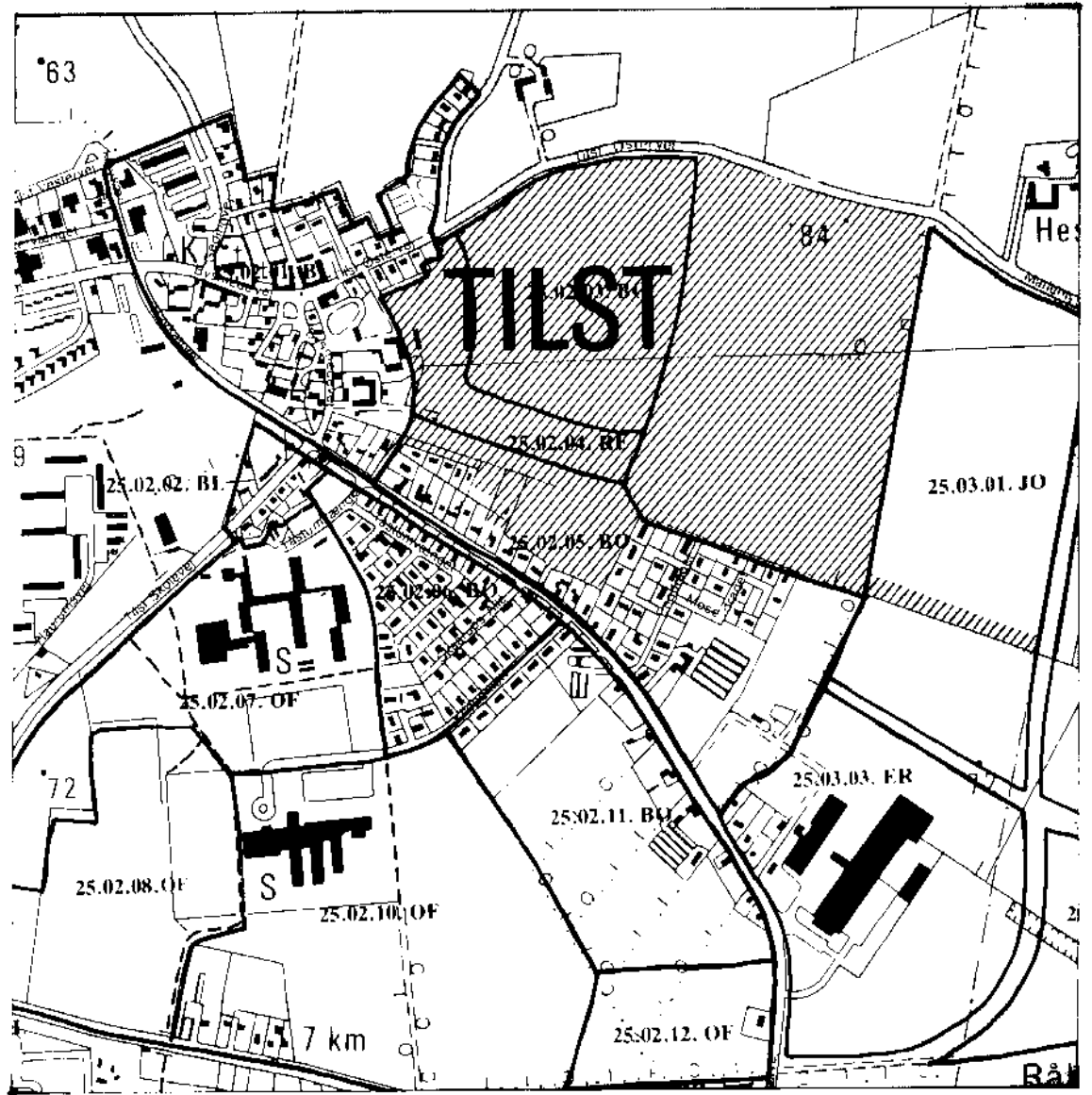
Det er hensigten at sikre arealernes anvendelse til intensive jordbrugsformål, såsom væksthusgartnerier med tilhørende boliger og fælles anlæg.





Rammebestemmelser:

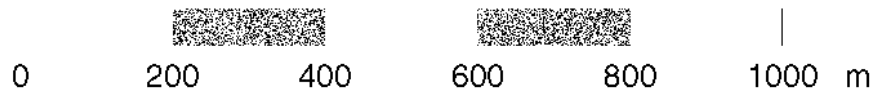
1. Områdets anvendelse fastlægges til intensive jordbrugsformål såsom væksthusgartnerier. Der må opføres enkelte boliger med tilknytning til virksomhederne samt fællesanlæg eller bygninger til områdets tekniske forsyning o.l.

2. Det samlede rumfang af bebyggelsen på den enkelte ejendom må ikke overstige 3 m^3 pr. m^2 grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundens areal.
3. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
4. Driftsbygninger, der udformes som solorienterede væksthuse, er undtaget fra bestemmelserne i pkt. 2-4 og kan opføres med en bygningshøjde på indtil 12,5 m.

Rammerne for den del af området, der omfattes af lokalplanen ændres til samme rammer som for området 25.02.04.RE.



-  Lokalplanområdet
-  Delområdegrænse
-  Eksisterende landzone
-  Landzone, der forventes overført til byzone.
- BO Boligområde
- BL Blandet bolig- og erhvervsområde
- ER Erhvervsområde
- OF Offentligt område
- CE Centerområde
- RE Rekreativt område
- NA Naturområde
- FB Forbindelsesområde
- JO Jordbrugsområde
- LB Landsbyområde



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

STADSARKITEKTENS KONTOR ARHUS AFDELING C · BYPLAN	
Kommuneplanrammer for Århus kommune	
25 Tilst kvarter 02	
TEGN NR	1964 B
MÅL	1:10.000
DATO	sept. 86
TEGN AF	
LOKALPLAN	313

2

TILLÆG NR. 5 TIL KOMMUNEPLANRAMMERNE FOR ÅRHUS KOMMUNE

Den i rammeplanen for områderne 25.02.03.BO og 25.00.03.JO fastsatte tidsplan og anvendelse ændres som følger.

Samtidig ændres afgrænsningen af 25.02.04.RE, som vist på bilag 3.

Ny tidsplan:

	1984-87	1988	1989	1990	1991
25.02.03.BO	220				
25.02.05.BO	100				

Antallet af boliger i ramme 25.02.03.BO er samtidig ændret, idet der er inddraget et stort nyt areal til bebyggelse (del af 25.00.03.JO).

Rammebestemmelserne for 25.02.03.BO ændres til

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse.

Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden gener for omgivelserne.

Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v.

I området må der desuden etableres butikker.

For erhverv og offentlige formål gælder ved etablering, udvidelse eller ændret benyttelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt. Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold sådan, at områdets præg af boligområde ikke ændres.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. For et areal til tæt-lav boligbebyggelse gælder dog, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 35 for arealet under ét.
3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
5. Mindst 15% af området skal udlægges til større samlede friarealer for området.

Den sydligste del af område 25.00.03.JO samt den lille del af område 25.03.01.JO, som inddrages til adgangsvej, får samme rammebestemmelser som område 25.02.04 RE. (Se bilag 3.)

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige rekreative formål.
2. Området skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for at drive området som offentligt rekreativt område.

Den ændrede afgrænsning af rammeområderne fremgår af bilag 3.

Vej- og stiplanlægning

I vejplanlægningen indgår bl.a. en ny fordelingsvej mellem Havkærvej (og dermed Viborgvej) og Marienlystvej øst for lokalplanområdet. Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra denne nye vej for at give trafikken nem adgang til det overordnede vejnet. Det er hensigten med den østlige fordelingsvej at reducere specielt den gennemkørende trafik igennem Tilst.

Lokalplanen sikrer endvidere areal til en mindre og sekundær vejadgang til Marienlystvej. Den er hovedsagelig tænkt for at give en nemmere adgang for biltrafikken fra området med mål i Tilst bymidte. Vejen tænkes først anlagt, hvis der skulle opstå behov for en sådan vejforbindelse.

I stiplanlægningen indgår bl.a. en bysti mellem Tilst og Hasle/Vejlby. Denne sti vil forløbe i lokalplanområdets sydlige del. Fra bystien vil der via planlagte stier og eksisterende veje og stier blive forbindelse til den øvrige del af Tilst samt skole og gymnasium.

Støjmæssige forhold

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Lokalplanområdet er primært belastet af trafikstøj fra Marienlystvej og Havkærvej.

På baggrund af den nordiske beregningsmodel er støjniveauet 10 m fra midten af Marienlystvej og 10 m fra midten af Havkærvej beregnet til henholdsvis 62 og 63 dB(A). Støjniveauet langs Marienlystvej er beregnet på baggrund af en forventet fremtidig trafikmængde efter etablering af en østlig omfartsvej i Tilst.

For at kommuneplanens bestemmelser om støjforhold kan overholdes, er der i lokalplanen optaget bestemmelser om opførelse af en 1,5 m høj støjvold langs Marienlystvej samt en mindsteafstand fra vejen til boliger med udnyttet tagetage.

Afstanden fra Havkærvej til lokalplanområdet betyder, at støjbestemmelserne for denne del af lokalplanområdet umiddelbart er overholdt.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet er ved planens udarbejdelse busbetjent af linie 25 på Havkærvej. På længere sigt, når der sker byudvikling i det nordlige Tilst, forventes der etableret en ny busrute ad Marienlystvej til betjening af dette nye område, hvilket samtidig vil give en supplerende betjening af nærværende lokalplanområde.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Tilst skoles distrikt, og børn fra området kan benytte bl.a. Bysmedevej og Tilst Skolevej til skolen.

Af hensyn til skolevæsenets overordnede planlægning for hele bydelen, kan det dog blive nødvendigt senere at foretage ændringer af de enkelte skolars oplande.

Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes følgende børneinstitutioner:

Børnehave	:	Haurumsvej 1 A
Vuggestue	:	Haurumsvej 1 B
Fritidshjem	:	Haurumsvej 31

Derudover har magistratens 3. afdeling planlagt at opføre yderligere en børnehave, en vuggestue og et fritidshjem på Haurumsvej (ved Langkærparken). Tidspunktet for opførelsen af disse institutioner er endnu ikke fastlagt.

Teknisk forsyning

El-forsyning skal ske fra Galten Elværk.

Vandforsyning skal ske fra Århus kommunale Værker.

Vandforsyning til brandslukning etableres ved opstilling af brandhaner på stam- og boligveje.

Inden deklaraationsareal for vandforsyningsledning angivet på lokalplan-kortet, bilag 5, beplantes, skal Århus kommunale Værker, vandforsyningen, høres.

Varmeforsyningen skal til sin tid ske via fjernvarme.

Iflg. "Delplan Kraft/Varme Århus Kommune" er lokalplanområdet indeholdt i region 2, hvilket betyder, at området påregnes fjernvarmeforsynet inden 1995 - via Tilst fjernvarmeverk.

(Se endvidere § 11 i lokalplanen.)

Kloakforsyning skal ske i henhold til "Vedtægt for kloakforsyning, Århus kommune 1972" og ved stadsingeniørens kontor, hygiejnisk afdeling, Thorsvej 2, 8230 Åbyhøj.

Regnvand fra områderne I og II tilledes eksisterende ledning i Havkærvej via regnvandsbassiner i område III.

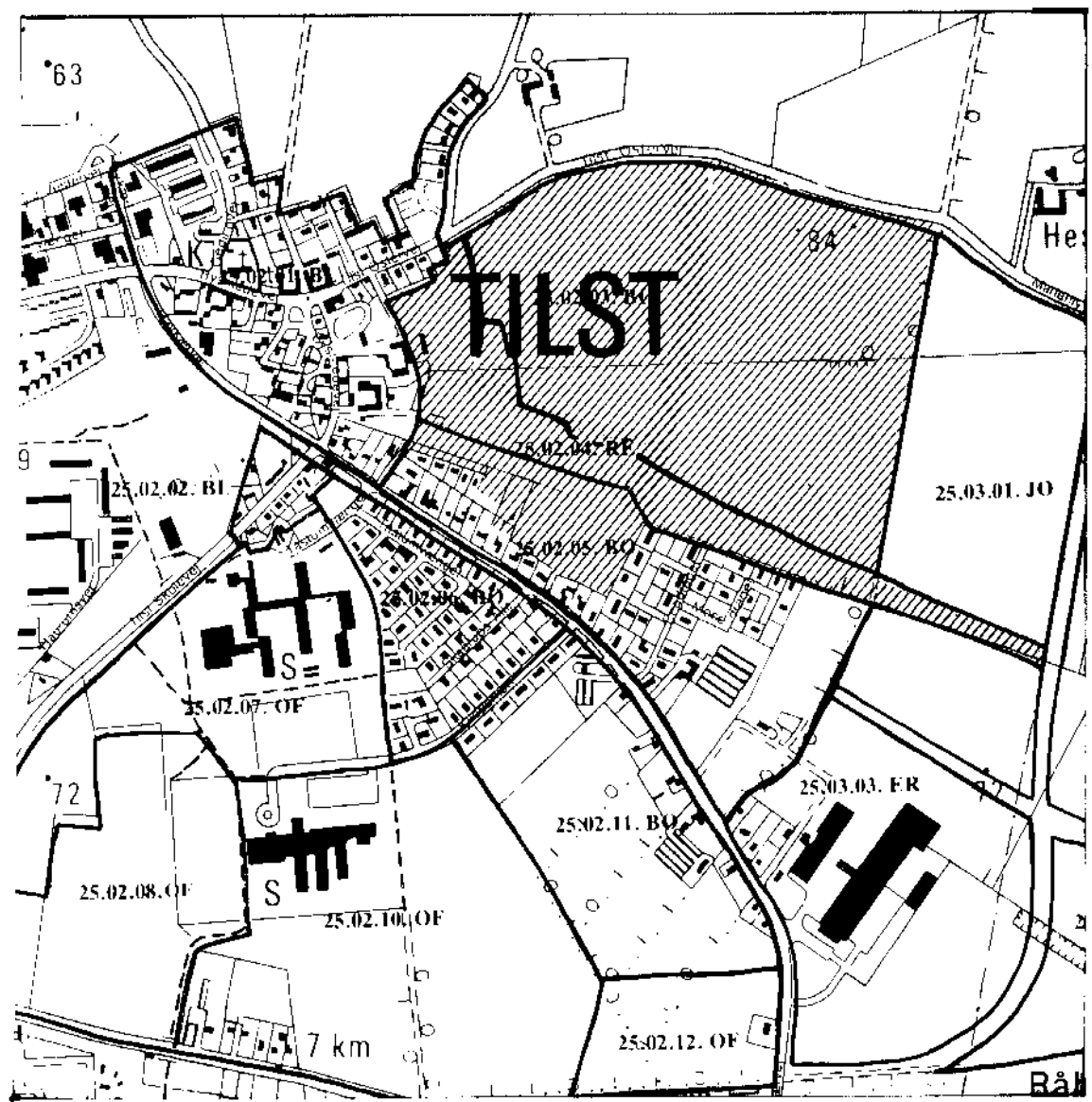
Spildevand fra områderne I og II tilledes eksisterende ledning i Havkærvej med afledning til Tilst renseværk, hvor den nødvendige kapacitet er til stede.





Anden planlægning

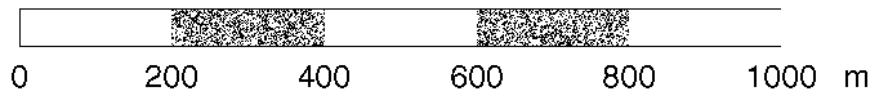
Matr.nr. 20^a, 21^a og 21^c, Tilst by, Tilst, som delvis er omfattet af lokalplanen, er pålagt landbrugspligt.

For de dele af matr.nr. 20^a, 21^a og 21^c, som omfattes af lokalplanen, søges landbrugspligten ophævet ved ansøgning til landbrugsministeriet.

Højspændingsluftledningen, der forløber langs sydskellet af matr.nr. 21^c, søges om- eller kabellagt.



-  Lokalplanområdet
 Delområdegrænse
 Eksisterende landzone
 Landzone, der forventes overført til byzone.
- BO Boligområde
 BL Blandet bolig- og erhvervsområde
 ER Erhvervsområde
 OF Offentligt område
 CE Centerområde
 RE Rekreativt område
 NA Naturområde
 FB Forbindelsesområde
 JO Jordbrugsområde
 LB Landsbyområde



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

STADSARKITEKTENS KONTOR I ARHUS AFDELING C BYPLAN	
Tillæg nr. 5 til kommuneplanrammerne for 25 Tilst kvarter O2	
LOKALPLAN 313	
TEGN NR	1964 C
MÅL	1:10.000
DATO	sept 86
TEGN AF	

3

3. LOKALPLAN NR. 313

BOLIGOMRÅDER OG OFFENTLIGT, REKREATIVT OMRÅDE VED MARIENLYSTVEJ OG HAVKÆRVEJ I TILST.

§ 1. FORMÅL

Lokalplanen har til hovedformål,

- at området anvendes til åben-lav boligbebyggelse i maks. 1 etage med udnyttet tagetage,
- at der opnås en tilfredsstillende trafiksikkerhed, såvel i området som ved forbindelsen med de tilgrænsende områder, herunder let og sikker adgang til center, skole m.v. for gående og cyklende, og
- at der oprettes grundejerforeninger til at varetage fællesopgaver i området.

§ 2. OMRÅDE OG OPDELING

- Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 4, og omfatter følgende matrikelnumre:
- 2^{as}, 2^{av}, 2^{aφ}, 2^{bv}, 2^e alle af Tilst By, Tilst, samt dele af følgende matrikelnumre' 2^{ad}, 20^a, 21^a, 21^c og 2^a, alle af Tilst By, Tilst, samt alle parceller, der efter den 1. september 1986 udstykkes i området.
- Matrikel nr. 20^a, 21^a og 21^c er på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse pålagt landbrugspligt. (Se fodnote 1.) Matrikel nr. 21^a er desuden landzone, som ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres til byzone.
- Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i områderne I-III, som vist på bilag 5. (Se fodnote 2.)

-
1. Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykning, hvor en sådan er nødvendig. Der kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stilles betingelse i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 2 og/eller stk. 3.
 2. Den nøjagtige grænsedefinition findes på materiale hos stadsingeniørens forvaltningsafdeling.

§ 3. ANVENDELSE

Område I og II

- Stk. 1. Området udlægges til åben og lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse).
- Stk. 2. På hver grund må kun opføres og indrettes én bolig.
- Stk. 3. Mindst 15% af områdets areal skal udlægges til fælles friareal for områdets beboere.
- Stk. 4. På de fælles friarealer må grundejerforeningerne, der skal stiftes i henhold til § 12, etablere anlæg til fælles formål, f.eks. beplantning, boldbane, legeplads, fællesbygning m.m.

Planer for disse anlæg skal grundejerforeningen indsende til godkendelse hos magistratens 1. afdeling, park- og kirkegårdsforvaltningen, og for så vidt angår evt. fælleshus tillige hos magistratens 2. afdeling, til godkendelse.

- Stk. 5. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. De på bilag 5 markerede grunde kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden gener for omgivelserne.

Erhverv omfatter butikker, servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v.

For erhverv og offentlige formål gælder ved etablering, udvidelse eller ændret benyttelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt. Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold sådan, at områdets præg af boligområde ikke ændres.

I det øvrige lokalplanområde må kun etableres den slags erhverv, som normalt tillades i et boligområde.

Område III

- Stk. 6. Området udlægges til offentlige formål. (Bypark og lignende offentlige, rekreative formål, regnvandsbassiner og civilforsvarsmæssige formål).
- Stk. 7. I området kan ca. 1.500 m² anvendes til civilforsvarsmæssige formål (beskyttelsesrum), idet der forbeholdes ret til at udforme evt. underopdele arealerne, som placeres endeligt af magistratens 2. afdeling.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 8. I lokalplanområdet kan med godkendelse fra magistratens 2. afdeling opføres bygninger til kvarterets tekniske forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og normalt ikke er højere end 3 m over terræn, og når de udformes i harmoni med den øvrige bebyggelse.

§ 4. UDSTYKNING

Område I og II

Stk. 1. Udstykning skal i princippet ske som vist på bilag 5, og ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 500 m².

Område III

Stk. 2. Udstykning må kun ske for at opnå afgrænsningen af området som vist på bilag 5.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. En del af lokalplanens område I har vejret på den private fællesvej mærket Q.

Stk. 2. På lokalplankortet, bilag 5, er med raster vist de arealer, der er udlagt til (se fodnote):

Vej	A - B - C	10 m bred
Veje	B - E, C - D og F - G	12 m bred
Veje	G - I og G - H	10 m bred
Veje	mærket K	8 m bred
Cykel- og gangsti	a-b-c-d-p.....	7 m bred
-	- - a-f-g-, d-g-h,	
-	- - k-a-i og q-o-f.....	5 m bred
-	- - c-B og b-C.....	5 m bred
Stier	mærket m.....	3 m bred
Stislip	med nærlegeplads mærket n.....	8 m bred

Stk. 3. Til vejene A-B-C, B-E og C-D må der ikke være direkte adgang til de tilgrænsende ejendomme.

Stk. 4. På matr.nr. 2^{ad}, som støder op til vej F - G, skal der foretages hjørneafskæringer ved tilslutning mellem Havkærvej og vej F - G. Hjørneafskæringerne skal have en længde af 5 m målt i skel.

Fodnote: Opmærksomheden henledes på, at der ved vejtilslutninger skal tilvejebringes oversigter i henhold til gældende vejregler. Specielt er det forudsat, at der ved en eventuel tilslutning af vej B - E til Marienlystvej tilvejebringes en oversigt på 2,5 x 175 m, den største afstand langs Marienlystvej.

§ 6. TEKNISK FORSYNING

- Stk. 1. Nybyggeri skal tilsluttes Århus kommunale Værkers varmforsyning på værkernes til enhver tid gældende betingelser.
- Stk. 2. Såfremt Århus kommunale Værker ikke har ført fjernvarmehovedledninger frem til området på det tidspunkt, bebyggelsen påbegyndes, skal varmforsyningen ske fra en (evt. flere) midlertidig oliefyret satellit-central placeret hensigtsmæssigt inden for lokalplanområdet.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Område I

- Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- Stk. 2. Bygninger må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage, foruden evt. kælder.
- Stk. 3. Intet punkt af en bygning må være mere end 8,5 m over terræn målt efter det til enhver tid gældende bygningsreglements regler. Dette gælder dog ikke skorstenspiber og ventilationsrør.
- Stk. 4. Bebyggelsen må ikke opføres nærmere skel mod veje og vendepladser end 2,5 m.
- Stk. 5. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod stier og fælles friarealer end 0,5 m, og ikke nærmere skel mod vej end 5,0 m.
- Stk. 6. På de fælles friarealer, som inden for område I er fastlagt i denne lokalplans retningsgivende udstykningsplan, må grundejerforeningen, som er omtalt i § 12, med magistratens 2. afdelings godkendelse opføre enkelte mindre bygninger til formål, som er fælles for medlemmerne af grundejerforeningen. Sådanne bygninger skal harmonere med den øvrige bebyggelse.

Område II

- Stk. 7. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- Stk. 8. Bygninger må kun opføres i 1 etage med udnyttet tagetage foruden evt. kælder. Den udnyttede tagetage må udformes som en trempelkonstruktion, såfremt skæringen mellem ydervæg og tagflade ikke overstiger 1,00 m. Intet punkt af en bygning må være højere end 8,5 m over terræn målt i forhold til eksisterende eller ét i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller ét i henhold til bygningsreglementet fastlagt niveauplan.

Skorstenspiber og ventilationsrør må opføres over højdegrænseplanerne.

- Stk. 9. Af støjmæssige hensyn skal bebyggelse i 1½ etage placeres i en afstand på mindst 25 m fra midten af Marienlystvej.
- Støjbyggelinien er angivet på lokalplankortet, bilag 5. Afstandskravet kan efter godkendelse af magistratens 2. afdeling reduceres, såfremt der tages særlige hensyn ved udformning og orientering af bebyggelsen (se dog § 10).
- Stk. 10. Bebyggelsen må ikke opføres nærmere skel mod veje og vendepladser end 2,5 m.
- Stk. 11. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod stier og fælles friarealer end 0,5 m, og ikke nærmere skel mod vej end 5,0 m.
- Stk. 12. På det på lokalplankortet markerede areal er det tilladt grundejerforeningen, med magistratens 2. afdelings godkendelse, at opføre et fælleshus for områdets beboere, Bebyggelsesprocenten for det markerede areal må maksimalt være 25.

Område III

- Stk. 13. Der må kun opføres bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse som offentligt, rekreativt areal samt beskyttelsesrum (civilforsvarsmæssige formål).

Fællesbestemmelser for områderne I, II og III

- Stk. 14. Terrænreguleringer må kun foretages med bygningsmyndighedens tilladelse. Reguleringer på højst +/- 0,5 m og mindst 0,5 m fra skel må dog foretages uden tilladelse.

§ 8. BEBYGGELSENS UDSEENDE

Fællesbestemmelser for områderne I og II

- Stk. 1. Skiltning og reklamering på ejendommene må kun foretages med tilladelse fra magistratens 2. afdeling i hvert enkelt tilfælde.
- Stk. 2. Blanke tagmaterialer må kun anvendes i forbindelse med etablering af anlæg til indivinding af solenergi.
- Såfremt der etableres et sådant anlæg, skal det indgå som en del af tagfladen eller en del af husets øvrige ydervægge.
- På mindre bygningsværker, såsom carporte, garager, udhuse og lignende, er det tilladt at benytte blanke tagmaterialer, såfremt disse er inddækket på en sådan måde, at de ikke er til gene for omgivelserne. Endvidere er det tilladt at benytte glasmaterialer på mindre drivhuse.
- Stk. 3. Udendørs antenner må kun anbringes på bygninger og må ikke have en højde større end 0,5 m over disses højeste punkt.

§ 9. HEGN OG BEPLANTNING

- Stk. 1. Den på bilag 5 viste eksisterende beplantning må kun fjernes efter tilladelse fra magistratens 1. afdeling, park- og kirkegårdsforvaltningen.
- Stk. 2. Beplantning inden for områderne II og III skal udføres som vist på bilag 5, og efter nærmere godkendelse fra magistratens 1. afdeling, park- og kirkegårdsforvaltningen.
- Stk. 3. I områderne I og II skal der, langs den enkelte grunds skel mod sti og fælles friareal, plantes ubrudte levende hegn.
- Hegn mod færdselsarealer skal plantes 0,30 m inde på egen grund.
- I hegn mod sti og fælles friareal må der, på hver grund, være én, højst 1 m bred åbning. Evt. låge i åbningen skal åbnes ind mod grunden.
- Stk. 4. Der skal opføres en støjafskærmning langs Marienlystvej med en placering og udstrækning som vist på lokalplankortet, bilag 5.
- Afskærmningen skal have en højde på 1,5 m over kørebaneliveau og skal udføres som en beplantet jordvold.
- Stk. 5. Planer for beplantning af vej-, sti- og fælles friarealer skal via bygningsinspektorat Vest indsendes til godkendelse ved park- og kirkegårdsforvaltningen og stadsingeniørens kontorer.
- Stk. 6. Inden deklaraationsareal for vandforsyningsledning angivet på lokalplankortet, bilag 5, beplantes, skal Århus kommunale Værker, vandforsyningen, høres.

§ 10. STØJFORHOLD

- Stk. 1. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.
- Stk. 2. Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, som er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

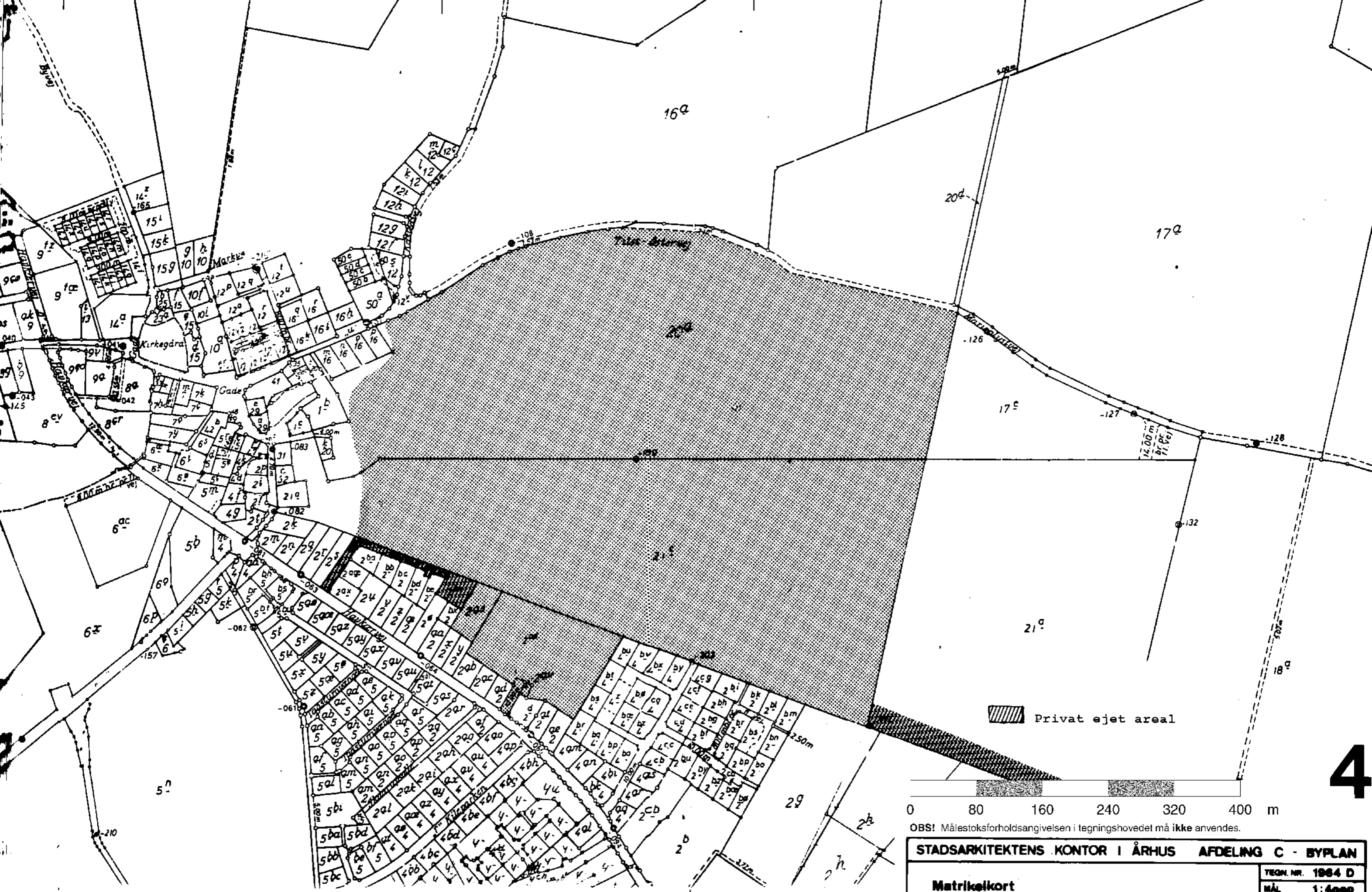
§ 11. SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE


Ny bebyggelse på den enkelte ejendom må ikke tages i brug før:

- Stk. 1. Den i § 6 nævnte tilslutning til Århus kommunale Værkers varmforsyning har fundet sted.
- Stk. 2. Den i § 9 nævnte støjafskærmning er anlagt.

§ 12. GRUNDEJERFORENINGOmråde I og II

- Stk. 1. Der skal stiftes foreninger til at varetage de fælles grundejerinteresser i området. (En forening for hvert af områderne I og II).
- Stk. 2. Ejere af arealer, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes eller kan udstykkes som parcelhusgrunde, skal være medlemmer af denne grundejerforening.
- Stk. 3. Grundejerforeningen skal stiftes, når mindst 1/3 af de medlemspligtige grundejere eller magistratens 2. afdeling ønsker det - dog senest, når halvdelen af de i lokalplanen forudsete nye parcelhusgrunde er solgt.
- Stk. 4. Foreningen har pligt til at vedligeholde fælles friarealer samt de vej- og stiarealer, der ikke overtages som offentlige, med tilhørende anlæg, og kan selv fastsætte nærmere regler herfor.
- Stk. 5. Foreningen skal stedse holde magistratens 2. afdeling underrettet om sin adresse.



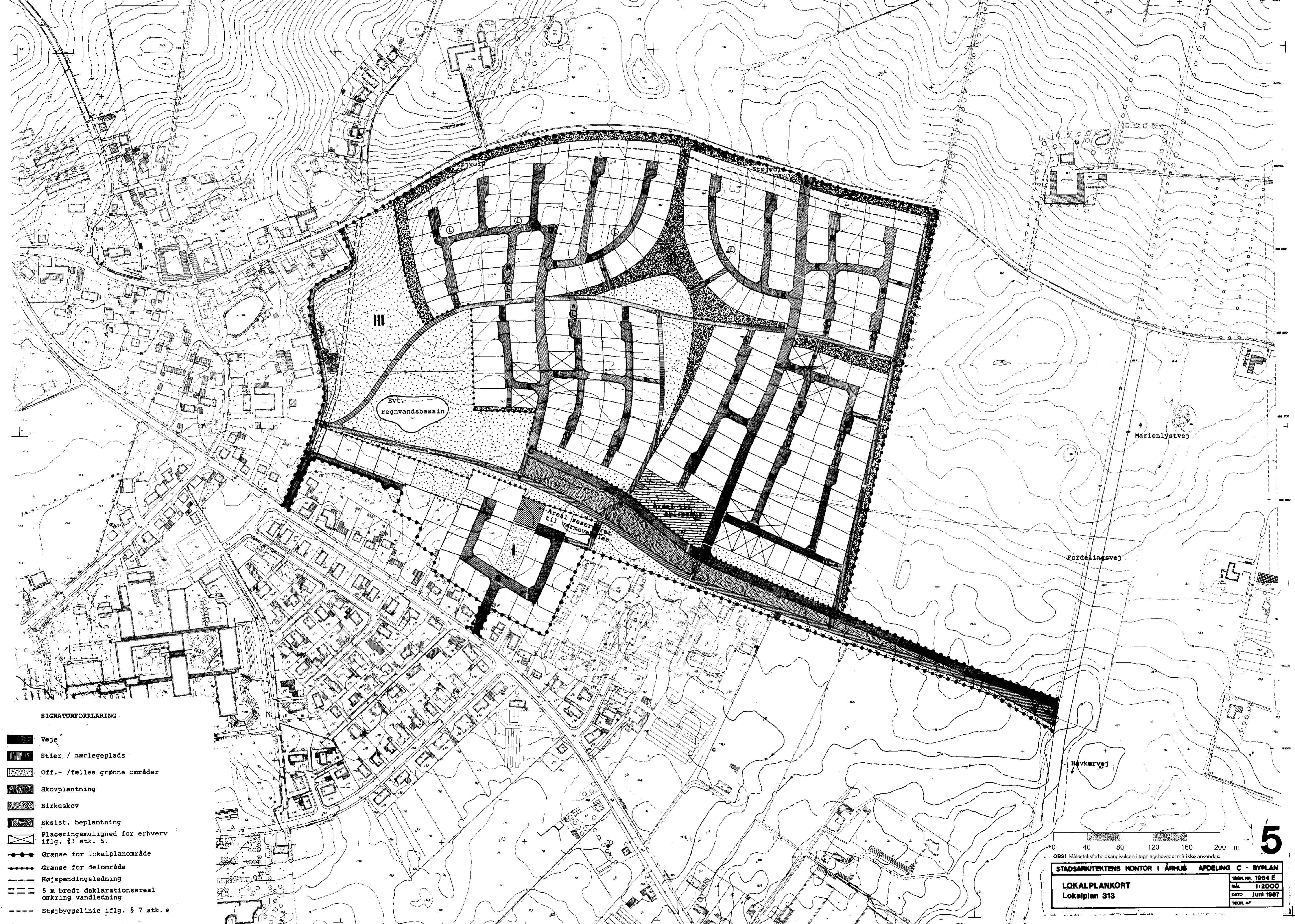
 Privat eget areal

0 80 160 240 320 400 m












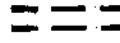
OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN	
Matrikelkort	TEGN. NR. 1984 D
Lokalplan 313	MÅL 1:4000
	DATO Febr. 1998
	TEGN. AF :

4



SIGNATURFORKLARING

-  Veje
-  Stier / nærlegeplads
-  Off.- /fælles grønne områder
-  Skovplantning
-  Birkeskov
-  Eksist. beplantning
-  Placeringsmulighed for erhverv iflg. §3 stk. 5.
-  Grænse for lokalplanområde
-  Grænse for delområde
-  Højspændingsledning
-  5 m bredt deklaraionsareal omkring vandledning
-  Støjbyggelinie iflg. § 7 stk. 9

0 40 80 120 160 200 m

OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

STADSARKITECTENS HOKTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN	
TEGN. NR. 1964 E	
MÅL 1:2000	
DATE Juni 1967	
TEGN. AF	

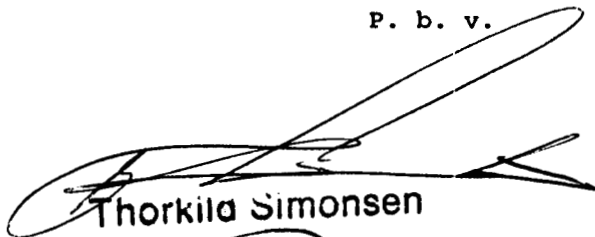
LOKALPLANKORT
Lokalplan 313

5

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 313 i mødet
den *16. december. 1987.*

Århus byråd, den 15 FEB. 1988

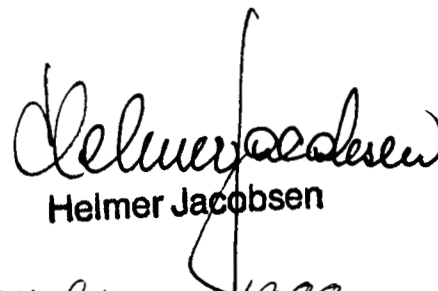
P. b. v.



Thorkild Simonsen



Olaf P. Christensen



Helmer Jacobsen

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den *24. februar 1988*.....