

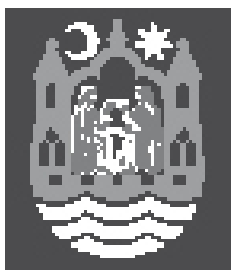
Århus Kommune

Lokalplan nr.

835

**Boligområde ved Blomstervej og
Østermarksvej i Tilst**

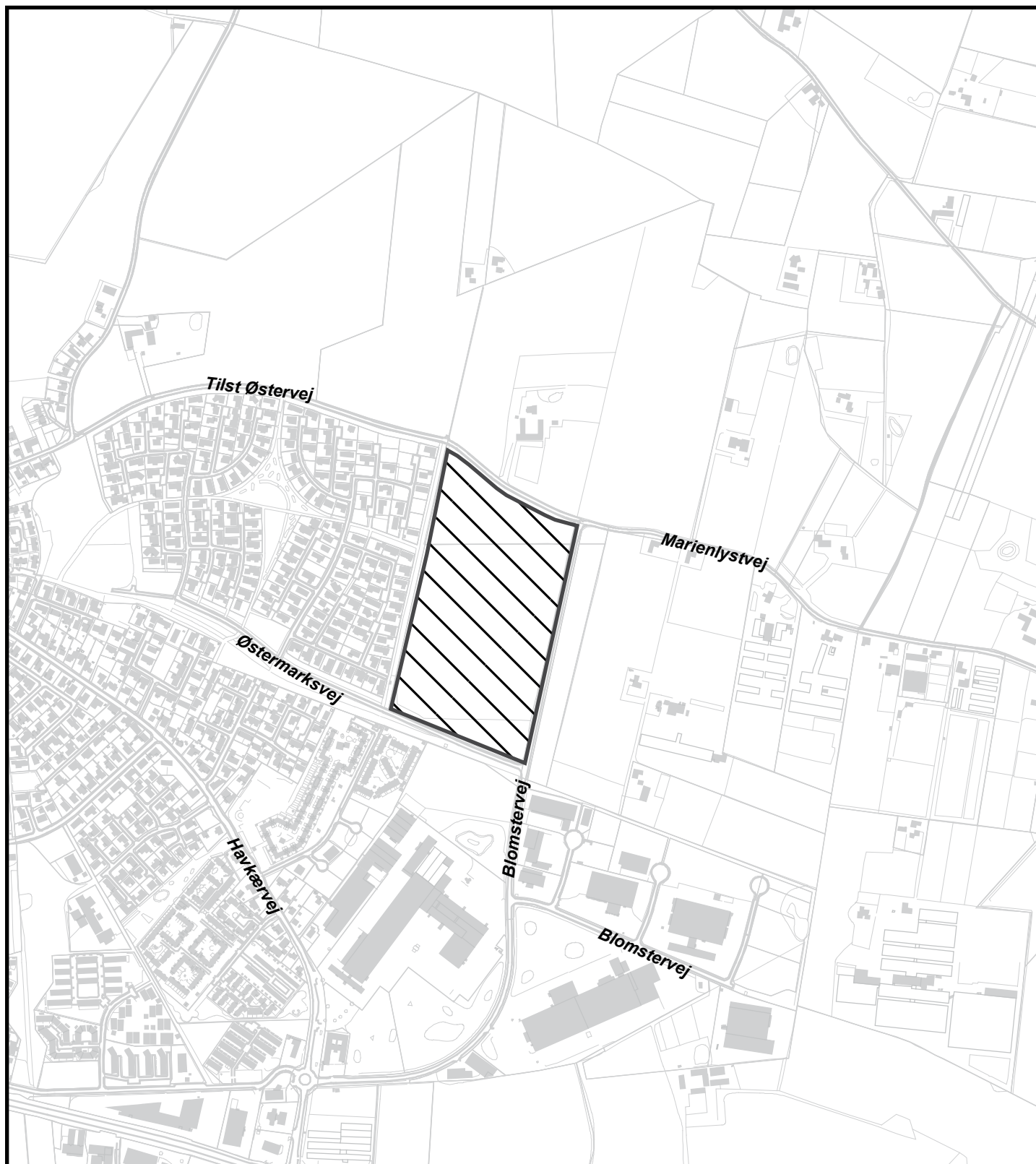
August 2008



Århus Kommune Lokalplan nr.:

Boligområde
ved Blomstervej og Østermarksvej i Tilst
Indeholder tillæg nr. 126 til Kommuneplan 2001

835



Statistikområde/distrikt nr.: 06.10

Registreringskortblad nr.: 44

Om dette hæftes indhold

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

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

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

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

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

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

Planlægning og Byggeri, Byplanafdelingen
Kalkværksvej, 10 værelse 1.112
8100 Århus C
<http://www.aarhus.dk/kommune/lokalplaner>
Tlf. 8940 2640, 2641 og 2628

Lokalplanen kan ses og købes hos

Borgerservice på Rådhuset
samt Åby Bibliotek

Tlf. 8940 2222

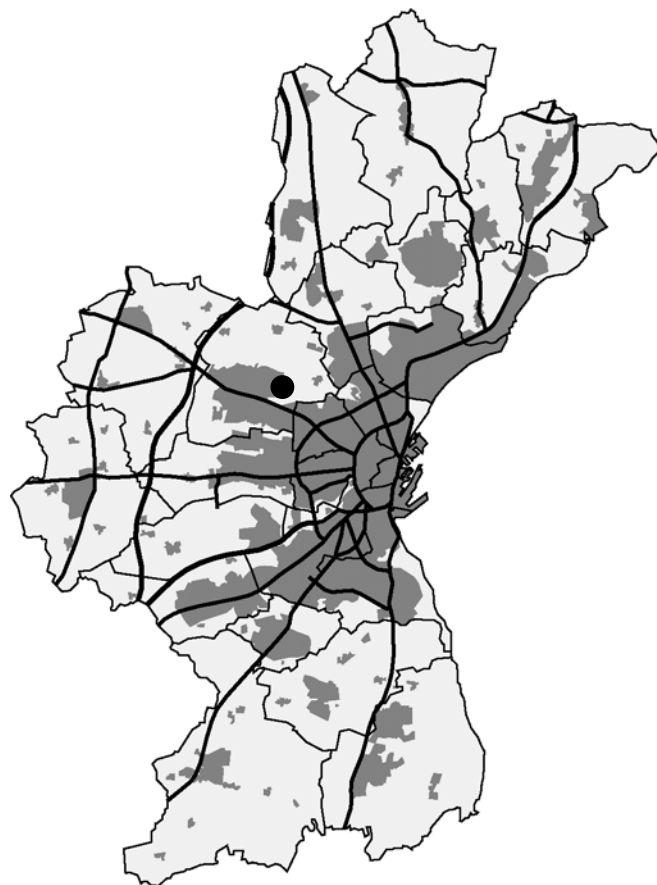
Kortgrundlag

© Århus Kommune, Teknik og Miljø

Lokalplanen er udarbejdet af

Planlægning og byggeri, Byplanafdelingen

Her ligger lokalplanområdet



ÅRHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 835

Boligområde ved Blomstervej og Østermarksvej i Tilst.

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
LOKALPLANENS INDHOLD	
Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v.	2
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1. Formål	4
§ 2. Område og opdeling	4
§ 3. Anvendelse	4
§ 4. Udstykning	6
§ 5. Trafikforhold	6
§ 6. Teknisk forsyning	6
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	7
§ 8. Bebyggelsens udseende	7
§ 9. Opholdsarealer, hegn og beplantning	8
§ 10. Støjforhold	9
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	9
§ 12. Grundejerforening	9
§ 13. Ophævelse af ældre lokalplan	10
LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.	11
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	
Retsvirkninger af lokalplanen	16
TILLÆG NR. 126 TIL KOMMUNEPLAN 2001	17
LOKALPLANKORT	
Vedtagelsespåtegninger	19

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet, der er ca. 12,4 ha stort, var ved planens udarbejdelse kommunalt ejet og beliggende i byzone.

Området afgrænses mod øst af Blomstervej, mod syd af Østermarksvej, mod nord af Marienlystvej og mod vest af parcelhusområdet Østerløkken.

Området er højtliggende med et højdepunkt i den nordlige del. Herfra falder terrænet svagt mod syd og mod nord mod Marienlystvej, hvorfra der i den vestlige del er udsigt ud over dalstrøget med Egåen. På begge sider af skellet mod vest mod parcelhusområdet Østerløkken findes et eksisterende levende hegn af bornholmsk røn og hvidtjørn. Den nordlige del af hegnet er af ældre dato, hvorimod den sydlige del er nyplantet. Vest for hegnet løber en sti med forbindelse til en sti syd for Østermarksvej.

Området øst for Blomstervej er ubebygget, og i kommuneplanen udlagt til erhverv.

Østermarksvej er i parcelhusområdet mod vest placeret i en grøn kile der også rummer en stiforbindelse. Dette grønne bånd videreføres syd for lokalplanområdet til Blomstervej.

Beskrivelse af planen og intentionerne

De vigtigste intentioner med udformningen af planen har været:

- At** skabe en strukturel og trafikalsammenhæng med det eksisterende parcelhusområde Østerløkken,
- at** understrege det eksisterende terræn og udnytte den landskabelige situation med udsigten mod nord, og
- at** skabe oplevelsesrige, rummæssige forløb af veje og friarealer som medvirker til at give området sin egen identitet.

Lokalplanområdet afgrænses mod Blomstervej af en kombineret støjskærm og støjvold der beplantes og begrønnes.

Parcelhusområdet Østerløkken gennemskæres i øst-vestlig retning af et bånd af fælles friarealer som også rummer en gennemgående hovedsti. Denne struktur videreføres til lokalplanområdet idet stien videreføres mod øst til Blomstervej. Herfra er der stiforbindelse mod syd til stien langs Østermarksvej, og det vil være muligt i fremtiden at koble området øst for Blomstervej på hovedstien. Omkring stien placeres et større fælles friareal i form af en grønning som deler bebyggelsen i 2 områder.

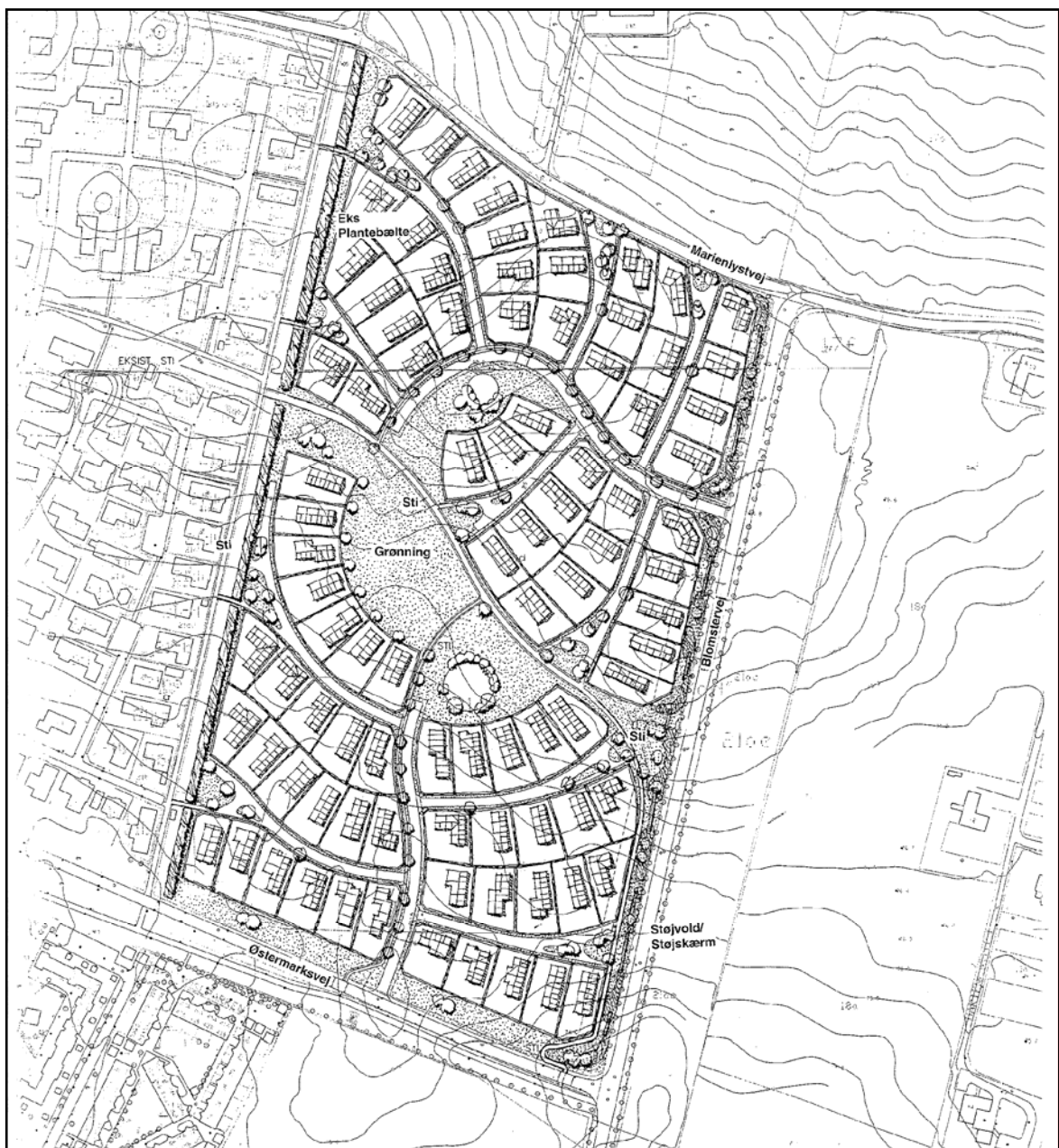
Det nordlige område trafikbetjenes med en stamvej fra Blomstervej. Stamvejen udføres med fortov i den ene side og slynger sig ind i området omkring højdepunktet og afsluttes ved grønningen med en stiforbindelse til den øst-vestgående hovedsti. Det sydlige område trafikbetjenes med en stamvej fra Østermarksvej. Stamvejen slynger sig ind i området og afsluttes ved grønningen med en stiforbindelse til den øst-vestgående hovedsti.

Fra stamvejene stråler boligveje ud. Boligvejene afsluttes med vendepladser og et mindre opholdsareal hvorfra der er stiforbindelse til det overordnede stinet. I alt indeholder planen 90 parcelhusgrunde.

De 2 områder sammenbindes af grønningen hvor der kan placeres legepladser og evt. en mindre boldbane.

Langs stamvejene plantes en række vejtræer af blomstrende træer. Trærækken i den nordlige stamvej videreføres ind i grønningen og medvirker således til at sammenbinde de 2 områder.

Langs Blomstervej anlægges en støjvold, der udformes som en række delvist beplantede langstrakte bakker, der i begrænset omfang sammenkædes af beplantede støjskærme.



Illustrationsplan

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området anvendes til åben-lav boligbebyggelse,
- at udstykningen udformes, så der sker en tilpasning til terrænet,
- at beliggenheden af fælles opholdsarealer for områdets beboere fastlægges, og
- at der sikres en tilslutning til grundejerforening.

§ 2. Område og opdeling

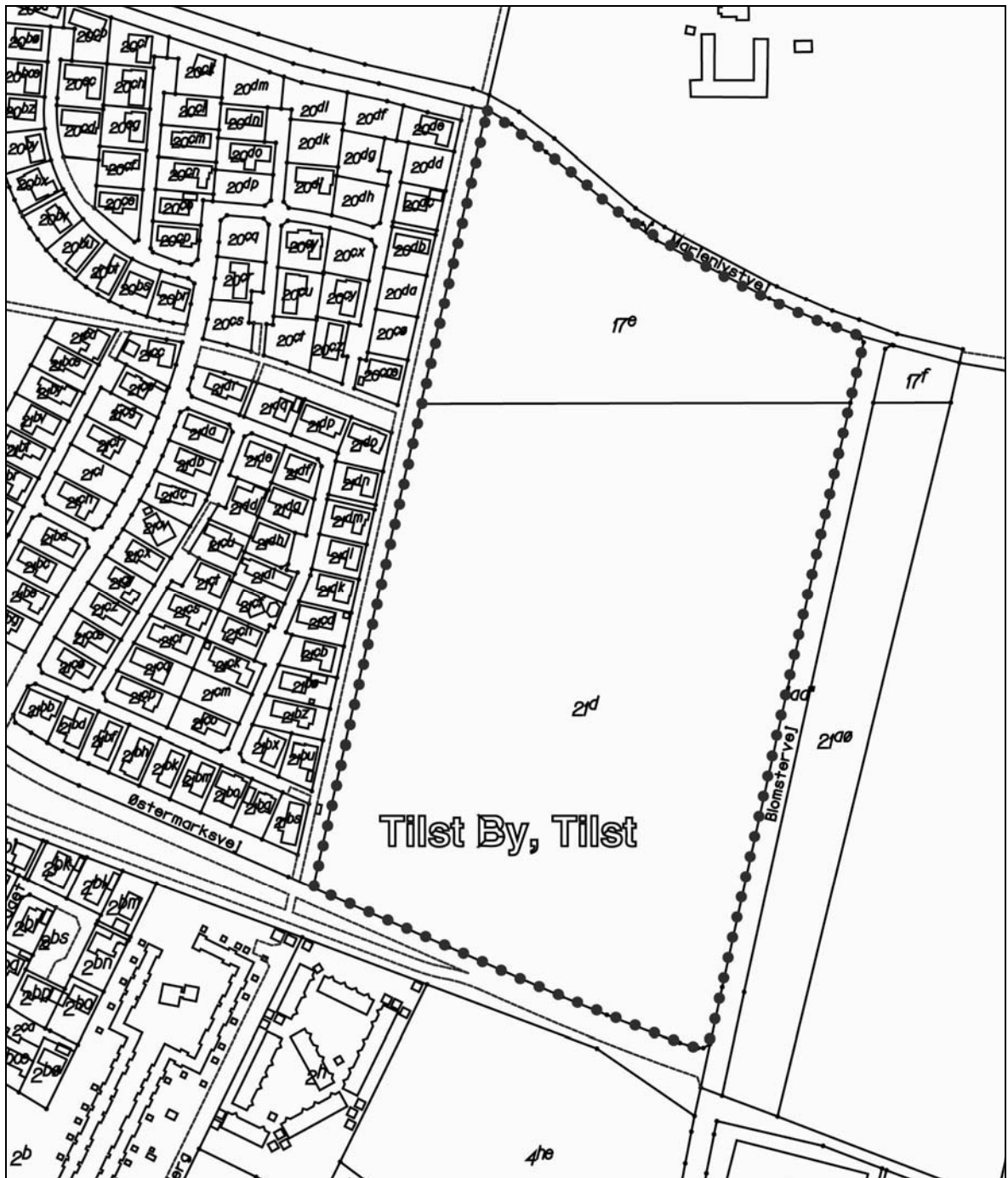
- Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: 17 e og 21 d, Tilst By, Tilst samt alle parceller der efter den 1. oktober 2007 udstykkes i området. Se fodnote¹.
- Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i områderne I og II som vist på lokalplankortet. Se fodnote¹.

§ 3. Anvendelse

Område I

- Stk. 1. Området er udlagt til åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse til helårsbeboelse).
- Stk. 2. På hver grund må kun opføres eller indrettes én bolig.
- Stk. 3. Århus kommune, Planlægning og Byggeri kan tillade, at beboerne fra deres bolig driver sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder – f.eks. frisør-, læge-, tegnestue-, revisions- samt klubvirksomhed. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulempe for de omboende ved væsentlig øget parkering, trafik eller på anden måde er til gene.

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



Matrikelkort mål 1:4000

●●●●●●● Lokalplangrænse

Område II

- Stk. 4. Området er udlagt til fælles friareal for samtlige beboere i område I samt for grundejerforeningens medlemmer i øvrigt.
- Stk. 5. På dette areal må grundejerforeningen (se § 12) etablere anlæg til fælles formål, herunder affaldsøer/genbrugspladser og lignende.

Fælles bestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 6. Placering af mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning skal godkendes af Århus Kommune, Planlægning og Byggeri, Byplanafdelingen.

§ 4. Udstykning

Stk. 1. Udstykning skal i princippet ske som vist på lokalplankortet.

Stk. 2. Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 700 m².

§ 5. Trafikforhold

Stk. 1. På lokalplankortet er med raster vist de arealer der er udlagt til:

Vej A – B og C – D	12 m brede
Veje E	8 m brede
Stier mrk. a	5 m brede
Stier mrk. b	3 m brede

Vej A – B tilsluttes den private fællesvej Østermarksvej og vej C – D tilsluttes den offentlige vej Blomstervej.

Stk. 2. For enden af vejene mrk. E skal der indenfor vejudlægget etableres vendemulighed for renovationsvogne, flyttebiler m.m..

Stk. 3. Fra vejene A – B og C – D må der ikke være direkte adgang til de tilgrænsende grunde.

Stk. 4. Ved vej- og stitilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

Stk. 5. Der skal til godkendelse hos Århus Kommune, Trafik og Veje fremsendes et projekt for de i stk. 1 nævnte veje og stier.

Stk. 6. Der skal reserveres areal til parkering i henhold til gældende "Retningslinier for anlæg af parkeringsarealer i Århus Kommune".

§ 6. Teknisk forsyning

Stk. 1. Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

Stk. 2. Såfremt nybyggeri opføres som lavenergihuse, kan der jf. Planlovens § 19, stk. 4 dispenseres fra ovenstående stk. 1.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

- Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 20. Ved beregningen af bebyggelsesprocenten tillægges der den enkelte parcelhusgrund en beregningsmæssig andel af område II på 220 m². Se fodnote².
- Stk. 2. Bygninger må højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder.
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,50 m over terræn (målt i henhold til Bygningsreglementet).
- Stk. 3. Småhusreglementets bestemmelser om bygningshøjde i forhold til modstående vejside gælder ikke i lokalplanområdet.
- Stk. 4. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod stier og fælles friarealer end 0,50 m.
- Stk. 5. Af støjmessige hensyn (jf. krav i § 10) skal bebyggelse i mere end 1 etage placeres i en afstand på mindst 25 m fra midten af Blomstervej.
- Støjbyggelinien er vist på lokalplankortet.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 6. Bebyggelse med tilhørende terrasser m.v. skal i størst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn. Terrænreguleringer må kun finde sted efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Regulering på indtil 0,50 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,50 m kan dog finde sted uden tilladelse.

§ 8. Bebyggelsens udseende

- Stk. 1. Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra Århus Kommune, Planlægning og Byggeri i hvert enkelt tilfælde.
- Stk. 2. Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygninger, indgå som en del af tagfladen eller som en del af bygningens øvrige ydervægge.
- Stk. 3. Almindelige udendørs radio – og tv-antennener – herunder parabolantennener med en diameter på indtil 100 cm – må hvis de anbringes på bygninger højst rage 1,0 m op over disses højeste punkt.

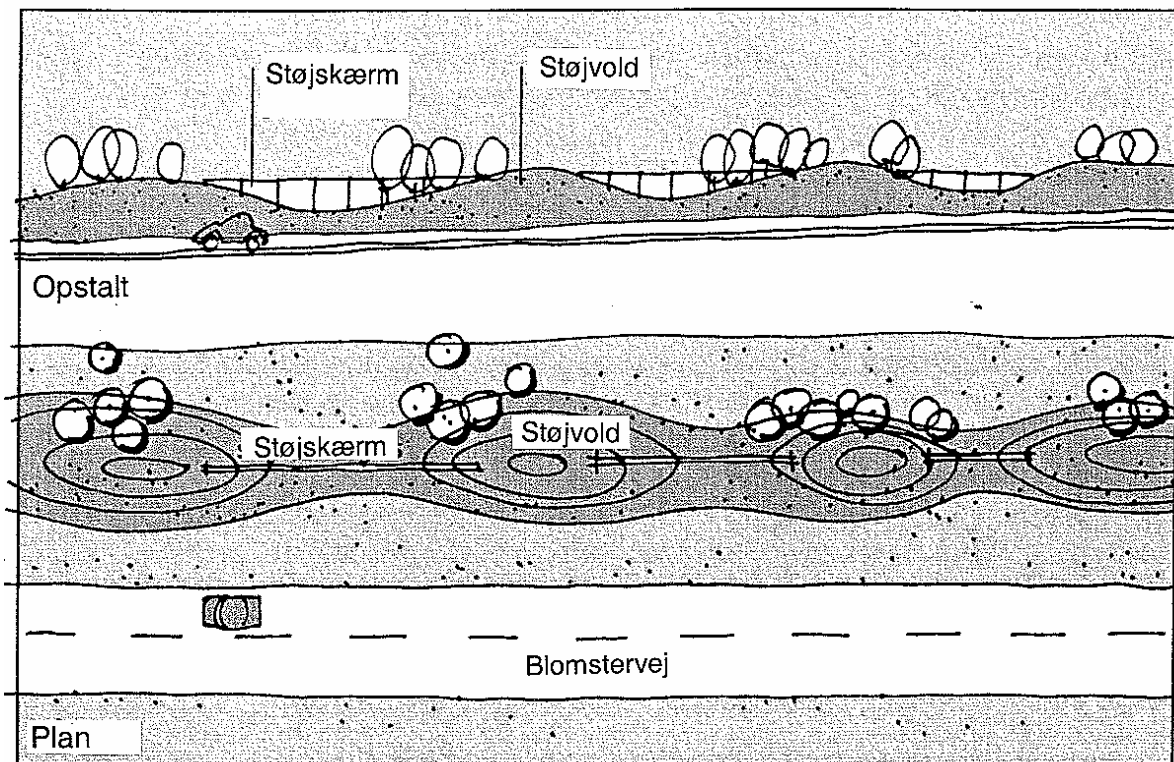
Parabolantennener med en diameter større end 100 cm må alene opsættes efter særlig tilladelse fra Århus Kommune, Planlægning og Byggeri.

² Det mulige etageareal der kan opføres, svarer tilnærmelsesvist til 25 % af den enkelte grunds areal alene.

Århus Kommune, Planlægning og Byggeri kan i enkelte tilfælde og efter en konkret vurdering af en antennes udformning – f.eks. antenner for radioamatører – tillade antenner med en større højde end angivet ovenfor.

§ 9. Opholdsarealer, hegn og beplantning

Stk. 1. Der skal etableres en støjskærmning langs Blomstervej placeret i princippet som vist på lokalplankortet og illustrationsplanen og efter principperne som vist nedenstående



Afskærmningen skal udføres som en kombination af en jordvold og en støjskærm med en højde på min. 1,80 m over Blomstervejs kørebane-niveau.

Volden skal beplantes med lavere buskbeplantninger som f.eks. en kombination af lav snebær (*Symphoricarpus chenaultii* "Hancock") og myrte-gedebled (*Lonicera nitida* "Elegant") efter principperne vist på illustrationsplanen..

Skærmen skal begrønnes med en kombination af f.eks. alm. vildvin (*Parthenocissus inserta*), efeu (*Hedera helix* "Hevil") og alm. gedebled (*Lonicera periclymenum* "Loly") efter principperne vist på illustrationsplanen.

- Stk. 2. Langs vej A – B og vej B – C samt i grønningen skal der etableres en træbeplantning i princippet som vist på illustrationsplanen. Træplantningen skal bestå af blomstrende træer som f.eks. hvidtjørn, vildæble eller fuglekirsebær.
- Stk. 3. Den på lokalplankortet viste bevaringsværdige beplantning skal bevares som landskabselement og må kun fjernes efter tilladelse fra Århus Kommune, Natur og Miljø. Dog må der brydes gennem beplantningen til de udlagte stier mrk. b som vist på lokalplankortet og illustrationsplanen. Se fodnote³.
- Stk. 4. Langs den enkelte grunds skel mod Marienlystvej, sti og fælles opholdsareal må kun etableres levende hegn bestående af bøg – fagus sylvatica.
- Levende hegn mod færdselsarealer skal plantes 0,30 m inde på egen grund
- I hegn mod sti og fælles opholdsarealer må der på hver grund være én højst 1,0 m bred åbning.

§ 10. Støjforhold

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau på bebyggelsen og opholdsarealer, ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis fra trafikstøj.

§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

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

Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.

Specielt gælder, at ny bebyggelse nærmere Blomstervej end 50 m ikke må tages i brug før:

Den i § 9, stk. 1 nævnte støjafskærmning er etableret.

§ 12. Grundejerforening

- Stk. 1. Den til enhver tid værende ejer af arealer inden for lokalplanområdet - bortset fra udstykkeren - skal være medlem af den grundejerforening der er stiftet for område II i boligområdet vest for lokalplanområdet gennem lokalplan nr. 313.

³ Hvis bevaringsværdig beplantning tillades fjernet, vil det normalt blive modsvaret af et krav om genplantning.

- Stk. 2. Grundejerforeningen skal modtage skøde på lokalplanområdets friarealer – område II – samt på veje og stier nævnt i § 5, stk. 1.
- Stk. 3. Overdragelsen skal ske vederlagsfrit i takt med byggemodningens færdiggørelse.
- Stk. 4. Foreningen skal vedligeholde arealerne og kan selv fastsætte regler herfor.
- Stk. 5. Indtil arealerne overdrages foreningen, påhviler vedligeholdelsen ejeren. Dette gælder dog ikke vintervedligeholdelse af veje og stier.
- Stk. 6. Foreningen skal stedse holde Århus Kommune, Planlægning og Byggeri underrettet om sin adresse.

§ 13. Ophævelse af ældre lokalplan

Den under den 19. december 1990 af byrådet vedtagne lokalplan nr. 408 for Århus Kommune ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

Kommuneplanen

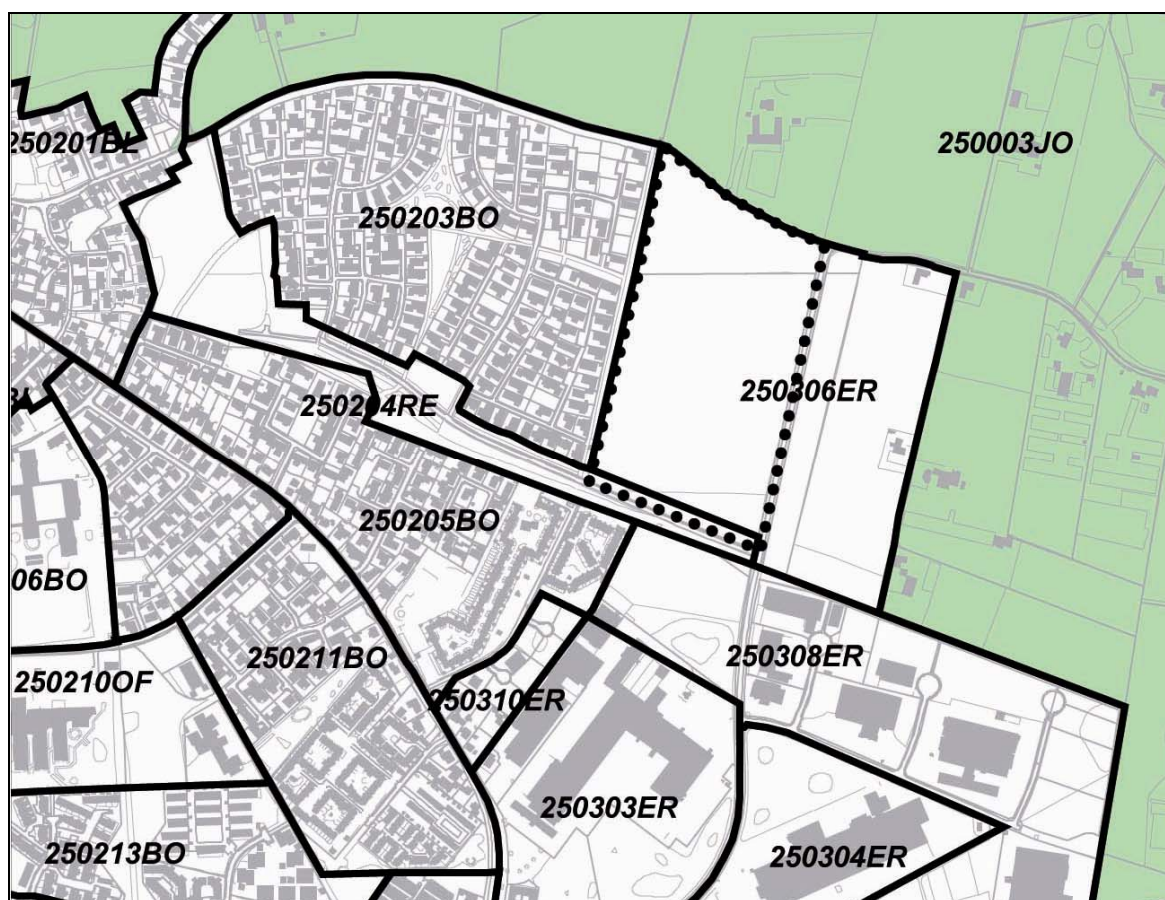
Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den kommuneplan, som byrådet har godkendt.

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammernes område 25.03.06 ER og helt byzone.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, da denne udlægger arealet til erhvervsformål.

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. 126 til Kommuneplan 2001 for Århus Kommune. Tillægget er gengivet på side 16.



..... Lokalplanområdet

————— Kommuneplanens rammer

Anden fysisk planlægning

Lokalplanområdet er tidligere gennem lokalplan nr. 408 udlagt til erhvervsformål. Det har imidlertid vist sig, at der ikke er så stort behov for erhvervsgrunde i området, hvorfor lokalplanområdet i stedet foreslås konverteret til boligformål. Lokalplan nr. 408 aflyses derfor for den del der vedrører nærværende lokalplanområde.

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes dels fra den offentlige vej Blomstervej og dels fra den private fællesvej Østermarksvej. Fra Blomstervej er der forbindelse til Havkærvej og videre til Viborgvej og det øvrige overordnede vejnet i kommunen.

Der sikres stitilslutninger til eksisterende stier i området, så der opnås forbindelse til skole, institutioner m.m. i lokalområdet.

Som konsekvens af lokalplanen flyttes det eksisterende byskilt mod nord til Marienlystvej og den fremtidige hastighedsgrænse på Blomstervej bliver således 50 km/t.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af 90 boliger, hvilket betyder, at lokalplanen forventes at generere en trafikmængde på ca. 350 biler pr. døgn. Ca. halvdelen af disse forventes at belaste den østlige del af Østermarksvej. Det vurderes, at den forøgede trafikmængde kan afvikles på det eksisterende vejnet uden større gener.

Arkæologiske forhold

Moesgård Museum har arkivalsk kontrolleret lokalplanområdet. På selve arealet er der registreret en boplads, og tæt syd herfor, har museet udgravet dele af en velbevaret landsby fra jernalderen. Det kan derfor formodes, at lokalplanområdet vil rumme en del spor efter forhistorisk bebyggelse, der ved et jordarbejde vil være omfattet af Museumslovens § 27.

Skulle der derfor ved kommende jordarbejder fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres og museet skal underrettes (Museumslovens § 27), Museet vil da hurtigt som muligt tage stilling til om jordarbejdet kan fortsætte eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

Vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet ligger i OD-område (Område med Drikkevandsinteresser). Området forventes dog udpeget til OSD-område (Område med Særlige Drikkevandsinteresser) da området ligger i indvindingsoplandet for Kastedværket, som er et af Århus Kommune, Vand og Spildevands vandværker.

Området er sårbart overfor grundvandsforurening idet lerlagene over grundvandsmagasinerne i området har en tykkelse på mindre end 15 m.

Der må ikke anvendes pesticider eller forekomme anden form for forurening i området, som ved nedsivning kan forurene grundvandet. Forbud mod brug af pesticider fremgår af den deklaration, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

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

Støjmæssige forhold

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Lokalplanområdet er primært belastet af vejtrafikstøj fra Blomstervej. På baggrund af den Nordiske Beregningsmodel for vejtrafikstøj er støjniveauet 10 m fra midten af Blomstervej beregnet til 65 dB(A) på døgnbasis.

For overholdelse af kommuneplanens støjbestemmelser med lokalplanens udformning, etableres der en støjafskærmning langs Blomstervej med en placering som vist i princippet på lokalplankortet og illustrationsplanen.

Der er samtidig i lokalplanen indsat bestemmelser om, at byggeri i mere end 1 etage skal placeres mindst 25 m fra midten af Blomstervej.

Mod Østermarksvej anses kommuneplanens støjbestemmelser for at være overholdt med lokalplanens udformning.

Overskudsjord/byggeaffald

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

Forureningsforhold – jord

Århus Kommune, Natur og Miljø, Virksomheder og Jord har pr. 7. september 2007 ikke registreret potentielt forurenende aktivitet eller konstateret forurening inden for lokalplanområdet.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om Miljøvurdering er det på grundlag af en screening af lokalplanområdet vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet planen ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af buslinierne 25 og 55 på Havkærvej.

Bautavej 1
8210 Århus V

Elforsyning sker fra:

Galten Elværk Net a/s
Smedeskovvej 55
Postboks 99
8464 Galten

Vandforsyning sker fra:

Århus Kommune
Vand og Spildevand
Bautavej 1
8210 Århus V

Kloakforsyning sker ved:

Århus Kommune
Vand og Spildevand
Bautavej 1
8210 Århus V

Spildevand skal afledes til eksisterende spildevandsledning i Blomstervej, som afleder spildevandet til Åby Renseanlæg.

Regnvand skal afledes til eksisterende regnvandsledning i Blomstervej, som afleder regnvandet til eksisterende bassin ved Bredskiftevej.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af lokalplanen

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

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

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

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

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

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

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en lokalplan.

TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

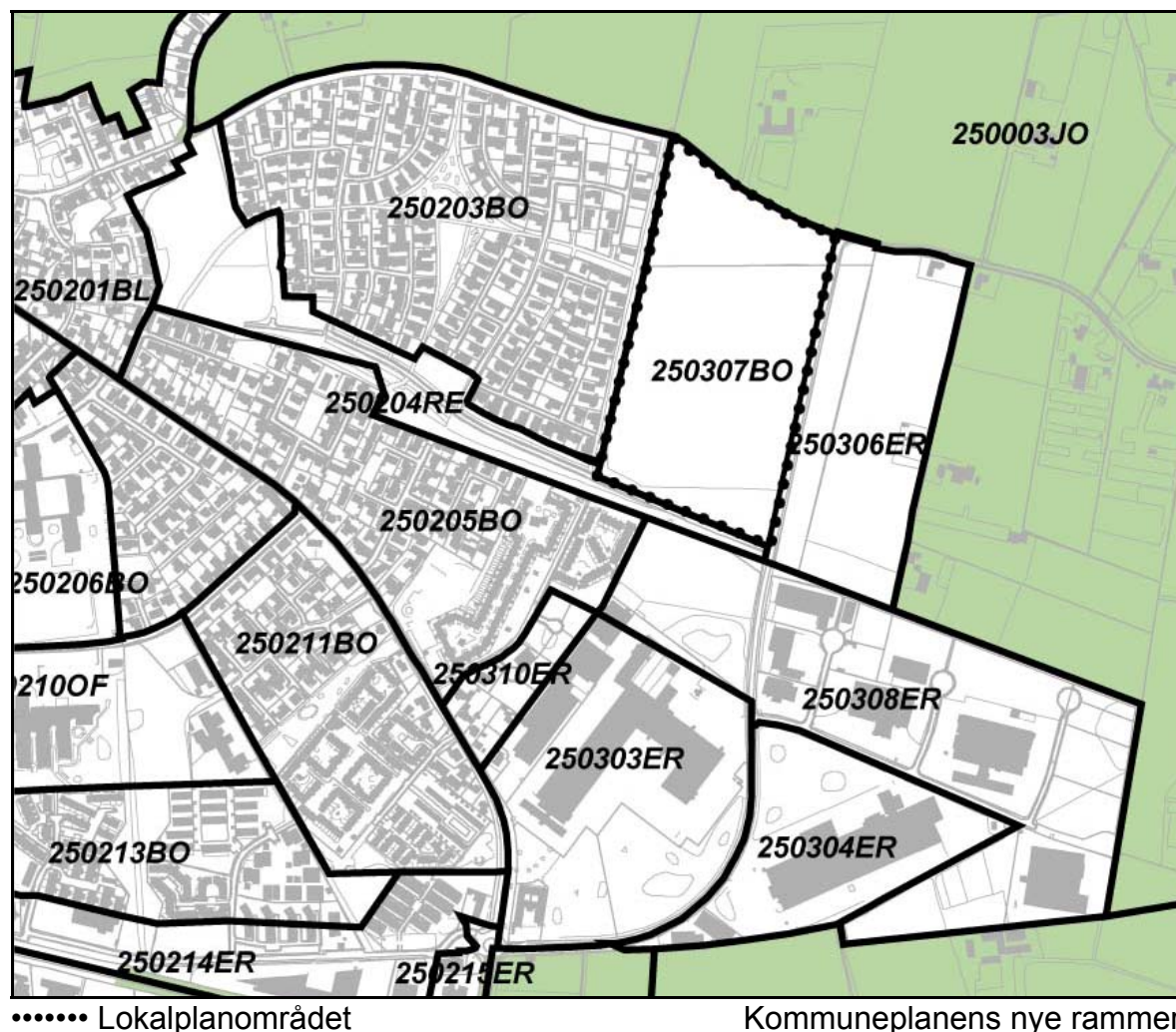
Tillæg nr. 126 til Kommuneplan 2001

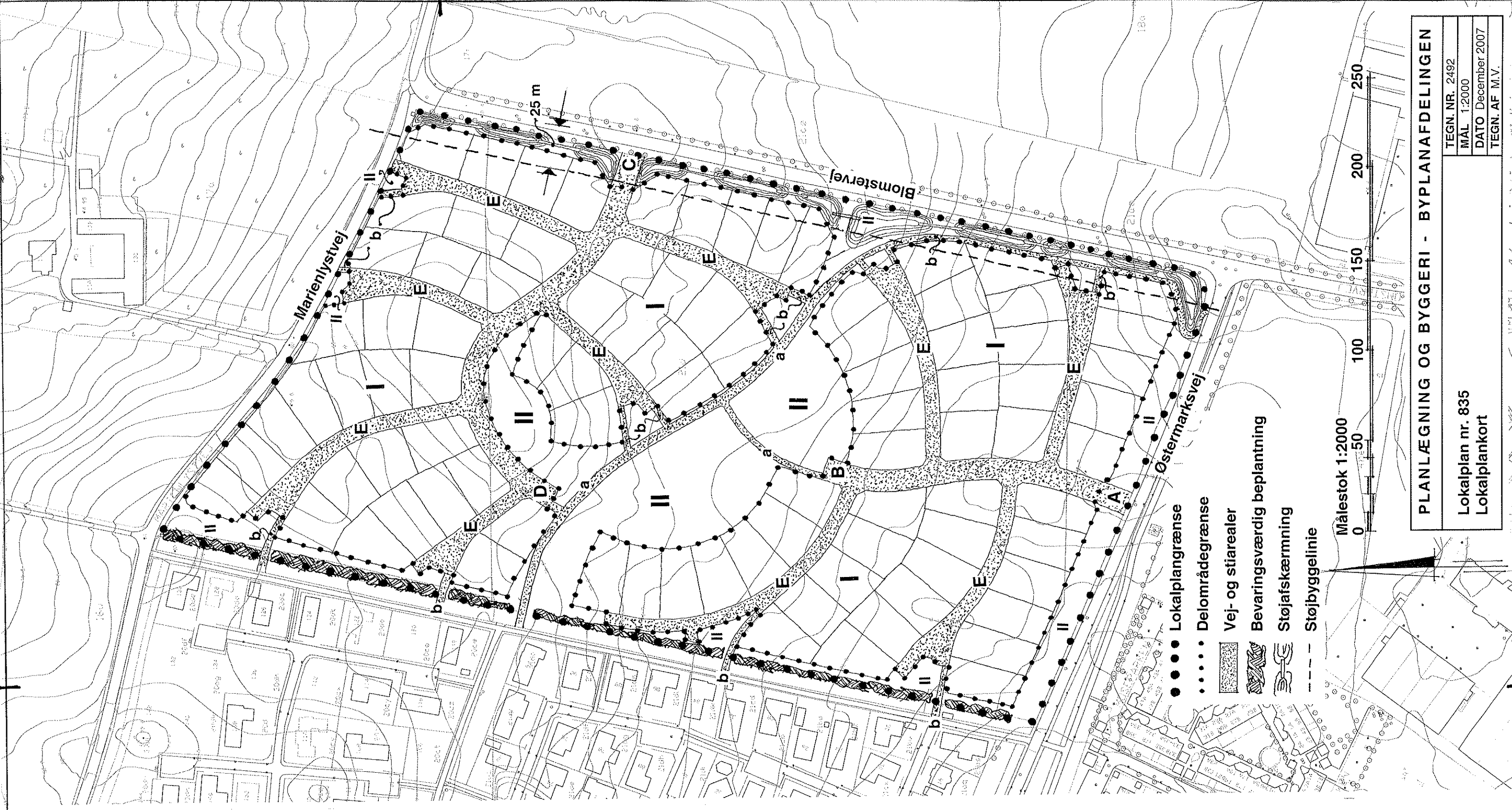
Lokalplanområdet udtages af kommuneplanens delområde 25.03.06 ER ligesom områdegrænsen justeres til skel mod Østermarksvej. Området får et nyt delområdenummer: 25.03.07 BO med følgende rammebestemmelser og afgrænsning:

Delområde 25.03.07 BO

- Områdets anvendelse er fastlagt til åben-lav boligbebyggelse.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager.

Herudover gælder de generelle rammebestemmelser for åben-lave boligområder.





PLANLÆGNING OG BYGGERI - BYPLANAFDELINGEN

TEGN. NR. 2492
MÅL 1:2000
DATO December 2007
TEGN. AF M.V.

Lokalplan nr. 835
Lokalplankort

- Lokalplangrænse
- Delområdegænse
- ▨ Vej- og stiarealer
- ▨ Bevaringsværdig beplantning
- ▨ Støjfjækkærning
- Støjbyggelinie

Målestok 1:2000
0 50 100 150 200 250

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 835 i mødet den 25. juni 2008.

Århus Byråd, den **03 JULI 2008**

P.b.v.



Nicolai Wammen



Peter Thyssen



Lisbeth Errboe Svendsen

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den **13 AUG. 2008**