

Århus Kommune

Lokalplan nr.

571

Boligområde ved Skæring Parkvej i
Skæring

Se endvidere lokalplan nr. 182

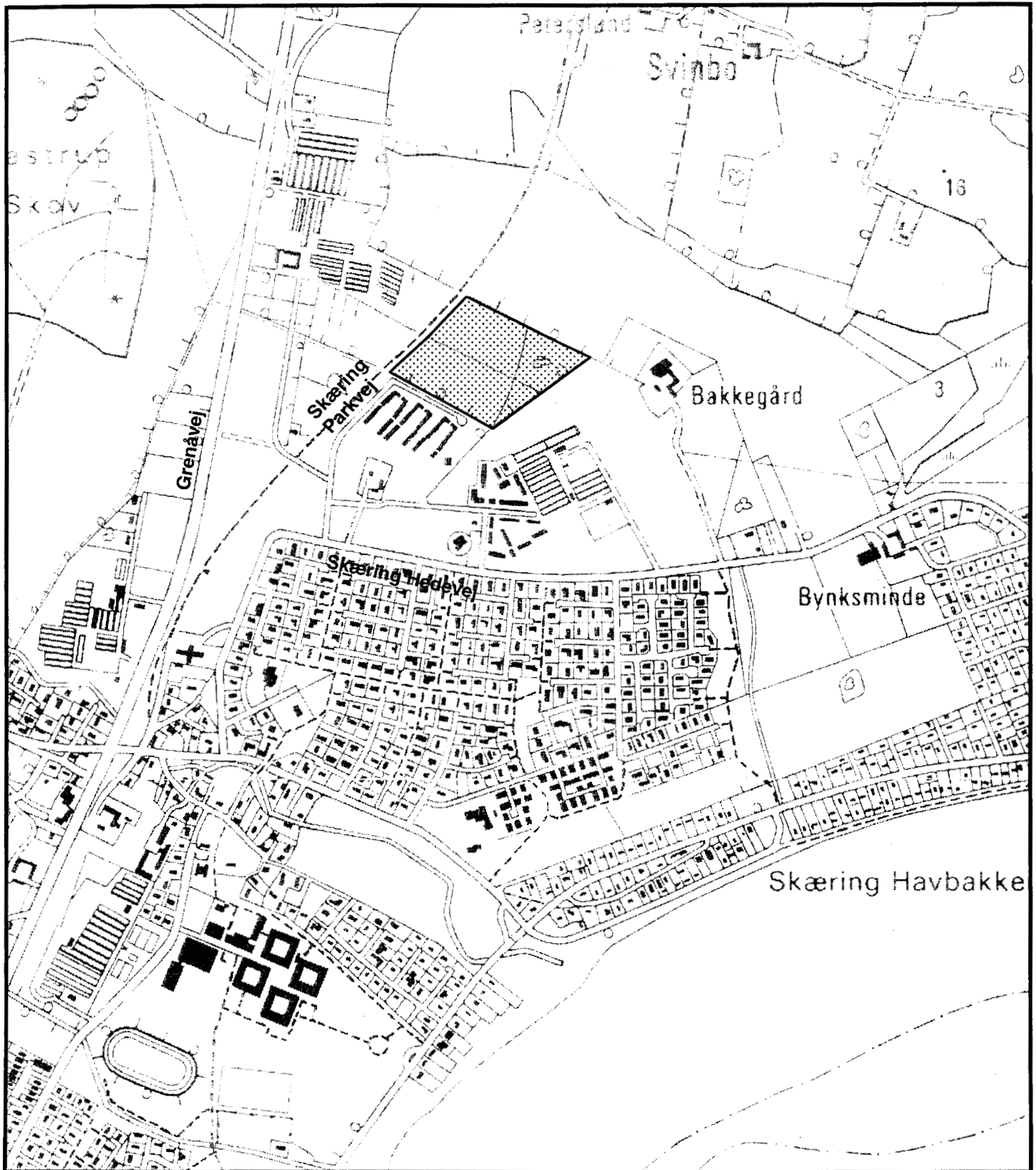
Juni 1998



Århus Kommune Lokalplan nr.:

Boligområde ved
Skæring Parkvej i Skæring

571



Statistikområde/distrikt nr.: 4.20

Registreringskortblad nr.: 16

Magistratens 2. Afdeling

Stadsarkitektens Kontor

Juni 1998

Om dette hæftes indhold

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

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

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

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

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

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

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

Lokalplanen kan ses og købes hos

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

Kortgrundlag

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

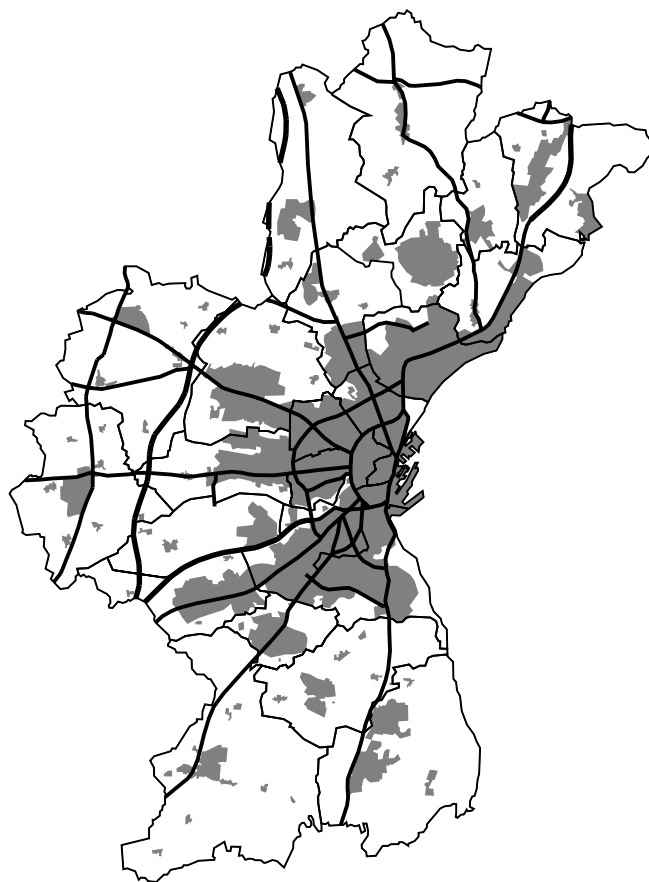
Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune.

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

Lokalplanen er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen

Her ligger lokalplanområdet



ÅRHUS KOMMUNE. LOKALPLAN NR. 571

Boligområde ved Skæring Parkvej i Skæring.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
LOKALPLANENS INDHOLD	
Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v.	2
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1. Formål	9
§ 2. Område og opdeling	9
§ 3. Anvendelse	10
§ 4. Udstykning	10
§ 5. Trafikforhold	11
§ 6. Teknisk forsyning.....	12
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 8. Bebyggelsens udseende	13
§ 9. Hegn og beplantning	14
§ 10. Støjforhold.....	15
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	15
§ 12. Grundejerforening	15
§ 13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	15
LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen m.v.	16
Anden fysisk planlægning, -veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.	17
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	
Retsvirkninger af lokalplanen.....	20
LOKALPLANKORT	
Vedtægelsespåtegninger.....	21

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Lokalplanområdet

Denne lokalplan gælder for et ca. 4,4 ha stort område beliggende i nordlig forlængelse af Skæring Parkvej i Skæring. Sydvest for området er opført en samlet bebyggelse, som er beliggende i et område beskrevet i lokalplan nr. 414, mens en lokalplan nr. 564 for gartnerigrundene sydøst for området er under udarbejdelse. Lokalplanområdet afgrænses mod nordvest af transmissionsledningen for kraftvarme fra Studstrup Værket, beskrevet i lokalplan nr. 182, mens området mod nordøst grænser op til det åbne land. Området er ved planens udarbejdelse kommunalt ejet og beliggende i landzone.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet omfatter i dag to marker afgrænset af levende hegn, en birkelund med en forvildet bundvegetation, et græsareal med fritstående birketræer, en tæt granplantage, en tæt fyrrebeplantning og en ung frugtplantage med små frugttræer og -buske. De levende hegn består af seljerøn langs de gamle øst-vestgående markskel samt af et bredt blandet hegn mod transmissionsledningen. Mod øst består hegnet af seljerøn og tjørn. I udbygningen af området skal de levende hegn bevares, som afgrænsende og opdelende grønne elementer. Birkelunden skal bevares, som fælles grønt friareal for lokalplanområdet.

Planens baggrund og mål

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er, at imødekomme efterspørgslen efter attraktivt beliggende grunde til boligformål.

Planens hovedtræk

Lokalplanen indeholder områder til lav boligbebyggelse. Inden for området er der mulighed for opførelse af byggeri til institutionsformål. Lokalplanområdet har vejadgang fra Skæring Parkvej, som forlænges ind i området, og er via stiforbindelser forbundet med stiforløbet langs transmissionsledningen fra Studstrup Værket. Et fælles friareal udlagt i lokalplanområdet har forbindelse til rekreative områder i de tilstødende områder, og har, via stisystem i området omfattet af lokalplan nr. 414, adgang til Skæring Hedevej.

Der er i lokalplanen fastsat nærmere bestemmelser om anvendelse, bebyggelse og lignende. I forbindelse med den enkelte bolig kan Magistratens 2. Afdeling under særlige betingelser tillade, at der fra den enkelte bolig drives virksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder.

Områdets hoveddisponering har udgangspunkt i de levende hegn, som opdeler det samlede areal i to aflange områder, som igen er opdelt i mindre boliggrupper. Eksisterende beplantninger i området bestående af plantebælter, levende hegn og birkelund danner grundlaget for lokalplanens beplantning og friarealer.

Alle boliggrupper har via stier adgang til grønne områder, henholdsvis plantebæltet langs områdets nordøstskel med forbindelse til et stiforløb langs transmissionsledningen, og til birkelunden, som har forbindelse til de omkringliggende bebyggelsers fælles friarealer.

Der er i lokalplanområdet afsat areal til en daginstitution, i alt ca. 3.000 m².

Lokalplanområdet er opdelt i 4 områder:

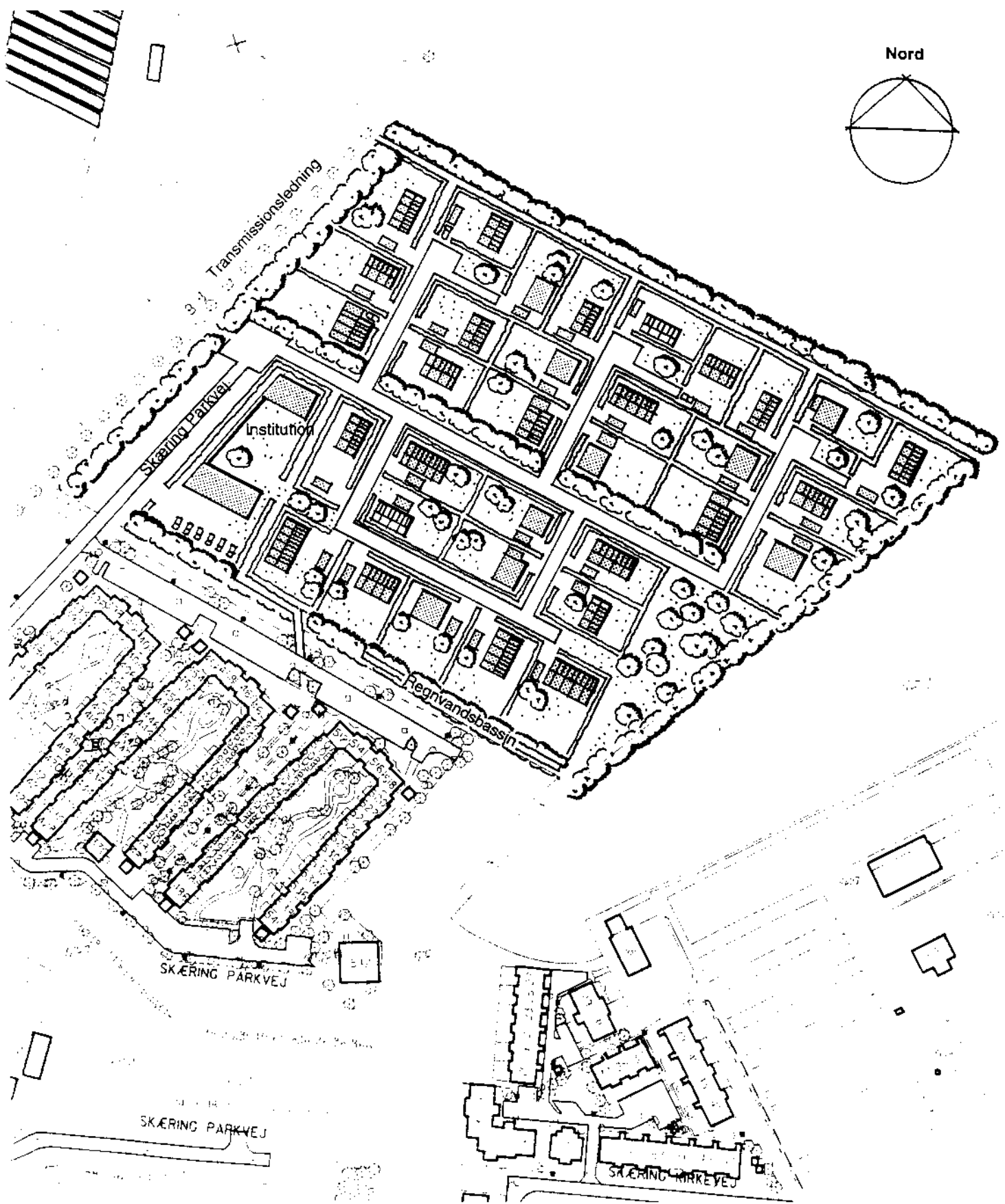
Område I er opdelt i 3 boliggrupper, hver bestående af 7 grunde grupperet omkring en vejadgang og en torve-/vendeplads. Alle boliggrupper har stiadgang til stiforløbet langs transmissionsledningen. Grundene kan bebygges med fritliggende enfamiliehuse i højst 2 etager og bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25.

Område II kan opdeles i 12 grunde omkring fælles vejadgang. For disse grunde gælder samme bestemmelser som for område I. Alternativt kan der i området opføres dobbelthuse eller én samlet rækkehusbebyggelse. Bebyggelsen må opføres i højst 2 etager og bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 35.

Område III er udlagt som areal til offentlige formål i form af daginstitution eller lignende. Opføres der ikke en institution i området gælder samme betingelser, som nævnt for område II.

Område IV er udlagt som fælles friareal for lokalplanområdets beboere. Området omfatter vejarealer, areal til eventuel lastbilkøring samt fælles opholdsarealer, som hovedsageligt fremstår som beplantede arealer i form af eksisterende plantebælter og birkelund.

Illustrationsplanerne på de næste sider viser, hvordan området kan komme til at fremstå.



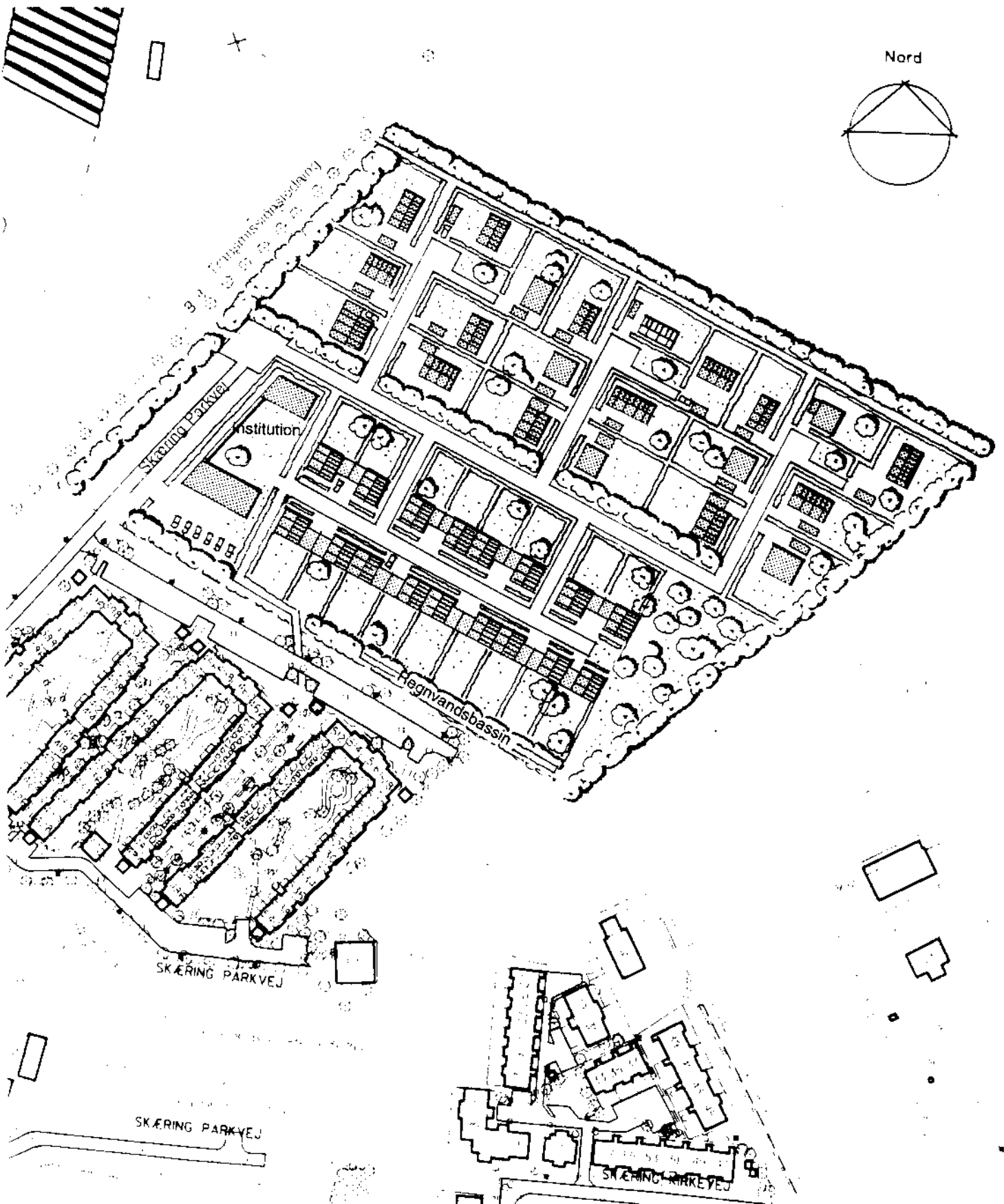
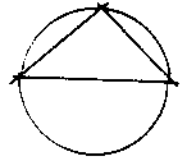
Illustrationsplan af åben-lav boligbebyggelse

Mål 1:2000



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

Nord



Illustrationsplan af åben- og tæt-lav boligbebyggelse

Mål 1:2000



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må **ikke** anvendes.

Bebyggelsens udseende

Bebyggelsen i boliggrupperne tænkes opført som individuelle boliger. På arealet udlagt til boliger syd for den tværgående stamvej, område II og III, kan desuden opføres dobbelt- eller rækkehuse. Husene må opføres i 2 etager med evt. kælder. Der lægges ikke specielle begrænsninger på taghældninger og materialer, blot henvises til traditionelle former, materialer og overfladebehandlinger. Også flade tage kan accepteres. Hovedindtrykket af boligområderne skal være grønt, som en haveby eller tilgroet villavej, med smukke og velproportionerede huse placeret med facadelinie langs henholdsvis boligveje og torve-/vendepladser.

Beplantning

De levende hegn og birkelunden i lokalplanområdet bevares og danner grundlaget for beplantningen i området som helhed.

Det eksisterende hegn af seljerøn mod nordøst bevares og suppleres med grupper af løvtræer og -buske til en frodig afgrænsning af byen mod det åbne land. De øvrige levende hegn langs de gamle markskel bevares også, og der fastlægges en byggelinie 5 meter fra skel mod sydøst.

En del af birkelunden skal bevares som fælles friareal i sin helhed. Dog kan der ske en forsigtig udtynding og tilpasning af bundvegetationen. Eksisterende Bjørneklo bekæmpes.

Øvrige træer og buske kan bevares som beplantning i de kommende villahaver.

Lokalplanens bestemmelser om ny beplantning i området omfatter levende hække langs matrikelskel og supplerung af det levende hegn mod nordøst. Desuden anbefales det, at villahaverne tilplantes med frugttræer og at der plantes slyng- og klatreplanter ved facaderne.

Regnvandsbassin

I en del af det levende hegn, som udgør områdets afgrænsning mod sydvest, etableres et aflangt regnvandsbassin for lokalplanområdet.

Veje og stier

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Skæring Parkvej, som forlænges og munder ud i en mindre fordelings- og vendeplads. Vendepladsen danner overgang til en tværgående stamvej langs det eksisterende levende hegn. Boligvejene udgår vinkelret fra stamvejen.

Fra boliggrupperne beliggende nord for stamvejen, område I, fører stier til en sti langs beplantningsbæltet mod det åbne land. Denne sti har forbindelse til hovedstien langs transmissionsledningen nordvest for, samt til boligområdet sydøst for området.

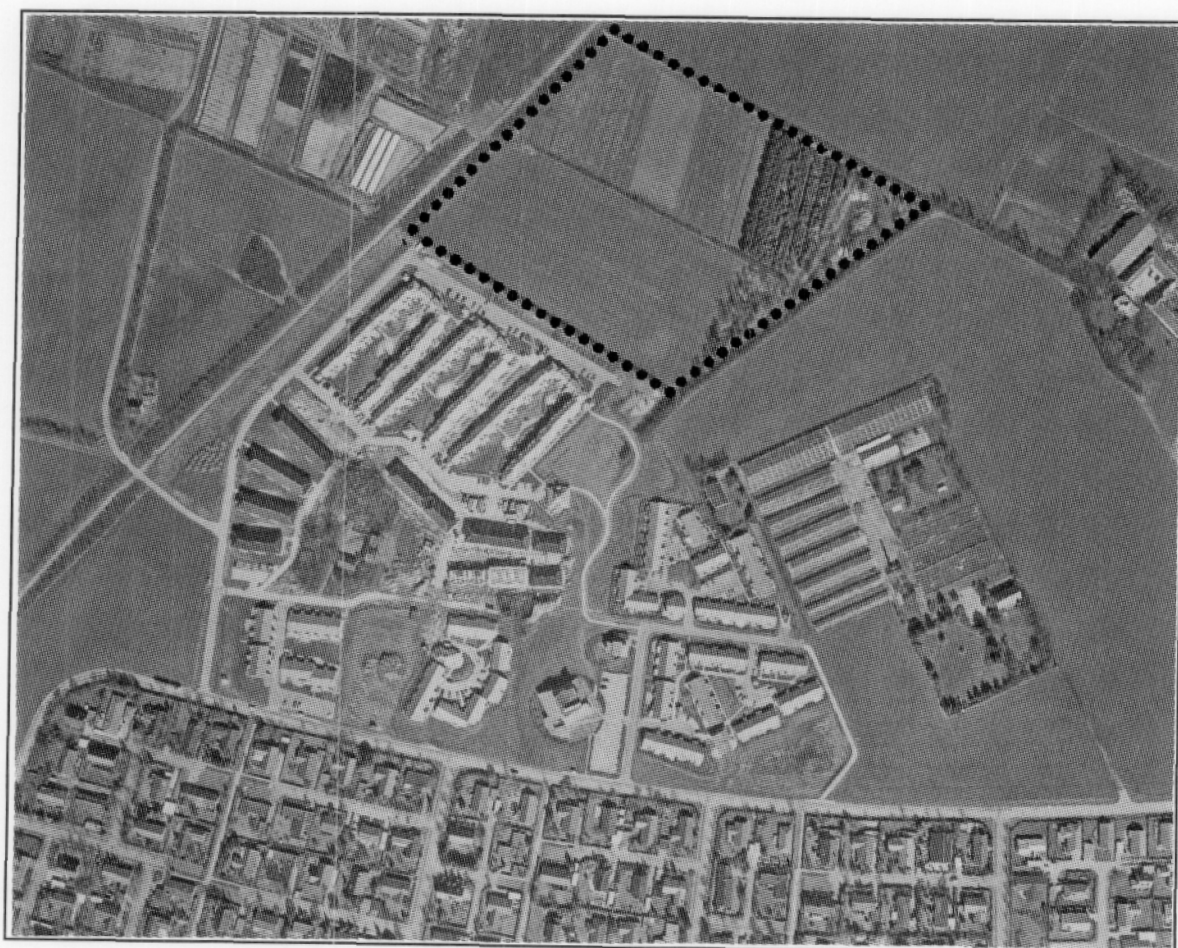
Fra arealerne syd for stamvejen, område II og III, er der stiforbindelse til stisystem udlagt i lokalplan nr. 414, ligesom der fra birkelunden er adgang til de tilstødende områders fælles friarealer.

Grundejerforening

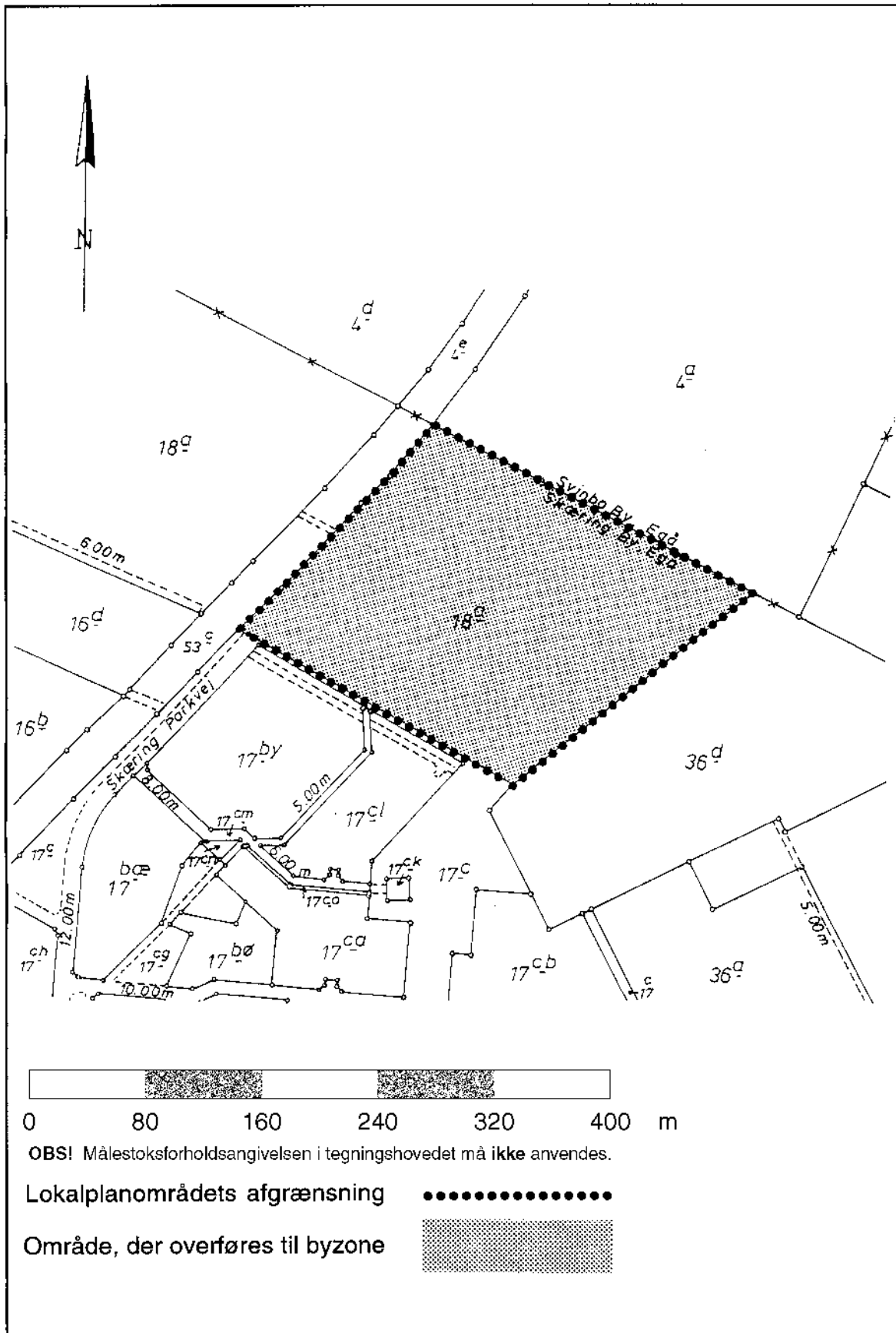
Der skal stiftes en forening til varetagelse af grundejernes fælles interesser og forpligtelser i lokalplanområdet. De nærmere bestemmelser for foreningen er fastlagt i en deklaration for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal stå for vedligeholdelsen af vej-, sti- og fælles friarealer.

Deklaration

Til supplerung af lokalplanen tinglyses en deklaration for lokalplanområdet. Deklarationen beskriver grundejerforeningen, dens rettigheder og forpligtelser, oprettelse af parcellforeninger, parkeringsforhold, ledningsanlæg, ubebyggede arealer m.m.



Luffoto af området



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelt- eller rækkehuse,
- at der er mulighed for opførelse af en daginstitution i området,
- at fastlægge princippet for områdets udstykning og indretning,
- at fastlægge tilslutningen af området til Skæring Parkvej,
- at fastlægge bestemmelser for beplantning i området, herunder en afskærmende beplantning mod det åbne land mod nord-øst,
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området.

§ 2. Område og opdeling

- Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet del af matrikel nr. 18a, Skæring By, Egå, samt alle parceller, der efter den 29.10.1997 udstykkes i området.
Se fodnote 1.
- Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i områderne I, II, III og IV som vist på lokalplankortet.
Se fodnote¹.
- Stk. 3. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen er området overført fra landzone til byzone.

¹ I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Magistratens 2. Afdeling.

- Stk. 4. Der er landbrugspligt på matrikel nr. 18a. Ejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil området tages i brug til det, planen bestemmer.
Se fodnote ².

§ 3. Anvendelse

Område I

- Stk. 1. Området er udlagt til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse (fritliggende énfamiliehuse). Der kan kun opføres eller indrettes én bolig på hver grund.

Område II

- Stk. 2. Området er udlagt til boligbebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse, dobbelthuse eller én samlet rækkehusbebyggelse. Der kan kun opføres eller indrettes én bolig på hver grund.

Område III

- Stk. 3. Området kan anvendes til offentlige formål såsom daginstitution eller lignende. Opføres der ikke institutioner i område III gælder samme bestemmelser som for område II.

Fællesbestemmelse for områderne I, II og III

- Stk. 4. Magistratens 2. Afdeling kan tillade, at beboerne fra deres bolig driver sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder - f.eks. frisør-, læge-, tegnestue-, revisions-, samt klub- og foreningsvirksomhed. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentlig øget parkering, trafik eller på anden måde er til gene.

Område IV

- Stk. 5. Området er udlagt til fælles friareal (med veje, stier, regnvandsbassin og eventuel lastbilverkøring) for samtlige beboere i lokalplanområdet.

På dette areal må grundejerforeningen (se § 12) etablere anlæg til fællesformål (f.eks. supplerende beplantning, legepladser mm.).

Fællesbestemmelse for lokalplanområdet

- Stk. 6. Placering af mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling.

§ 4. Udstykning

- Stk. 1. Udstykningen af lokalplanområdet skal i princippet ske som vist på lokalplankortet. Ved udstykning af område II og III til tæt-lav boligbyg-

² Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Jordkommissionen for Århus Amts godkendelse af udstykning, hvor en sådan er nødvendig. Der kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 3 og/eller stk. 4.

gelse gælder byggelovens § 6 A, om mindstegrundstørrelse på 700 m², ikke for det pågældende område.

- Stk. 2. Ved udstykning til åben-lav boligbebyggelse i område I, II og III må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².
- Stk. 3. Ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse i område II og III må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 500 m².
- Stk. 4. Udstykning til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse må kun ske på grundlag af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt udstykningsplan. Udstykning til åben-lav boligbebyggelse skal i princippet ske som vist på lokalplankortet.

§ 5. Trafikforhold

- Stk. 1. Lokalplanområdet har vejret til Skæring Parkvej, som forlænges ind i området.
- Stk. 2. På lokalplankortet er med raster vist de arealer, der er udlagt til:
- | | |
|----------------------------------|-----------|
| Adgangsvej A-B..... | 10 m bred |
| Stamvej C-D..... | 10 m bred |
| Boligveje E, F, G, og H-I | 8 m brede |
| Gangsti a-b, c, d, e og f-g..... | 3 m brede |
- Se fodnote ³ og ⁴.
- Stk. 3. Fra vejen C-D må der ikke være direkte adgang til de tilgrænsende grunde i område I, II og III.
- Stk. 4. Vejadgang fra vej C-D til boliggrundene i område I skal i princippet etableres som vist på lokalplankortet.
- Stk. 5. Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.
- Stk. 6. Fra de enkelte boliggrupper i område I skal der via det interne trafiknet sikres stiadgang til stien a-b.
- Fra område II og III skal der sikres stiadgang til stinet anlagt inden for lokalplan nr. 414.
- Stk. 7. Der skal reserveres arealer til parkeringsformål i overensstemmelse med "Retningslinier for anlæg af parkeringsarealer i Århus Kommune".

³ Vej C-D forudsættes anlagt med en mindst 1 m bred ubefæstet rabat langs det levende hegn og med kørebane kant 2,5 m fra hegnet.

⁴ Lokalplanområdets sti mrk. a-b giver adgang til lokalplanområde 182 nordvest for området. Fra gangsti f-g skal der, via område II, sikres adgang til område IV.

Stk. 8. Der udlægges areal til lastbilparkeringsplads ved Skæring Parkvej, som vist på lokalplankortet.

§ 6. Teknisk forsyning

Nybyggeri skal tilsluttes Århus Kommunale Værkers varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Område I, II og III ved åben-lav boligbebyggelse

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Der kan ved beregning af bebyggelsesprocenten ikke medregnes en andel af lokalplanområdets fællesarealer i område IV.

Område II og III ved anvendelse af tæt-lav boligbebyggelse

Stk. 2. Områderne fastlægges til opførelse af dobbelthuse eller af én samlet rækkehusbebyggelse.

Stk. 3. Bebyggelse på den enkelte storparcel må kun ske på grundlag af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt bebyggelsesplan. Se fodnote ⁵.

Planen skal redegøre for:

- Placering af beboelse med udendørs opholdsareal.
- Udstykning i henhold til byggelovens § 10 A.
- Placering af garager/carporte (eller evt. fællesparkering).
- Placering af småbygninger eller udhuse.
- Bygningsprofiler, facader og materialer.
- Terrænreguleringer.
- Bevaring af eksisterende beplantning som angivet på lokalplankortet.
- Storparcellens interne vej-, parkerings- og stiforhold, herunder til slutninger til de tilgrænsende veje, stier, fællesarealer og lignende.

På de fælles opholds- og friarealer kan Magistratens 2. Afdeling tillade opførelse af en bygning til fælles formål for områdets beboere samt mindre bygninger til områdets tekniske forsyning.

⁵ Bebyggelsesplanen vil blive krævet sikret ved tinglyst deklaration.

Ved udarbejdelse af bebyggelsesplanen kan der ses bort fra bygningsreglementets kapitel 3 og småhusreglementets bestemmelser om højder og afstande internt på storparcellen (ikke i forhold til storparcellens ydre afgrænsning), dog kun i et sådant omfang, at planen i rimelig grad tilgodeser hensigten med højde- og afstandsbestemmelserne.

- Stk. 4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35. Der kan ved beregning af bebyggelsesprocenten ikke medregnes en andel af lokalplanområdets fællesarealer i område IV.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 5. Bygninger må højst opføres i 2 etager foruden evt. kælder.

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

- Stk. 6. Bebyggelse skal opføres med facade eller gavl parallelt med skel mod boligvej eller torve/vendeplads.

- Stk. 7. Ingen bebyggelse må opføres nærmere skel mod veje og torve/vendepladser end 2,50 m.

- Stk. 8. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod stier og fælles friarealer end 0,50 m.

- Stk. 9. Småhusreglementets bestemmelser om bygningshøjde i forhold til modstående vejside gælder ikke i lokalplanområdet.

- Stk. 10. Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Regulering på indtil 0,50 m i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 0,50 m kan dog finde sted uden tilladelse.

§ 8. Bebyggelsens udseende

- Stk. 1. I område II og III, ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse, skal boliger, garager og carporte udføres i ens materialer og med ens taghældning. Vinterhaver, udestuer, udhuse og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer og med en anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

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

- Stk. 3. Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal dele af anlægget, der anbringes udvendigt på en bygning,

indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens ydervægge.
Se fodnote ⁶.

- Stk. 4. Almindelige udendørs radio- og tv-antennener - herunder parabolantennener med en diameter på indtil 100 cm - må, hvis de anbringes på bygninger, højst rage 1,00 m op over disses højeste punkt. Parabolantennener med en diameter større end 100 cm må alene op sættes efter særlig tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling.

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

§ 9. Hegn og beplantning

- Stk. 1. Der udlægges arealer til levende hegn og beplantning, som vist på lokalplankortet.
- Stk. 2. Den på lokalplankortet viste bevaringsværdige beplantning må ikke fjernes eller beskæres.
Se fodnote ⁷.
- Stk. 3. Langs lokalplanens afgrænsning mod nord-øst skal det levende hegn suppleres med grupper af løvtræer og -buske. Artsvalget skal bestå af eg, ask, røn, navr, fuglekirsebær, tjørn og andre danske løvfældende og bærsættende arter.
- Stk. 4. Langs lokalplanens afgrænsning mod syd-øst skal være en bebyggelsesregulerende linie 5 meter fra skel.
- Stk. 5. Langs den enkelte grunds skel mod færdselsarealer må der kun etableres hegn som levende hegn eller hæk. Levende hegn mod færdselsarealer skal plantes minimum 0,30 meter inde på egen grund.
- Stk. 6. Planer for ny beplantning langs lokalplangrænsen skal via bygningsinspektoratet fremsendes til godkendelse hos Naturforvaltningen.
- Stk. 7. Planer for beplantning af vejarealer skal via bygningsinspektoratet fremsendes til godkendelse ved Vejkontoret og Naturforvaltningen.
Se fodnote ⁸.

⁶ Med denne bestemmelse er der ikke taget stilling til, om der i henhold til fjernvarmeværkets vedtægter kan opnås tilladelse til anvendelse af anlæg til indvinding af solenergi.

⁷ Naturforvaltningen kan tillade bevaringsværdig beplantning beskåret eller fjernet. En tilladelse til fældning vil normalt blive modsvaret af et krav om genplantning.

⁸ Specielt henledes opmærksomheden på, at der ved udarbejdelsen af beplantningsplanen skal tages hensyn til placering af forsyningsledninger samt evt. belysning. I øvrigt henvises til "Vejledning for træbeplantning" udgivet af Miljøkontoret.

§ 10. Støjforhold

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

§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Generelt gælder, at ny bebyggelse på den enkelte grund ikke må tages i brug før:

- Den i § 6 nævnte tilslutning til Århus Kommunale Værkers Varmeforsyning har fundet sted.
- Den i § 9 stk. 3. nævnte supplerende af det levende hegn langs lokalplanens afgrænsning mod nordøst er gennemført.

§ 12. Grundejerforening

- Stk. 1. Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet.
Se fodnote ⁹.

§ 13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, før der foreligger:

- Udledningstilladelse og godkendt tillæg til spildevandsplan for Egåens opland fra Århus Amtskommune, Udvalget for Teknik og Miljø.

⁹ Supplerende bestemmelser om grundejerforening findes i en deklaration udarbejdet for lokalplanområdet.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

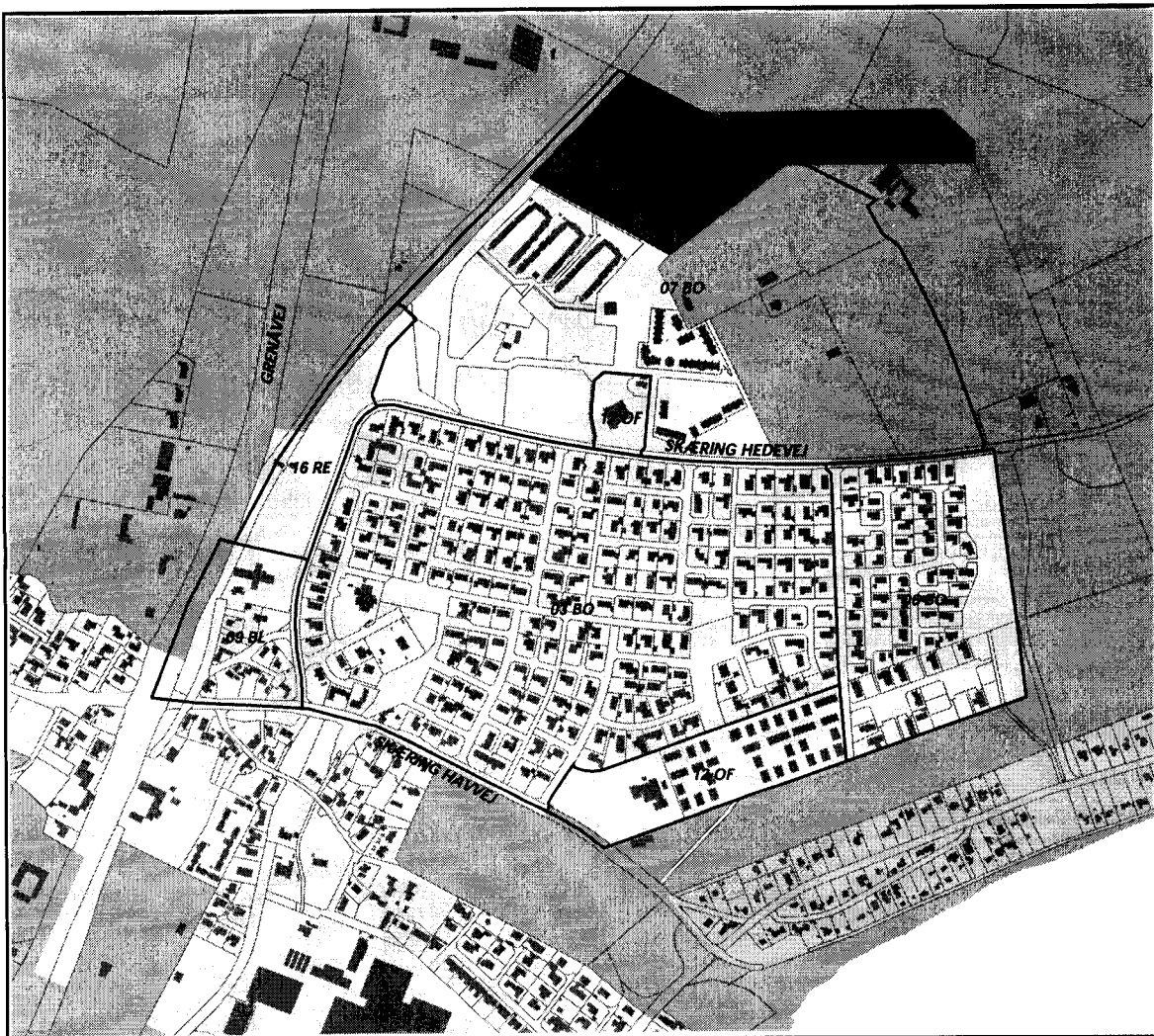
Her beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning, som vedrører lokalplanen.

Kommuneplanen

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

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for det aktuelle område, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i delområde 28.06.07 BO og helt landzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, idet arealet udlægges til lav boligbebyggelse.



Udsnit af Kommuneplanens rammekort

Anden fysisk planlægning

Umiddelbart vest/nordvest for lokalplanområdet ligger transmissionsledningen for kraftvarme fra Studstrup Værket til Skejbyvej vest for Vejlbj. Transmissionsledning og ledningstracé er omfattet af Århus Kommunes lokalplan nr. 182 og ligger uden for lokalplanområdet.

Planlægning i kystnærhedszonen

Hele lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvor der ifølge Lov om Planlægning § 5 b, kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for kystnær lokalisering.

Som det fremgår af redegørelsen på foregående side, er lokalplanområdet omfattet af den gældende kommuneplan, hvor området er udlagt til boligformål. I planlægningsmæssig henseende indgår lokalplanområdet i Skærings byvækstområde nord for Skæring Hedevej, hvor en byudvikling blev påbegyndt i 1990 og hvor lokalplanområdet udgør den nordøstlige del af dette vækstområde.

Inddragelse af lokalplanområdet til boligformål i byzone er således en opfølgning af den hidtil gældende planlægning og findes derved planlægningsmæssigt velbegrunder. Områdets placering i Skærings nordlige udkant betyder endvidere, at områdets inddragelse til byformål ikke på nogen måde vil forringe offentlighedens adgang til kysten ved Skæring.

Visuel påvirkning i kystnærhedszonen

Med hensyn til den visuelle påvirkning af omgivelserne, jf. planlovens § 16, skal bemærkes, at der i lokalplanen er fastsat bestemmelser om, at bygningshøjden ikke må overstige 8,5 m. I lokalplanen er der endvidere udlagt et beplantningsbælte langs grænsen ud mod det åbne land mod nordøst.

Med den fastsatte bygningshøjde vil højden af ny bebyggelse i lokalplanområdet i princippet svare til højden af de eksisterende bebyggelser i Skæring, der er præget af en tilsvarende lav bebyggelse. Efter udbygningen af lokalplanområdet påregnes det således, at områdets visuelle påvirkning af omgivelserne vil svare til karakteren af de eksisterende boligbebyggelser ved Skæring Havvej og Skæring Hedevej.

Bebyggelse i lokalplanområdet regnes ikke at ville påvirke kysten visuelt, idet områdets landværts placering i Skærings nordlige udkant, samt højde og udstrækning af eksisterende sommerhusbebyggelser ved Skæring Havbakker og Skæring Strand, afskærmer for indblik fra kysten.

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Skæring Parkvej, som muliggjort i lokalplan nr. 414. Via Skæring Parkvej, Skæring Hedevej og Skæring Havvej har lokalplanområdet forbindelse til Grenåvej, som udgør den vigtigste overordnede vejfor-

bindelse i lokalområdet. Herfra er der forbindelse til det øvrige overordnede vejnet og Århus Midtby.

Lokalplanområdet har forbindelse til stiforløbet langs transmissionsledningen fra Studstrup Værket vest for området. Der er endvidere stiforbindelse til Skæring Hedevej via det interne stinet i lokalplanområde nr. 414. Herfra er der forbindelse ad de eksisterende stier i boligområdet syd for Skæring Hedevej til det øvrige Skæring byområde, strand, skole m.v.

Støjæssige forhold

De støjæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i Kommuneplanens støjbestemmelser. Af disse bestemmelser fremgår det, at ny boligbebyggelse ikke må påføre et støjniveau fra vejtrafikstøj, der overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.

På baggrund af den nordiske beregningsmodel for vejtrafikstøj er beregnet, at den i lokalplanområdet påtænkte nye bebyggelse er placeret i en sådan afstand fra Grenåvej, at kommuneplanens støjbestemmelser kan overholdes.

Forureningsforhold

Affaldskontoret har pr. 12. maj 1997 ikke registreret affaldsdepoter på ejendommen.

Affaldskontoret har kendskab til, at der på matriklen er planteskole/gartneri. I forbindelse med driften af denne aktivitet anvendes pesticider til bekæmpelse af skadevoldere, samt olieprodukter til opvarmning af væksthuse. Jorden kan derfor være forurenet som følge af denne aktivitet. Affaldskontoret anbefaler at jorden undersøges for henholdsvis pesticider og olieprodukter inden anlægsarbejdet igangsættes.

Vandforsyningsinteresser

Af hensyn til beskyttelse af drikkevandsressourcerne bør det tilstræbes, at der i området ikke finder forurening sted af nogen som helst art, samt at der ikke anvendes ukrudtsbekæmpende sprøjtemidler.

Overskudsjord/fyldjord

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i henhold til Århus Kommunes Regulativ for bygge- og anlægsaffald, incl. overskudsjord. Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanrådets grænser.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse busbetjent med linie 56 på Skæring Hedevej.

Skoleforhold

Lokalplanområdet er ved planens udarbejdelse beliggende i Skæring Skoles skoledistrikt. Skolevæsenets planlægning for området kan dog gøre det nødvendigt, at foretage ændringer i de enkelte skolers oplande.

Institutionsforhold

I Skæringområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner for børn og unge:

- 1 vuggestue ved Skæring Skolevej
- 2 børnehaver ved Egå Strandvej og Skæring Hedevej
- 1 integreret institution ved Skæring Hedevej
- 1 fritidshjem ved Skæring Skolevej
- 1 integreret institution projekteret på Annekærvej

Magistratens 3. Afdeling arbejder på planer for opførelse af en integreret institution på Skæring Parkvej, ligesom der i lokalplanområdet er reserveret areal for yderligere to daginstitutioner. I lokalplan nr. 564, gældende for området sydøst for denne lokalplans område, er der reserveret areal til én daginstitution.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra: Energiselskabet ARKE a.m.b.a.
Grenåvej 55
8200 Århus N.

Vandforsyning sker fra: Skæring Strandvandværk
Egå Havvej 3
8250 Egå
- efter det til enhver tid gældende regulativ og vilkår iøvrigt.

Varmeforsyning sker fra: Århus Kommunale Værker
Bautavej 1
8210 Århus V.
- på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

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

Spildevand: Spildevand skal afledes via eksisterende spildevandsledning ved Boligforeningen Højbo til Egå Renseanlæg, hvor der er kapacitet til stede.

- Regnvand:** Der skal etableres faskine for nedsivning af tagvand på egen grund, hvor jorden er egnet til nedsivning. Der henvises til "Vejledning for nedsivning af regnvand", udgivet af Stadsingeniørens Kontor.
- Overskydende regnvand skal afledes via nyt regnvandsbassin, der skal etableres i lokalplanområdet og eksisterende regnvandsledning ved Boligforeningen Højbo til nedstrøms beliggende regnvandsbassin og Svinbogørften.
- Energi:** Energicentret i Århus, Frederiksgade 26, 8000 Århus C, kan være behjælpelig med at gennemgå et bygningsprojekt og komme med forslag til, hvordan energiforbruget kan reduceres.

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 bygninger, anlæg m.v., der er indeholdt i planen, og en eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uændret.

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelser om, at den på matrikelkortet markerede del overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår af bl.a. Lov om Frigørelsesafgift.

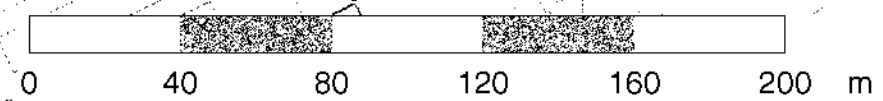
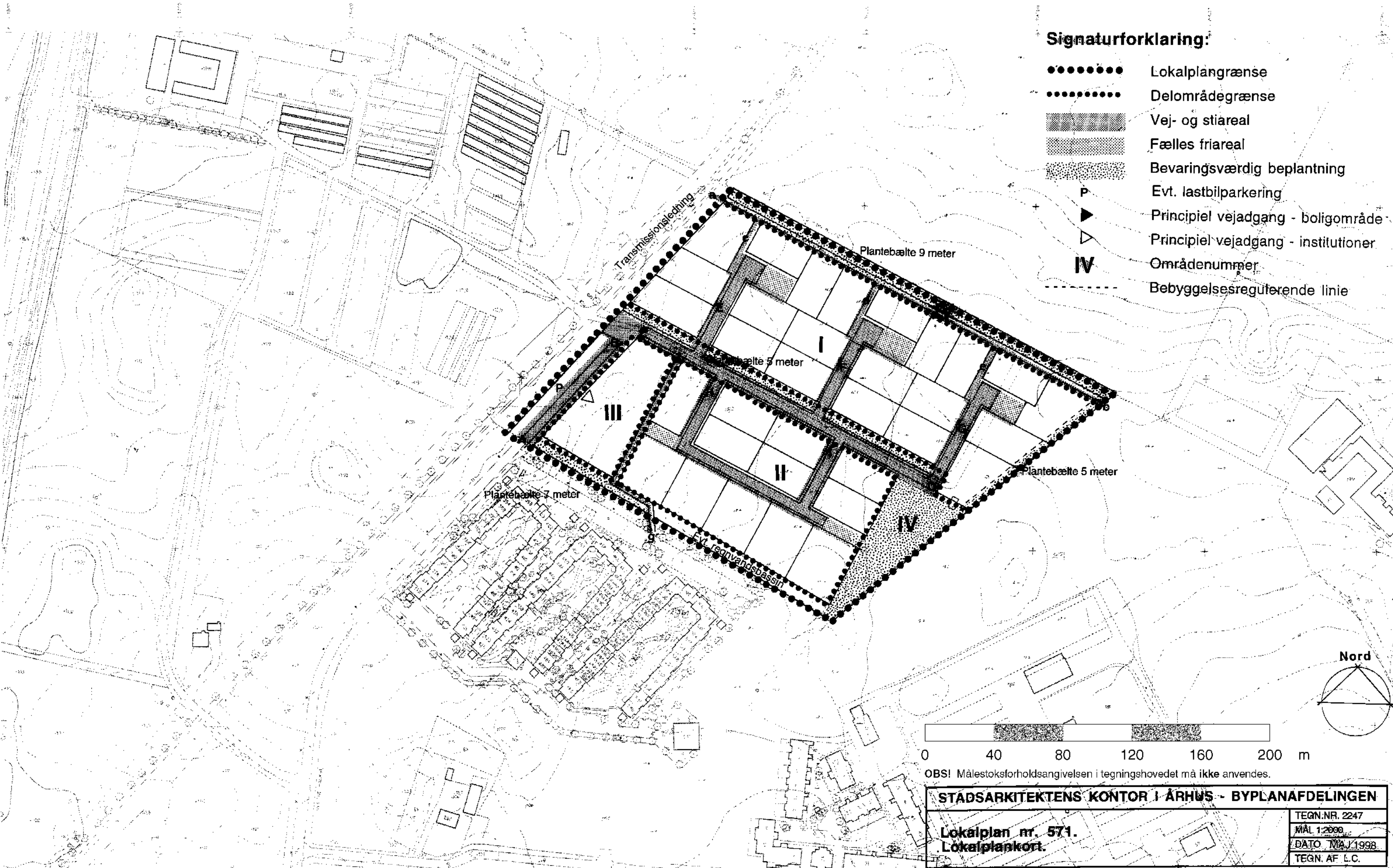
Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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 dispensationen eventuelt gives.

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

Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- ▨▨▨▨▨▨▨▨ Vej- og stiareal
- ▨▨▨▨▨▨▨▨ Fælles friareal
- ▨▨▨▨▨▨▨▨ Bevaringsværdig beplantning
- P Evt. lastbilkøring
- ▶ Principiel vejadgang - boligområde
- ▷ Principiel vejadgang - institutioner
- IV Områdenummer
- - - - - Bebyggelsesregulerende linie



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS - BYPLANAFDELINGEN	
Lokalplan nr. 571. Lokalplankort.	TEGN.NR. 2247 MÅL 1:2000 DATO MAJ 1998 TEGN. AF L.C.

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 571 i mødet den 17. juni 1998

Århus Byråd, den 29 JUNI 1998
P.b.v.



Flemming Knudsen



Hans Schiøtt



Ole Østergaard

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 8. juli 1998