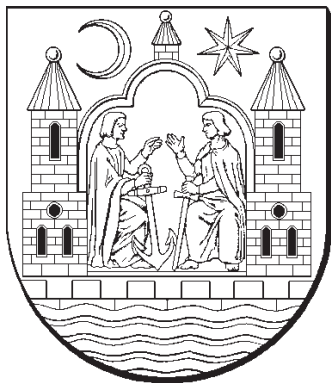




Århus Kommune

Lokalplan nr. 692

Boligområde, offentlig område, blandede formål og erhvervsområde nord for Solbjerg Hedevej i Solbjerg

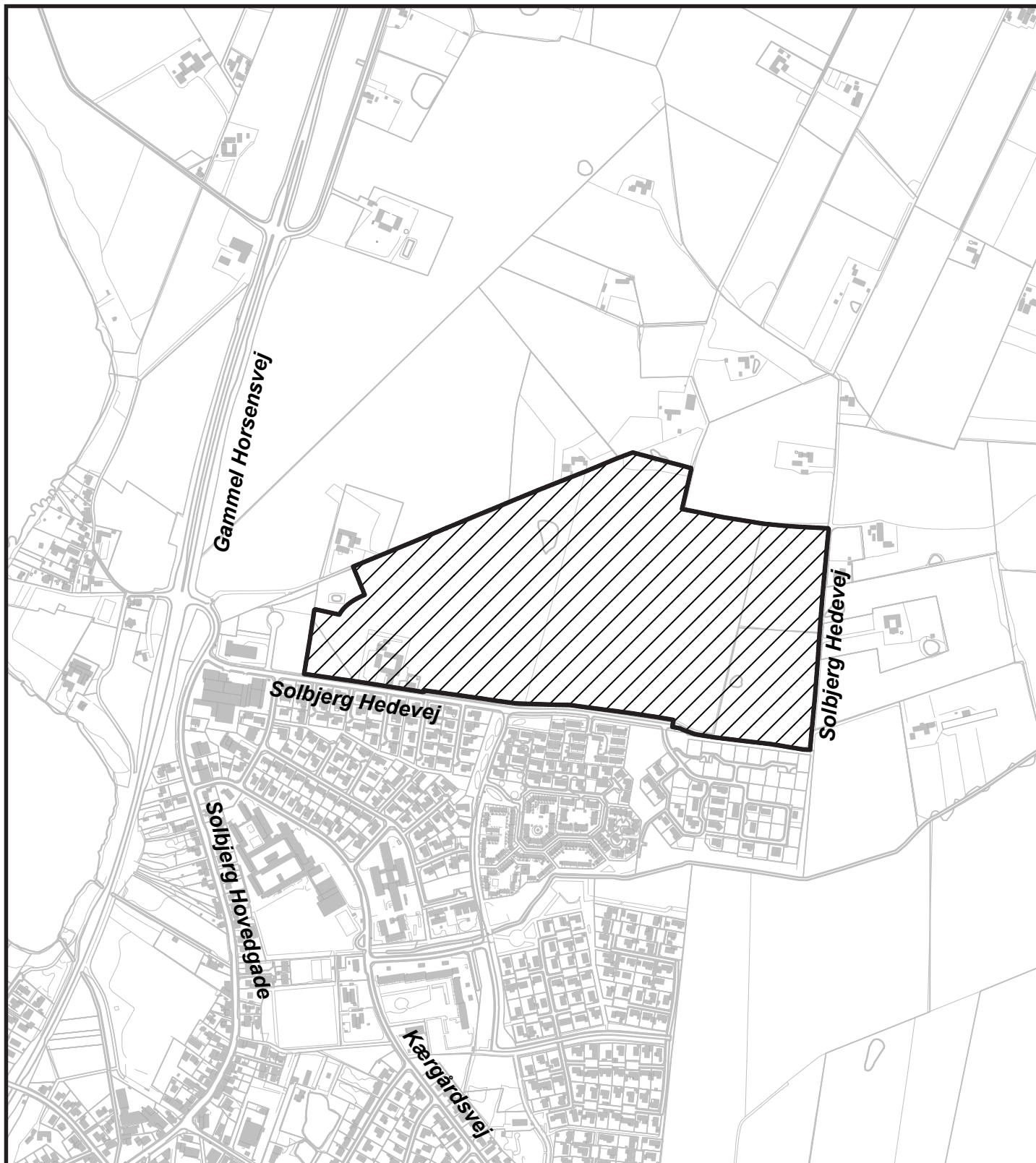


Århus Kommune Lokalplan nr.:

Boligområde, offentligt område, blandede formål og erhversområde nord for Solbjerg Hedevej i Solbjerg.

Indeholder tillæg nr. 35 til Kommuneplan 2001

692



Statistikområde/distrikt nr.: 07.30

Registreringskortblad nr.: 83+84

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, 1.112
8100 Århus C
<http://www.aarhus.dk/kommune/lokalplaner>
Tlf. 8940 2640, 2641 og 2628

Lokalplanen kan ses og købes hos

Borgerservice
Rådhuset
8100 Århus C.
Tlf. 8940 2222

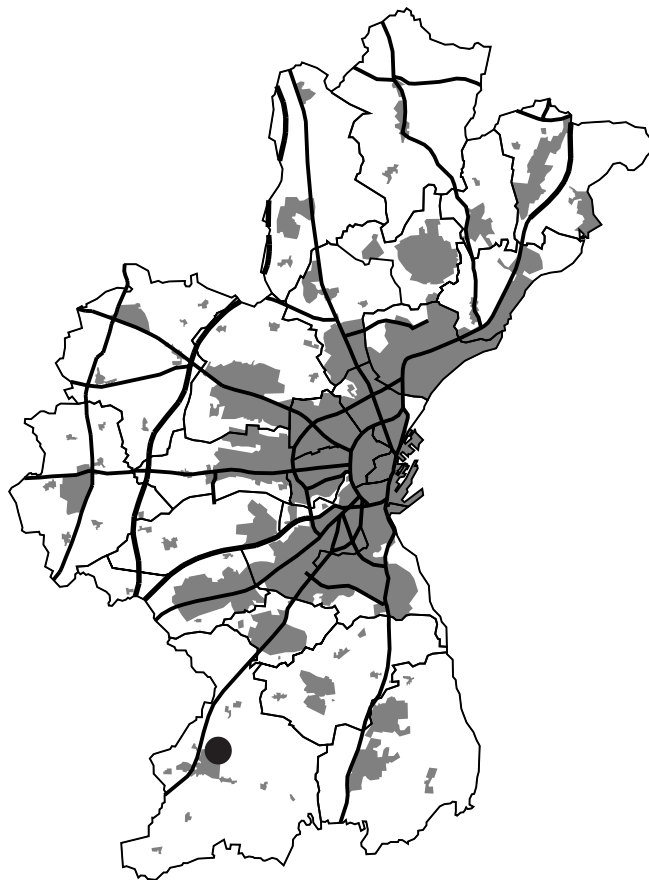
Kortgrundlag

© Århus Kommune, Teknik og Miljø

Lokalplanen er udarbejdet af

Planlægning og Byggeri, Byplanafdelingen
i samarbejde med
NIRAS Konsulenterne A/S
Åboulevarden 80
8000 Århus C

Her ligger lokalplanområdet



ÅRHUS KOMMUNE. LOKALPLAN NR. 692

Boligområde, offentligt område, blandede formål og erhvervsområde nord for Solbjerg Hedevej i Solbjerg.

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	11
§ 4. Udstykning	13
§ 5. Trafikforhold	14
§ 6. Teknisk forsyning	15
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 8. Bebyggelsens udseende	20
§ 9. Opholdsareal, hegn og beplantning	21
§ 10. Støjforhold	23
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	23
§ 12. Grundejerforening	24
§ 13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	24

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, teknisk forsyning m.v.	25
--	----

TILLÆG NR. 35 TIL KOMMUNEPLAN 2001

Nye bestemmelser og nyt rammekort	35
---	----

VIRKSOMHEDSLISTE	37
------------------------	----

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af lokalplanen	38
-------------------------------------	----

LOKALPLANKORT	Bilag 1
---------------------	---------

VEJPROFIL	Bilag 2
-----------------	---------

PRINCIP FOR INDRETNING AF STORPARCELLER I OMR. V	Bilag 3
--	---------

Vedtagelsespåtegninger	39
------------------------------	----

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Lokalplanen gælder for et område på 34 ha nord for Solbjerg Hedevej i Solbjerg, der i dag hovedsageligt anvendes til jordbrugsformål. Arealet er primært kommunalt ejet, mens en enkelt parcel, matrikel 8 ap, er privatejet.

Mod syd afgrænses området af Solbjerg Hedevej og den eksisterende by, mod vest af et mindre erhvervsområde og mod øst af landbrugsarealer. Mod nord støder området op til landbrugsarealer, der er udlagt til skovrejsning. Første etape af skovrejsningen er tilplantet i 2002.

Beskrivelse af området

Lokalplanens terræn er højest i det nord-østlige hjørne og falder mod syd og vest. Terrænforskellen er ca. 14 m mellem det højeste punkt og det laveste terræn omkring Fuglbjerggård.

Fra området er der god udsigt ud over Solbjerg by og landskabet omkring Solbjerg Sø. Astrup Kirke danner et fint sigtepunkt mod sydøst. På sigt vil de nye skovrejsningsområder kunne afgrænse området mod nord.

Når man bevæger sig på arealerne, opleves en deling, hvor den vestlige del af området er orienteret mod Solbjerg Sø og by, mens den østlige del, der falder mod syd, knytter sig til udsigten mod Astrup.

Området er ubebygget med undtagelse af Fuglbjerggård og et enkelt parcelhus. Omkring denne bebyggelse og ved varmeværket vest for lokalplanområdet er bevoksningen markant – og bør bevares og indgå i den fremtidige disponering af området.

Vest for lokalplanområdet er der et vandhul, som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3 og i lokalplanområdets nordligste del findes en mindre sø, som ligeledes er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. De to vandhuller og eksisterende grøfter og hegn i området er indtænkt i områdets disponering, så disse elementer kan bevares ved udbygning af området. De øvrige vandhuller forventes ikke at kunne oprettholdes, men erstattes af nye vådområder indpasset i den grønne hovedkile.

Planens baggrund og formål

En kraftig udbygning af boligområderne umiddelbart syd for Solbjerg Hedevej har i de senere år optaget store dele af Solbjergs ledige arealer til boligudbygning. Derfor har Århus Kommune besluttet at igangsætte en planlægning og byggemodning af de store byudviklingsarealer nord for byen ved Solbjerg Hedevej.

Området er i Kommuneplan 2001 udlagt til henholdsvis bolig- og erhvervsformål. Lokalplan 692 skal muliggøre, at en anvendelse af området til disse formål kan påbegyndes.

Forud for udarbejdelsen af lokalplanen er der udarbejdet en dispositionsplan for området. Denne plan er nærmere beskrevet på side 26.

Planens hovedtræk

Området disponeres med erhvervsanvendelser, blandede formål og offentlige formål i den vestlige del af området og boliganvendelser i den østlige del af området. Boligområdet udgør langt størstedelen.

Erhvervsområdet og de blandede formål placeres i sammenhæng med eksisterende erhvervsområde. I området til blandede formål åbner lokalplanen mulighed for, at der kan etableres en dagligvarebutik ved Solbjerg Hedevej.

Boligerne placeres på de mest attraktive arealer - højere i landskabet og i samspil med boligområderne syd for Solbjerg Hedevej.

I lokalplanen udlægges et areal til offentlige formål. Dette areal er placeret, så det er velbetjent trafikalt og samtidig kan være med til at danne overgang mellem erhverv og boliger.

For boligområdet er der taget udgangspunkt i kommuneplanens hovedstruktur, som bl.a. har til hensigt at sikre en varieret boligudbygning i kommunens lokalområder. Det gælder f.eks. for ejerforhold, hvor der i lokalplanområdet kan opføres en blanding af ejer-, andels- og lejeboliger, men også for forskellige boligtyper, herunder ældre-, ungdoms- og fleksible familieboliger. Ved disponeringen af lokalplanområdet er der lagt vægt på, at alle disse ønsker skal kunne tilgodeses i området.

Boligområdet disponeres til fire forskellige former for bebyggelse ud fra landskabelige overvejelser og overvejelser om sammenhængen til eksisterende bebyggelse:

De højest beliggende arealer, som samtidig er de mest kuperede, ligger i den nordligste halvdel af området op mod skovrejsningsområderne. Disse arealer disponeres til etageboliger og tæt-lav boliger. For hele området fastlægges bestemmelser, som skal sikre, at den fremtidige bebyggelse kommer til at fremstå som en harmonisk helhed, hvor de landskabelige træk bevares, og hvor udearealerne gives en åben, parklignende karakter, der vil binde hele området sammen. Området udlægges langs en del af skovbrynet mod nordvest til punkthuse i to etager, syd herfor til tæt-lav bebyggelse og i den nordøstlige del af området til lave etageboliger placeret som række-kædehuse på tværs af koterne. Der er lagt vægt på at disponere, så bebyggelsen på tværs af de forskellige områder ved beliggenhed og disponering på storparcellerne får en god helhedsvirkning og så der skabes gennemsigtighed og lethed i området med muligheder for kig til skovbrynet fra stier og opholds- og friarealer.

Den sydlige halvdel af boligområdet langs med Solbjerg Hedevej er mindre kuperet og disponeres til åben-lav bebyggelse. Herved skabes en helhed på tværs af Solbjerg Hedevej ved, at bebyggelsen i det nye område får samme karakter som bebyggelsen umiddelbart syd for.

Der er endelig ved disponeringen lagt vægt på at indrette området med sikre vej- og stiforbindelser, at bevare udsigter til landskabet og at etablere friarealer. Stiforbindelser

igennem området skal sammenbinde den nye skov med de rekreative forbindelser i området syd for Solbjerg Hedevej og videre herfra til hele byens trafiknet.

Hovedtrækkene i områdets disponering er dermed:

- der åbnes mulighed for erhverv i den vestlige del af området,
- der åbnes mulighed for at etablere en dagligvarebutik i området til blandede formål,
- arealerne omkring Fuglbjerggård udlægges til offentlige formål,
- der etableres en buet vejforbindelse med udgangspunkt i Solbjerg Hedevej til betjening af boligområdet,
- boligområdet disponeres i fire områder: Til åben-lav sydligst på de mindst kuperede dele af området og til tæt-lav midt i området. På de højeste dele og op til skovrejsningsområderne kan der opføres tæt-lav eller etageboliger,
- friarealer disponeres med to nord-sydgående forbindelser mod den eksisterende by og en vest-østlig forbindelse. Hovedstierne placeres i disse arealer. Områdets højeste punkt friholdes for bebyggelse og indgår i de fælles friarealer,
- der etableres regnvandsbassiner, der indgår som en del af de rekreative arealer i bebyggelsen.



Strukturplanen ovenfor viser lokalplanens områder.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2001, idet der i lokalplanen inden for kommuneplanens delområde til erhverv åbnes mulighed for detailhandel og offentlige formål. Endvidere åbnes der i lokalplanens områder til boligformål mulighed for opførelse af etageboliger.

Desuden overføres et areal med et vandhul omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3 til det tilgrænsende forbindelsesområde, hvor der er gennemført skovrejsning.

Lokalplan 692 er derfor ledsaget af tillæg nr. 35 til Kommuneplan 2001. Tillægget er angivet i sin helhed på side 34-36. I tillægget opdeles kommuneplanens område 33.01.08 ER til erhverv i tre arealer som beskrevet herunder:

Område I på 2,2 ha udlægges til erhvervsformål i virksomhedsklasse 1-2.

Område II på 1,2 ha udlægges til blandede formål med erhverv i virksomhedsklasse 1-2 og med mulighed for at placere en dagligvarebutik.

Område III på 1,2 ha udlægges til offentlige formål, f.eks. institutioner og kulturelle formål. Området kan rumme 3-4 institutioner, beboerhus, aktivitetshus eller lignende for hele nærområdet.

Lokalplanens boligområder kan med de i det følgende valgte forudsætninger rumme ca. 415 boliger.

I boligområderne åbnes mulighed for at drive liberal virksomhed i tilknytning til boligen, f.eks. tandlæge-, advokat-, frisørvirksomhed o.lign.

Område IV udlægges til åben-lav boligbebyggelse i 1-2 etager (se lokalplankortet, bilag 1). Området har et samlet areal på 10,5 ha og er disponeret i 8 storparceller (storparcel 1-8). Herved kan området udbygges i mindre boliggrupper eller etaper med ca. 6-15 grunde i hver. I alt kan der opføres ca. 102 boliger.

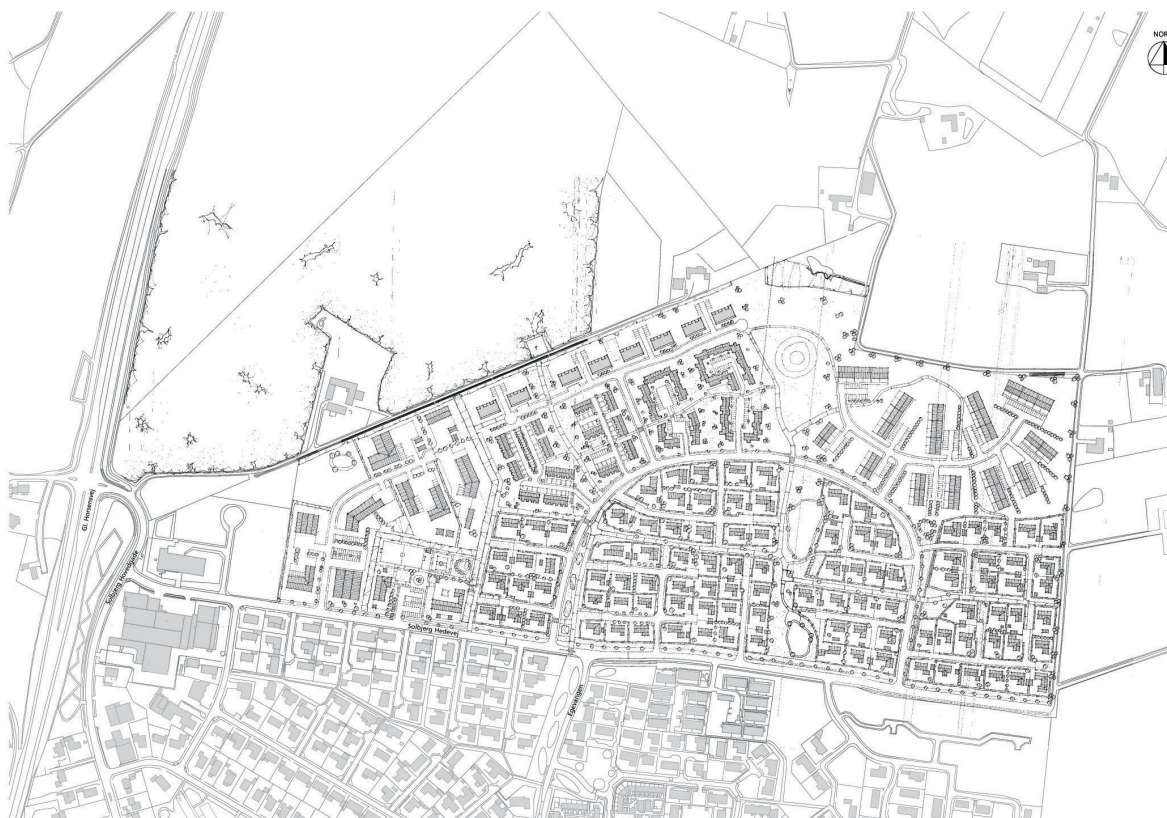
Den gennemsnitlige grundstørrelse i den viste udstykning ligger på 750 m². Storparcellerne 7 og 8 kan, i forbindelse med en supplerende lokalplan, udbygges med alternative udstyknings- og bebyggelsesformer for åben-lav boligbebyggelse.

Inden for hver storparcel skal der etableres et nærrekreativt, fælles friareal samt vej- og stiforbindelser.

Område V optager et areal på 3,5 ha og udlægges til tæt-lavt boligbyggeri i form af række-, kæde- og/eller klyngehuse i 1-2 etager. Området opdeles som vist på lokalplankortet, bilag 1, i 4 storparceller. Rummeligheden ligger på omkring 110 boliger af en gennemsnitsstørrelse på 90 m².

Der fastlægges en principiel disponering for hver storparcel, jf. bilag 3. Vejbetjening og parkering fastlægges med en placering midt i hver storparcel, hvor bebyggelsen placeres udenom, og arealerne yderst udlægges til friareal. Denne disponering skal være med til at give hele boligområdet et parkagtigt præg, hvor landskabet forbliver synligt og åbent mellem husene.

Område VI optager et areal på 2,0 ha og udlægges til boligbyggeri i form af punkt-huse i 2 etager. Der fastlægges præcise byggefelter og placering af veje og parkeringsarealer som vist på lokalplankortet, bilag 1. Området kan rumme ca. 56 boliger af en gennemsnitsstørrelse på 90 m².



Illustrationsplan

Disponeringen af området skal sikre, at arealerne langs det kommende skovbryn indrettes, så der bliver mulighed for passage og udsyn til skoven. Samtidig er det intentionen, at de enkelte huse opnår en størrelse, der kan harmonere med skovbrynets dimensioner, når skoven har nået sin fulde højde.

Område VII optager et areal på 4,9 ha og udlægges til boligbyggeri i 2 etager. Området kan i alt rumme ca. 146 boliger af en gennemsnitsstørrelse på 90 m² og opdeles i tre storparceller som vist på lokalplankortet, bilag 1.

Byggefelterne er udlagt til række-kædehuse, der overvejende placeres på tværs af koterne og ved aftrapning understreger og markerer landskabets bevægelser. Samtidig giver det mulighed for at bevare kig fra højdepunktet nordligst i delområdet til bl.a. Astrup Kirke.

Infrastruktur – veje, parkering og stier

Lokalplanområdet får vejadgange fra Solbjerg Hedevej.

I erhvervsområdet og området til blandede formål udlægges en central betjeningsvej, der giver adgang til de enkelte grunde. Institutionsområdet får ind-/udkørsel direkte fra Solbjerg Hedevej.

Boligområdet vejbetjenes som hovedprincip via en intern, buet stamvej, der støder til Solbjerg Hedevej to steder. Én storparcel i den sydlige del af området vejbetjenes ved to vejtilslutninger med direkte vejadgang fra Solbjerg Hedevej. Disse fire vejtilslutninger

placeres forskudt i forhold til eksisterende vejadgange syd for Solbjerg Hedevej. Internt på de enkelte storparceller anlægges mindre stikveje med vendepladser.

Stamvejen udformes, så den også kan betjene den kollektive busstrafik. Eventuelt kan den udformes således, at det kun bliver muligt for busser at benytte vejen gennem det centrale, fælles friareal.

Parkering i områderne V, VI og VII udlægges som fælles parkeringspladser for de enkelte områder. Parkering i åben-lav bebyggelse skal etableres på den enkelte grund. Omfanget af parkering skal følge den til enhver tid gældende parkeringsnorm for Århus Kommune.

Igennem boligområdernes fælles friarealer etableres to nord-syd gående hovedstier samt en øst-vest gående hovedsti gennem hele boligområdet. Stierne giver forbindelse til det åbne land øst for området, skovrejsningsområdet mod nord og boligområder og fælles friarealer syd for Solbjerg Hedevej.

Internt i boligområderne skal etableres sekundære stier, der skal sikre stiforbindelse fra de enkelte storparceller til det overordnede stinet.

Endelig sikrer lokalplanen areal til en fremtidig forlængelse af Solbjerg Hedevej mod øst til betjening af områder nord for Østergårdsvej, hvor Kommuneplan 2001 åbner mulighed for fremtidig byvækst.

For at overholde kommuneplanens støjgrænser i lokalplanens område fastlægges der i område II og III støjbyggelinier langs Solbjerg Hedevej. Til sikring mod støjbelastningen for område IV fra en forøget trafik på Solbjerg Hedevej udlægges et areal på 6 m bredde i områdets fælles friareal langs med vejen til etablering af en støjvold, og der fastlægges en støjbyggelinie, som gælder for byggeri over 1 etage.

Landskab, fælles friarealer, beplantning mv.

I boligområdet fastholdes det markante landskabstræk mellem den høje bakketop nordligst i området og den lavning, der fortsætter syd for lokalplanområdet helt ned til Møddebro Bæk. Området er disponeret, så der fortsat fra udvalgte steder vil være mulighed for at se markante elementer i landskabet som Astrup Kirke og kig ned igennem boligområdet syd for Solbjerg Hedevej. Flere steder vil der også blive udsigt til landskab og bebyggelse ved Solbjerg Sø.

Langs grænsen mellem erhvervs- og boligområdet udlægges beplantningsbælte og stiareal, der også fungerer som et overgangsareal eller en "bufferzone" til erhvervsområdet.

Områdets eksisterende hegn og grøfter forudsættes indarbejdet i de kommende bebyggelses- og friarealplaner. Områdets overfladeafvandning vil blive etableret, så der skabes nye vådområder (overfladebassiner) i de fælles friarealer.

Der fastlægges bestemmelser om plantning af vejtræer langs den nordlige side af Solbjerg Hedevej. Vejtræerne skal medvirke til forskønnelse af vejforløbet og imødekommer et lokalt ønske om, at Solbjerg Hedevej ikke udformes "facadeløs" eller som en

"omfartsvej". Fortov og belysning placeres langs sydsiden af vejen, desuden anlægges nyt fortov på nordsiden af Solbjerg Hedevej mellem område III og IV,3. Den eksisterende allé af seljerøn ved Fuglbjerggård og det eksisterende hegn bevares. Mod institutionsområdet og erhvervsområdet etableres beplantningsbælter. Langs områdets østlige grænse markeres overgangen til det åbne land med grupperinger af træer. Denne beplantningsform kan også bruges til afgrænsningen af fælles friarealer som vist på illustrationsplanen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

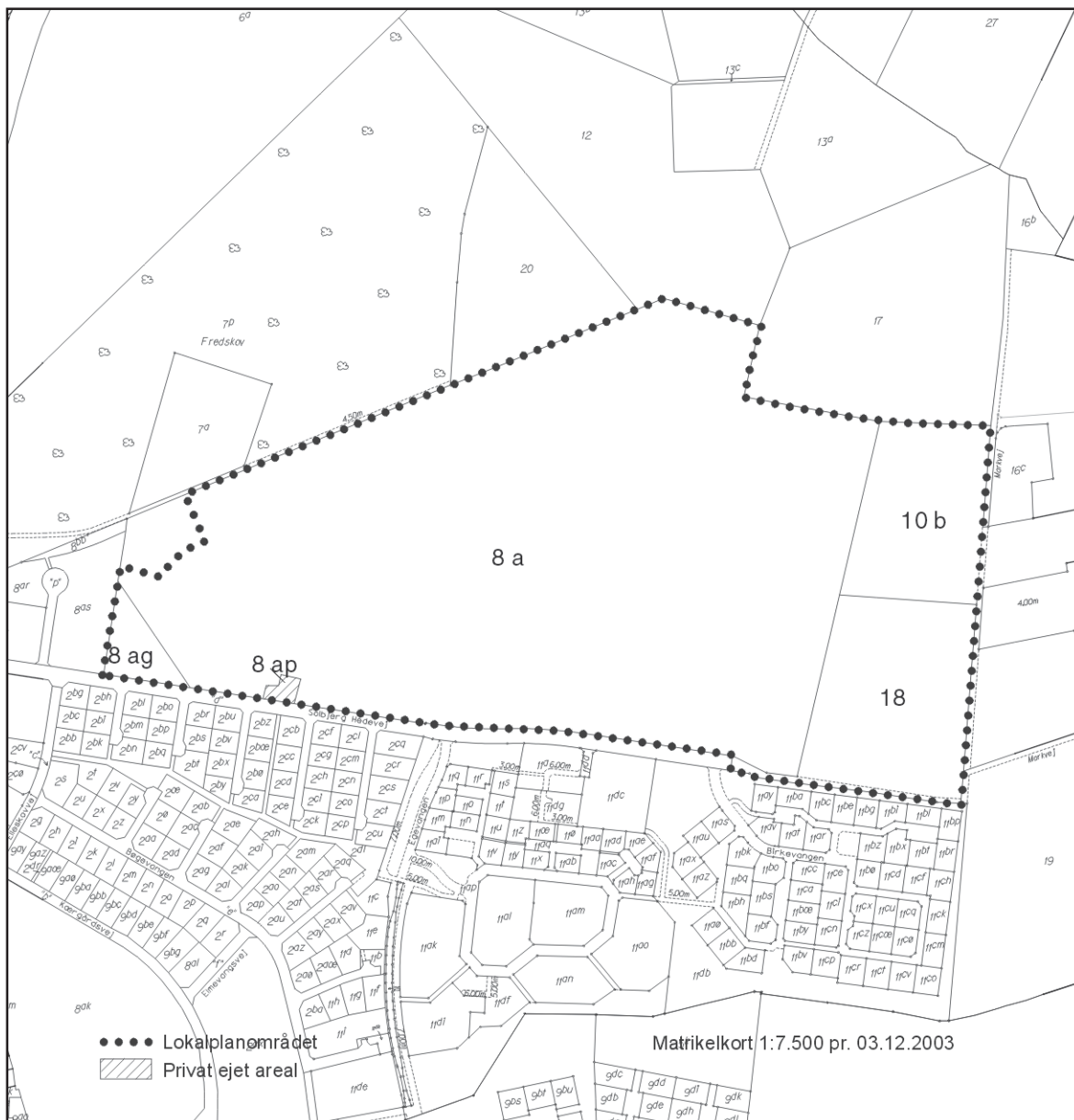
- at området anvendes til boligformål til helårsbeboelse i form af åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger samt erhvervsformål, blandede formål og offentlige formål,
- at der åbnes mulighed for opførelse af et varieret udbud af boligtyper,
- at der åbnes mulighed for etablering af en dagligvarebutik i området,
- at der fastlægges bestemmelser for, hvilke erhvervstyper der må etableres i området,
- at bebyggelsen indpasses i det eksisterende landskab inden for området,
- at der udlægges arealer til en hensigtsmæssig og trafiksikker vej- og stibetjening i området og gode forbindelser til og mellem nabo-områderne,
- at der udlægges arealer til fælles fri- og opholdsarealer i boligområdet, som - ud over at tjene rekreative formål for områdets beboere - kan være med til at give området et grønt og åbent præg,
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i boligområdet.

§ 2. Område og opdeling

- Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på matrikelkortet og omfatter matrikel 8ag, 8ap, 18, del af matrikel 8a og 10 b, Solbjerg By, Tiset, samt alle parceller, der efter den 3. december 2003 udstykkes inden for området. Se fodnote 1.
- Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i områderne I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII og IX som vist på lokalplankortet, bilag 1. Se fodnote 1.
- Stk. 3. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

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

- Stk. 4. Der er landbrugspligt på matrikel nr. 8a, 10b og 18, Solbjerg By, Tiset. Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil de tages i brug til det, planen bestemmer. Se fodnote 2.



Matrikelkort med angivelse af lokalplanområdets afgrænsning

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

§ 3. **Anvendelse**

Område I:

- Stk. 1. Området er udlagt til erhvervsformål.

Område II

- Stk. 2. Området er udlagt til blandede formål.

- Stk. 3. Inden for området kan der etableres 1 dagligvarebutik til lokal forsyning. Dagligvarebutikken må have et bruttoetageareal på maksimalt 1.000 m². Se fodnote 3.

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i området må ikke overstige 1.000 m².

En eventuel dagligvarebutik skal placeres på facadegrund mod Solbjerg Hedevej.

Fællesbestemmelser for område I og II:

- Stk. 4. Der må kun etableres de virksomheder inden for virksomhedsklasse 1 og 2, som er medtaget på lokalplanens virksomhedsliste på side 37.

I forbindelse med generelle revisioner af virksomhedslisten kan andre virksomheder etablere sig i området.

Århus Kommune, Planlægning og Byggeri kan tillade, at andre virksomheder etableres inden for område I og II. Det forudsætter, at virksomhederne, efter en konkret vurdering af produktions- og miljøtekniske forhold, kan sidestilles med de i listen nævnte virksomheder, samt at virksomhederne er forenelige med lokalplanens formål, jf. § 1.

- Stk. 5. Der må ikke opføres eller indrettes boliger i områderne.

Område III

- Stk. 6. Området er udlagt til offentlige formål som f.eks. daginstitution, klublokaler og lignende samt kulturelle formål som fælleshus, beboerhus, aktivitets-hus og lignende.

3. Ved opgørelse af bruttoetagearealet medregnes i denne forbindelse samtlige arealer til butikksformål, dvs. salgsarealer, lager, overdækkede varegårde, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv. opgjort i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

Område IV

- Stk. 7. Området er udlagt til åben-lav bebyggelse - dvs. fritliggende enfamiliehuse til helårsbeboelse.
- Stk. 8. Der må kun opføres eller indrettes én bolig på hver grund.
- Stk. 9. Området er opdelt i 8 storparceller og en selvstændig ejendom matr. nr. 8ap, som vist på lokalplankortet, bilag 1. Inden for hver storparcel skal mindst 5% af storparcellen indrettes som samlede, fælles opholdsarealer for storparcellens beboere.
- Stk. 10. Storparcellerne 7 og 8 kan ved supplerende lokalplanlægning anvendes til åben boligbebyggelse med alternative bebyggelses- og/eller udstykningsformer.

Område V

- Stk. 11. Området er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse i form af række-, kæde-, gård-, klyngehuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter.
- Stk. 12. Området er opdelt i 4 storparceller som vist på lokalplankortet, bilag 1. Inden for hver storparcel skal mindst 5% af storparcellen indrettes som fælles opholdsarealer for storparcellens beboere.

Område VI

- Stk. 13. Området er udlagt til boligbebyggelse til helårsbeboelse i form af tæt-lav eller etageboliger til helårsbeboelse med tilhørende fællesfaciliteter.
- Stk. 14. Området er opdelt i 2 storparceller som vist på lokalplankortet, bilag 1. Inden for hver storparcel skal mindst 5% af storparcellen i forbindelse med tæt-lav og 10% af storparcellen i forbindelse med etageboliger indrettes som fælles opholdsarealer for storparcellens beboere.

Område VII

- Stk. 15. Området er udlagt til boligbebyggelse til helårsbeboelse i form af tæt-lav eller etageboliger til helårsbeboelse med tilhørende fællesfaciliteter.
- Stk. 16. Området er opdelt i 3 storparceller som vist på lokalplankortet, bilag 1. Inden for hver storparcel skal mindst 5% af storparcellen i forbindelse med tæt-lav og 10% af storparcellen i forbindelse med etageboliger indrettes som fælles opholdsarealer for storparcellens beboere.

Fællesbestemmelser for område IV-VII

- Stk. 17. Århus Kommune, Planlægning og Byggeri kan tillade, at beboere fra deres bolig i områderne IV, V, VI og VII driver sådan virksomhed, som sædvanligvis kan udøves i boligområder – f.eks. frisør-, læge-, tegnestue-, revisions- og klubvirksomhed. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentligt øget parkering, trafik eller på anden måde er til gene. Nødvendig parkering skal kunne etableres på egen grund.

Fællesbestemmelser for område V-VII

- Stk. 18. Området må desuden anvendes til boligbebyggelse i form af institutioner og bofællesskaber for handicappede, der kan indpasses i boligområdet uden gener for omgivelserne og uden at ændre områdets karakter af boligområde.

Område VIII

- Stk. 19. Området er udlagt til fælles fri- og opholdsarealer, stier, regnvandsbassiner, plantebælte, støjvolde mv. for lokalplanens boligområde.
- Stk. 20. Inden for området må den fælles grundejerforening (se §12) etablere anlæg til fælles formål i form af f.eks. beplantning, boldbane, legeplads, bålplads og lignende.

Område IX

- Stk. 21. Området er udlagt til vejarealer som vist på lokalplankortet, bilag 1. Se § 5.

§ 4. Udstykning

Fællesbestemmelser for område I og II

- Stk. 1. Udstykning skal i princippet ske som vist på illustrationsplanen.
- Stk. 2. Ingen grund i området må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde udstykkes med en størrelse mindre end 1000 m².

Område III

- Stk. 3. Ingen grund i området må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde udstykkes med en størrelse mindre end 2000 m².

Område IV

- Stk. 4. Udstykning i storparceller skal i princippet ske som vist på lokalplankortet, bilag 1. To eller flere storparceller kan dog slås sammen og bebygges samlet.

- Stk. 5. Udstykning til åben-lav boligbebyggelse skal i princippet ske som vist på illustrationsplanen.
- Stk. 6. Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme til boligformål med et mindre areal end 700 m².

Område V

- Stk. 7. Udstykning af storparceller skal i princippet ske som vist på lokalplankortet, bilag 1.
- Stk. 8. Ved yderligere udstykning til tæt-lav bebyggelse skal dette ske efter et princip, der er i overensstemmelse med illustrationsplanen, og efter en plan godkendt af Århus Kommune, Teknik og Miljø.
- Stk. 9. Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 300 m².

Fællesbestemmelser for område VI og VII

- Stk. 10. Udstykning af storparceller skal i princippet ske som vist på lokalplankortet, bilag 1. To eller flere storparceller kan dog slås sammen og bebygges samlet.

Område VIII

- Stk. 11. Udstykning må ikke finde sted.

§ 5. Trafikforhold

- Stk. 1. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Solbjerg Hedevej. Området stibetjenes via udlagte stiforbindelser med forbindelse til Solbjerg bys øvrige stinet og skovrejsningsområderne nord for lokalplanområdet, samt interne stiforbindelser i området.

På lokalplankortet, bilag 1, er med raster vist de arealer, der er udlagt til:

Vej A-B	Udlægsbredde 12 m
Vej C-D	Udlægsbredde 12 m
Vej E-F	Udlægsbredde 16 m
Vej G-H og K-L	Udlægsbredde 10 m
Vej I-J og M-N	Udlægsbredde 8 m

Primære stiforbindelser a-b, c-d, e-f, g-h,
i-j, k-l, m-n, o-p, q-r, s-t og u-v

Udlægsbredde 5 m

- Stk. 2. Interne veje i område III og boligveje på de enkelte storparceller i områderne IV og V skal have en udlægsbredde på 8 m.
- Stk. 3. Andre stier i hele lokalplanens område skal have en udlægsbredde på minimum 3 m.
- Stk. 4. Vej- og stiadgang til område III og den enkelte storparcel i områderne IV og V skal i princippet etableres som vist på lokalplankortet, bilag 1.
- Der skal være fri passagemulighed over den enkelte storparcel fra vejarealet til stiforløbet.
- Stk. 5. Der skal indsendes et projekt til godkendelse hos Århus Kommune, Trafik og Veje for de i stk. 1-3 nævnte veje og stier.
- Stk. 6. Vej E-F - forlængelse af Solbjerg Hedevej - skal gives et vejprofil i princippet som vist på bilag 2.
- Stk. 7. Der skal etableres de fornødne vendepladser som vist på lokalplankortet, bilag 1, ved vejbetegnelserne B, I, J, M og N. Indenfor område III og indenfor den enkelte storparcel i område IV og V skal der etableres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.).
- Stk. 8. Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jvf. gældende vejregler.
- Stk. 9. Der skal i hvert område reserveres arealer til parkeringsformål i overensstemmelse med „Retningslinier for anlæg af parkeringsarealer i Århus kommune“.
- I områderne VI og VII skal parkeringspladser til bebyggelsen placeres inden for arealer markeret til formålet på lokalplankortet, bilag 1. Se endvidere § 7 stk. 22 og 27.
- I område V skal parkeringsarealer placeres centralt i bebyggelsen på den enkelte storparcel (se bilag 3 - bilag til lokalplankortet med princip for anvendelse af storparcellerne 9-12 og illustrationsplanen).

§ 6. Teknisk forsyning

- Stk. 1. Nybyggeri skal tilsluttes Århus Kommunale Værkers varmforsyning på værkernes til enhver tid gældende betingelser. Se fodnote 4.

4. I henhold til varmforsyningsloven kan der dispenseres fra tilslutningspligten til en kollektiv varmforsyning, såfremt mindst 50% af varmebehovet kan dækkes af procesvarme. En evt. dispensationsansøgning skal indsendes til Århus Kommunale Værker.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Område I

- Stk. 1. Der fastlægges byggelinier inden for område I som vist på lokalplankortet, bilag 1.

Område II

- Stk. 2. Der fastlægges støjbyggelinie som vist på lokalplankortet, bilag 1.

Der må ikke bygges inden for en afstand af 15 m fra vejmidte langs Solbjerg Hedevej.

Fællesbestemmelser for område I og II

- Stk. 3. Bygningernes rumfang må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal. Dog må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40.

Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene mv.

- Stk. 4. Bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager foruden evt. kælder.

- Stk. 5. Intet punkt af bebyggelsen må overstige 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Derudover vil skorstene kunne opføres i den af miljømyndighederne krævede, nødvendige højde.

En større højde kan tillades på dele af virksomheden, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. Dette gælder f.eks. kraner og lignende.

Område III

- Stk. 6. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

- Stk. 7. Bebyggelse må opføres i maksimalt 1 etage med udnyttelig tagetage foruden evt. kælder.

- Stk. 8. Intet punkt af bebyggelsen må overstige 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- Stk. 9. Der fastlægges støjbyggelinie med en afstand på 25 m til vejmidte på Solbjerg Hedevej som vist på lokalplankortet, bilag 1. Afstandskravet kan reduceres, hvis der etableres støjafskærmning.

Område IV

- Stk. 10. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- Stk. 11. Bebyggelse må i storparcellerne 1, 2, 3, 5 og 7 opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage foruden evt. kælder.
- Bebyggelse må i storparcellerne 4, 6 og 8 opføres i 2 etager foruden evt. kælder.
- Stk. 12. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terræn målt efter reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.
- Stk. 13. På storparcel 1, 3, 5 og 7 må bebyggelse mellem den udlagte støjbyggelinie og vejskel ikke opføres med mere end 1 etage. Se lokalplankortet, bilag 1.

Område V

- Stk. 14. Der må på storparcellerne opføres maksimalt:
- | | |
|---------------|--------------------------------|
| storparcel 9 | 2790 m ² etageareal |
| storparcel 10 | 2070 m ² etageareal |
| storparcel 11 | 2250 m ² etageareal |
| storparcel 12 | 2790 m ² etageareal |
- Se fodnote 5.
- Der kan herudover opføres 10 m² udhuse/småbygninger pr. bolig, enten som fritliggende bygninger efter småhusreglementets afsnit 11 eller 12, eller som sammenbyggede med boligen eller som indbyrdes sammenbyggede bygninger.
- Stk. 15. Bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager foruden evt. kælder. Der må ikke udføres vandrette lejlighedsskel.
- Stk. 16. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terræn målt efter reglerne i det gældende bygningsreglement.
- Stk. 17. Der fastlægges følgende byggelinier som vist på lokalplankortet, bilag 1:
- Der må ikke bygges inden for en afstand af 10 m fra skel mod vej C-D, vej G-H og vej I-J samt fra skel mod sti a-b og c-d.
- Stk. 18. Hver enkelt storparcel skal indrettes i overensstemmelse med den principielle disponering som vist på bilag 3.

5. Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 31 beregnet af storparcellens areal fratrukket skønnet færdigselsareal. Opmærksomheden henledes på, at det maksimale tilladte etageareal sandsynligvis ikke vil kunne opføres ved byggeri alene i 1 etage.

Fællesbestemmelser for område I-V

- Stk. 19. Garager, udhuse, carporte og lignende mindre bygninger må generelt ikke opføres nærmere skel mod stier og fællesarealer end 0,50 m. Fastlagte byggelinier og afstande skal desuden overholdes.

Område VI

- Stk. 20. Der må på storparcellerne 13 og 14 opføres maksimalt:
- | | |
|---------------|---------------------------------|
| storparcel 13 | 2520 m ² etageareal. |
| storparcel 14 | 2520 m ² etageareal. |
- Se fodnote 6.
- Stk. 21. Bebyggelse skal opføres i 2 etager foruden evt. kælder.
- Stk. 22. Intet punkt af bebyggelsen må overstige 8,5 m over terræn målt efter reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.
- Stk. 23. Bebyggelse, herunder udhuse og overdækket cykelparkering, skal placeres inden for de byggefeltet, der er angivet på lokalplankortet, bilag 1.

Der må ikke opføres overdækket parkering inden for området.

- Stk. 24. Der fastlægges en bebyggelsesregulerende linie placeret 25 m fra områdets nordlige afgrænsning, som vist på lokalplankortet, bilag 1. Bebyggelse skal placeres med en længdefacade i den bebyggelsesregulerende linie. Der må ikke opføres bebyggelse mellem facadelinien og skovbrynet.

Område VII

- Stk. 25. Der må på storparcellerne opføres maksimalt:
- | | |
|---------------|--------------------------------|
| storparcel 15 | 4500 m ² etageareal |
| storparcel 16 | 4230 m ² etageareal |
| storparcel 17 | 4410 m ² etageareal |
- Se fodnote 7.
- Stk. 26. Bebyggelse skal opføres i 2 etager foruden evt. kælder.
- Stk. 27. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terræn målt efter reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.
- Stk. 28. Bebyggelse, herunder udhuse og overdækket cykelparkering, skal placeres inden for de byggefeltet, der er angivet på lokalplankortet, bilag 1.

6. Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 33 beregnet af storparcellens areal fratrasket skønnet færdselsareal.

7. Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 27 beregnet af storparcellens areal fratrasket skønnet færdselsareal.

Der må ikke opføres overdækket parkering inden for området.

Fællesbestemmelser for område V, VI og VII

- Stk. 29. Bygningsreglementernes bestemmelser om højder for bebyggelse i forhold til vejlinier gælder ikke for de interne veje inden for de enkelte storparceller i områderne V, VI og VII - dog skal bebyggelsen planlægges, så hensigten med højde- og afstandskravene med rimelighed tilgodeses.
- Stk. 30. Til sikring af foranstående bestemmelser må bebyggelse på den enkelte storparcel kun ske på grundlag af en af Århus Kommune, Teknik og Miljø godkendt bebyggelsesplan. Se fodnote 8.

Planen skal redegøre for:

- Placering af beboelse med udendørs opholdsareal
- Eventuel udstykning
- Placering af eventuelt fælleshus
- Placering af garager/carporte i område V
- Placering af småbygninger, herunder udhuse, havestuer, vinterhaver mv.
- Bygningsprofiler, facader og materialer
- Terrænreguleringer
- Placering af eksisterende og ny beplantning, jf. § 9
- Storparcellens interne vej-, parkerings- og stiforhold, herunder tilslutninger til de tilgrænsende veje, stier, storparceller, fællesarealer og lignende

Område VIII

- Stk. 31. Der må ikke bygges inden for områderne.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 32. Bebyggelse skal tilpasses det eksisterende terræn med henblik på at undgå terrænreguleringer, således at hovedtrækkene i den landskabelige helhed og det naturlige terræn bevares.
- Stk. 33. Terrænreguleringer må kun finde sted efter tilladelse fra bygningsmyndigheden.
- Regulering på indtil 0,50 m i forhold til eksisterende terræn ikke nærmere end 0,50 m fra skel kan dog finde sted uden tilladelse.
- Stk. 34. Placering af mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning skal godkendes af Århus Kommune, Teknik og Miljø.

8. Bebyggelsesplanen sikres ved tinglyst deklaration.

§ 8. Bebyggelsens udseende

Fællesbestemmelser for område I og II

- Stk. 1. Skiltning med navn og bomærke må kun finde sted i et omfang og med en placering afstemt efter bygningernes og omgivelsernes karakter og efter godkendelse hos Århus Kommune, Planlægning og Byggeri.

Område II

- Stk. 2. Bebyggelse langs Solbjerg Hedevej skal placeres med facaden parallelt med denne og udføres med facadekarakter.

Fællesbestemmelser for område IV, V, VI og VII

- Stk. 3. Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra Århus Kommune, Planlægning og Byggeri i hvert enkelt tilfælde.

Område V

- Stk. 4. Bebyggelse inden for en storparcel skal udføres i ens materialer og ens tagform og -hældning. Mindre bygninger og bygningselementer som udestuer, udhuse, garager og carporte må udføres i andre materialer og med en anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

Fællesbestemmelser for område VI og VII

- Stk. 5. Bebyggelse inden for en storparcel skal udføres i ens materialer og ens tagform og -hældning. Mindre bygninger og bygningselementer som udestuer og udhuse må udføres i andre materialer og med en anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 6. Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygninger, indgå som en integreret del af bygningens tagflade eller som en del af bygningens øvrige ydervægge. Se fodnote 9.

Blanke eller reflekterende materialer må bortset fra glaspartier kun anvendes til udvendige bygningsdele i forbindelse med etablering af anlæg til indvinding af alternativ energi.

9. Med denne bestemmelse er der ikke taget stilling til, om der i henhold til Aarhus Kommunale Værkers vedtægter kan opnås tilladelse til anlæg til indvinding af alternativ energi.

- Stk. 7. 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 opsættes efter særlig tilladelse fra Århus Kommune, Planlægning og Byggeri.

Århus Kommun, 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. Opholdsareal, hegn og beplantning

Område I, VI og VIII

- Stk. 1. Der udlægges areal til beplantningsbælte langs områdets nordlige afgrænsning i en bredde af 5 m som vist på lokalplankortet, bilag 1.

Fællesbestemmelser for område I og II

- Stk. 2. Oplagring uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

Område III

- Stk. 3. Der udlægges areal til beplantningsbælte langs områdets nordlige og vestlige afgrænsning i en bredde af 5 m som vist på lokalplankortet, bilag 1.

- Stk. 4. Eksisterende karakteristisk beplantning skal bevares (se lokalplankortet, bilag 1). Supplerende beplantning skal udføres med arter, som fastholder den eksisterende beplantnings karakter, og hvis vækst og sluthøjde er til mindst mulig gene for naboområderne. Beplantning skal godkendes af Århus Kommune, Natur og Miljø.

Område IV

- Stk. 5. Langs den enkelte storparcels afgrænsning skal der plantes levende hegn af bøg.
- Stk. 6. Parkeringsarealer skal afgrænses af en beplantning i form af buske eller hæk, der har en minimumshøjde på 1,20 m.

Fællesbestemmelser for område V, VI, VII og VIII

- Stk. 7. Fri- og opholdsarealer skal gives en åben, parkagtig karakter med fritstående træer, grupper af træer og busketter uden markering af skel. Der må dog etableres mindre, levende hegn omkring udendørs opholdsarealer tilknyttet boliger på terræn som nævnt i § 9 stk. 7.

Fællesbestemmelser for område V, VI og VII

- Stk. 8. For bebyggelse på storparceller til tæt-lav- og etageboligbebyggelse skal der udlægges opholdsarealer svarende til mindst bygningernes etageareal (Se fodnote 10).

Af opholdsarealet skal der i tilknytning til den enkelte familiebolig udlægges et rektangulært, privat opholdsareal på terræn på mindst 25 m². For familieboliger på 1. sal kan private opholdsarealer på terræn erstattes af altan af passende størrelse.

Resten af opholdsarealet, dog mindst 5 % af storparcellens areal i forbindelse med tæt-lav og 10 % af storparcellens areal i forbindelse med etageboliger, skal udlægges som samlede, bolignære, fælles opholdsarealer.

Område VIII

- Stk. 9. Langs Solbjerg Hedevej kan der anlægges en støjvold med en bredde på 6 m som vist på lokalplankortet, bilag 1 og vejprofil, bilag 2.
- Stk. 10. Langs Solbjerg Hedevej skal der, som vist i princippet på illustrationsplanen og i bilag 2, vejprofil, plantes en række af seljerøn.
- Stk. 11. Langs lokalplanområdets østlige afgrænsning skal der, som vist i princippet på illustrationsplanen, plantes mindre grupper af almindelig røn.
- Stk. 12. Langs område VIII's afgrænsning mod områderne I og III udlægges areal til et beplantningsbælte i en bredde af 8 m, som vist på lokalplankortet, bilag 1.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 13. Fælles fri- og opholdsarealer, herunder støjvold, arealer langs Solbjerg Hedevej samt langs området's østlige afgrænsning skal anlægges efter planer, der er godkendt af Århus Kommune, Natur og Miljø.

10. For lokalplanområdet er der i område VIII udlagt fælles friarealer for lokalplanområdets beboere. En del af disse arealer er udlagt som større, samlede opholdsarealer. En forholdsmæssig andel af disse samlede opholdsarealer kan medregnes som opholdsarealer til bebyggelsen på de enkelte storparceller.

- Stk. 14. Beplantningsbælter skal etableres med blandet, løvfældende beplantning af egnstypiske buske og træer som f.eks. tjørn, hassel, hyld, syren, ask, eg og røn.
- Stk. 15. Levende hegn mod færdselsarealer og fri- og opholdsarealer skal plantes 0,30 m inde på egen grund.

§ 10. Støjforhold

Fællesbestemmelser for område I og II

- Stk. 1. Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, som overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

Område II

- Stk. 2. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører støjfølsomt erhverv, ikke overstiger 60 dB(A) på døgnbasis.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 3. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører boligbebyggelse, institutioner og opholdsarealer, ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.

§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den i § 6 stk. 1 nævnte tilslutning til Århus Kommunale Værkers varmforsyning har fundet sted.
- Stk. 2. Ny bebyggelse i område I må ikke tages i brug, før den i § 9 stk. 1 nævnte beplantning har fundet sted. (Se fodnote 11).
- Stk. 3. Ny bebyggelse i område III må ikke tages i brug, før det i § 9 stk. 3 nævnte beplantningsbælte er etableret. (Se fodnote 11).
- Stk. 4. Ny bebyggelse på storparcellerne 1, 2, 9 og 13 må ikke tages i brug, før det i § 9 stk. 11 nævnte beplantningsbælte er etableret. Se fodnote 11.

11. Såfremt anlæg af veje, stier, friarealer, plantebælter mv. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagning af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en rimelig tid.

Område IV

- Stk. 5. Ny bebyggelse i storparcellerne 1, 3, 5 og 7 må ikke tages i brug før den i § 9 stk. 8 nævnte støjafskærmning er anlagt.

Fællesbestemmelser for område V, VI, VII

- Stk. 6. Ny bebyggelse inden for den enkelte storparcel må ikke tages i brug, før veje, stier og parkeringspladser på den enkelte storparcel er anlagt, samt friarealer planeret og tilsået med græs.

§ 12. Grundejerforening

- Stk. 1. Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i boligområdet, lokalplanens områder IV-VII. Se fodnote 12.
- Stk. 2. Ejere af ejendomme inden for lokalplanens område IV-VII skal være medlem af grundejerforeningen.
- Stk. 3. Grundejerforeningen skal efter krav fra Århus Kommune, Planlægning og Byggeri optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

§ 13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

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

- Århus Amtskommune, Udvalget for Miljø og Trafik om udledningstilladelse.
- Jordbrugskommissionen om ophævelse af landbrugspligt.
- Skov- og Naturstyrelsen til reduktion af skovbyggelinien til 30 m fra skovbryn.

12. Supplerende bestemmelser om grundejerforening og parcelforeninger findes i deklarationen, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Her beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Kommuneplan 2001

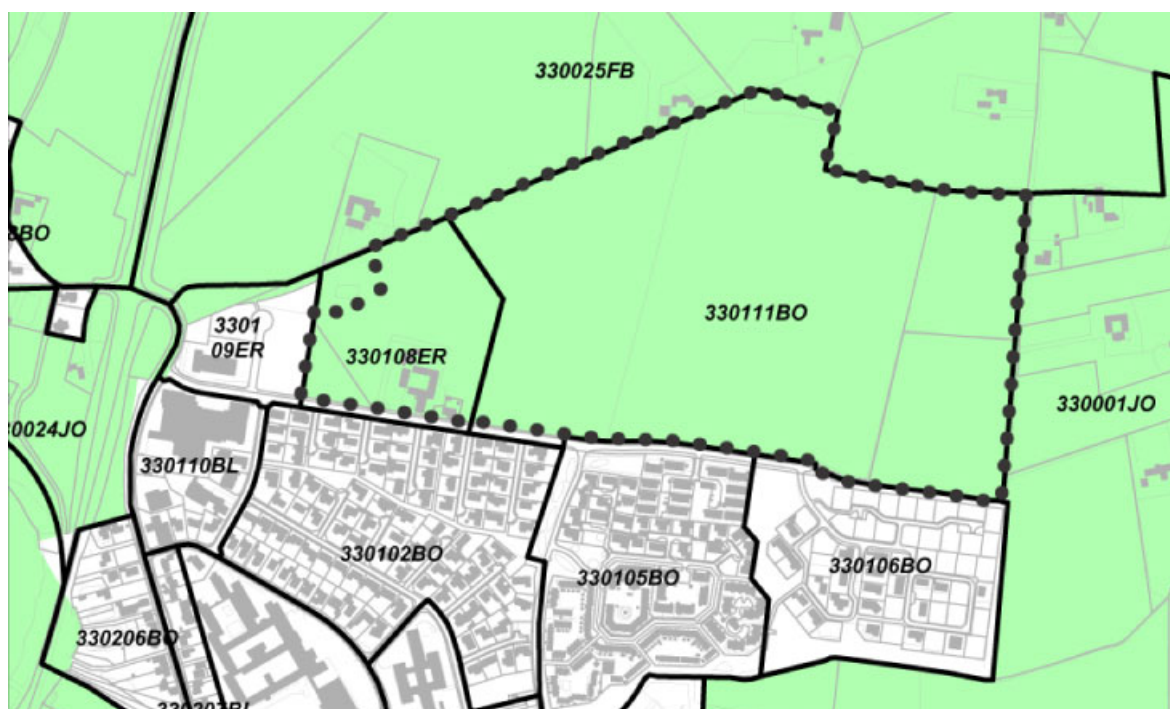
Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den gældende Kommuneplan 2001, som er vedtaget af Århus Byråd.

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er som vist beliggende i rammernes område 31.01.08 ER og 31.01.11 BO. Områderne er forbeholdt anvendelse til henholdsvis erhverv i klasserne 2-4 og lave boliger.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet de gældende rammer ikke muliggør etablering af offentlige formål. Kommuneplanen tillader heller ikke etablering af etageboliger. Endelig tillader kommuneplanens rammer ikke, at der kan etableres butikker i erhvervsområdet.

Lokalplanen forudsætter derfor Byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen, hvori der åbnes mulighed for, at en del af erhvervsområdet kan anvendes til offentlige formål, en anden del til blandede formål - herunder detailhandel - og hvor der gives mulighed for at etablere etageboliger indenfor rammeområde 31.01.11 BO.

Den nødvendige ændring af kommuneplanen er indarbejdet i Tillæg nr. 35 til Kommuneplan 2001 for Århus Kommune. Tillægget er gengivet på siderne 35-36.



Udsnit af rammekort, Kommuneplan 2001

Anden fysisk planlægning

Regionplan 2001

Lokalplanområdet ligger inden for regionplanens udpegede byområder. Tillæg nr. 35 til Kommuneplan 2001 samt Lokalplan nr. 692 er derfor i overensstemmelse med Regionplan 2001.

Dispositionsplan for området nord for Solbjerg Hedevej

Som opfølgning på Kommuneplan 2001 er der forud for udarbejdelse af lokalplan nr. 692 udarbejdet „Dispositionsplan for et nyt Byområde nord for Solbjerg Hedevej, marts 2003.“

Dispositionsplanen er udarbejdet med udgangspunkt i kommuneplanens målsætninger og rammebestemmelser. Planen er udarbejdet af Magistratens 2. Afdeling og en arbejdsgruppe sammensat af Solbjerg Fællesråd.

Dispositionsplanen indeholder en række retningslinier, der har dannet grundlag for udformningen af lokalplan nr. 692.

Lokalplan nr. 692 - der omfatter hele dispositionsplanområdet - er i al væsentligt i overensstemmelse med dispositionsplanen.



Illustrationsplan fra „Dispositionsplan for et nyt Byområde nord for Solbjerg Hedevej, marts 2003.“

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Solbjerg Hedevej, der via Solbjerg Hovedgade har adgang til det overordnede vejnet i Århus Kommune.

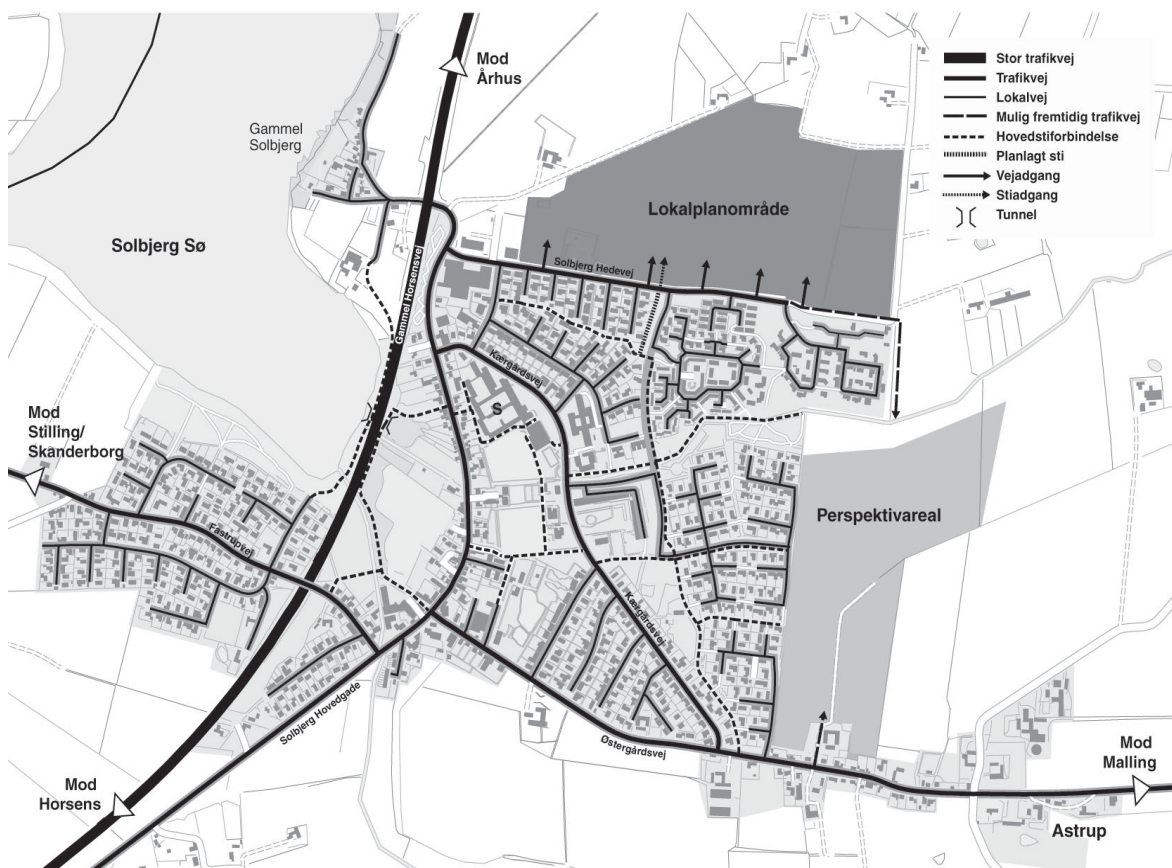
På nedenstående illustration er angivet vej- og stiforhold ved et helt udbygget lokalplanområde. Herudover angiver illustrationen forbindelser med veje og stier uden for området.

Trafikstrukturen i Solbjerg består af et net af trafikveje (den facadeløse Gammel Horsensvej, Solbjerg Hovedgade, Fastrupvej, Kærgårdsvej og Østergårdsvej), hvor den overordnede trafikafvikling i byen sker, og et net af lokal- og boligveje, der tager sig af den lokale trafik.

Stinettet i Solbjerg er veludbygget og sammenhængende. Stinettet leder mod Solbjerg Skole, som ligger placeret centralt i byen. En stitunnel under Gammel Horsensvej binder byområderne øst og vest sammen og sikrer en god forbindelse mellem områderne.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Solbjerg Hedevej som følger: Boligområderne betjenes via en buet stamvej, der tilsluttes Solbjerg Hedevej to steder. Vejen placeres således, at den ligger forskudt i forhold til eksisterende vejadgange syd for Solbjerg Hedevej og udformes således, at den kan bruges til kollektiv trafik. Område II og III samt to mindre boliggrupper i den sydlige del af lokalplanområdet vejbetjenes direkte fra Solbjerg Hedevej. Endelig trafikbetjenes erhvervsområdet, område I, med én tilslutning til Solbjerg Hedevej.



Kommuneplan 2001 Århus Kommune udpeger et perspektivareal til fremtidig byudvikling i den østlige del af Solbjerg, nord for Østergårdsvej. Derfor reserveres der i lokalplanområdet areal til en mulig forlængelse af Solbjerg Hedevej. Dele af perspektivarealerne kan således eventuelt trafikbetjenes fra Solbjerg Hedevej. Forlængelsen forventes at blive etableret i takt med byudviklingen.

Lokalplanområdet bliver internt forbundet af hovedstier og sekundære stier. Hovedstierne sikrer sammenhængen i hovedstisystemet mellem lokalplanområdet, den eksisterende by og skovrejsningsområdet nord for lokalplanområdet. De sekundære stier sikrer sammenhængen i lokalplanområdet.

Inden udbygningen af lokalplanområdet vil der være etableret en sikret krydsning over Solbjerg Hedevej for „bløde“ trafikanter. I Lokalplan 276 er langs vestsiden af Egevangen, syd for Solbjerg Hedevej, udlagt et areal til etablering af en sti. Dermed er der mulighed for, ved etablering af stien, at binde hele lokalsamfundet bedre sammen.

Inden åbningen af en dagligvarebutik i område II vil der være etableret et fortov langs nordsiden af Solbjerg Hedevej, der sikrer beboere i lokalplanområdet en sikker sti-adgang til butikken.

Ved et fuldt udbygget lokalplanområde og en evt. forlængelse af Solbjerg Hedevej må det forventes, at der sker en ændring af forholdene i krydset Solbjerg Hedevej / Solbjerg Hovedgade. Solbjerg Hedevejs tilslutning har en dårlig placering set i forhold til Solbjerg Hovedgades forløb, hvorfor oversigtsforholdene i krydset ikke er optimale. En mulig løsning kunne være at anlægge en rundkørsel, der - udover at gøre krydset mere sikkert - også vil nedsætte hastigheden på Solbjerg Hovedgade.

Århus Kommuneatlas

Lokalplanområdet indgår ikke i kommuneatlassets beskrivelse af bevaringsværdige sammenhænge. Endvidere er ingen af de registrerede bygninger inden for lokalplanområdet omfattet af kommuneplanens bevaringsbestemmelser.

På denne baggrund indeholder lokalplanen ingen bestemmelser om bevaring af bygninger.

Detailhandelsbestemmelser

Ifølge Kommuneplan 2001 kan der i områder, der udlægges til blandede bolig- og erhvervsformål, etableres dagligvarebutikker på op til 1000 m², når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, og når der udarbejdes en lokalplan, der åbner mulighed for dette.

I lokalplanområdet er der udlagt et centralt beliggende område ved Solbjerg Hedevej, hvor der kan etableres en dagligvarebutik til betjening af nærområdet. Da lokalplanen omfatter et forholdsvis stort byområde, der ligger i forlængelse af øvrige forholdsvis store nyere byområder i den nordøstlige del af Solbjerg, er det vurderet, at der kan

være grundlag for at etablere en dagligvarebutik til lokal forsyning. Det er desuden vurderet, at en dagligvarebutik samtidig vil bidrage til at give bydelen en mere bymæssig karakter og en mere alsidig funktionssammensætning, der hører sig til i et større byområde.

Rammer for detailhandelen

Ved lokalplanens endelige vedtagelse tildeles kvote til det pågældende butiksareal. 3 år efter endelig vedtagelse af lokalplanen skal det tages op til vurdering, om kvotetildelingen opretholdes i tilfælde, hvor butikkernes etablering ikke er påbegyndt. Etableringen anses for at være påbegyndt, hvis en bygning er opført eller under opførelse og bygningen indrettes med butikslokaler i det forudsatte omfang.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af busrute 52 på Solbjerg Hedevej. Lokalplanområdet er indrettet, så det vil være muligt at føre en busrute ind gennem området ad den gennemgående stamvej.

Skovrejsning

Lokalplanområdet grænser mod nord op til et større skovrejsningsområde. En del af området er tilplantet i 2002 og er offentlig skov. Det er ved udarbejdelse af lokalplanen forventet, at der sker yderligere tilplantning i området, og der er indarbejdet en afstand fra det fremtidige skovbryn til nærmeste bebyggelse på 15 m.

Naturbeskyttelse

§ 3 vådområde iht. Naturbeskyttelsesloven og nyt regnvandsbassin

I den nordvestlige del af matrikel nummer 8a, Solbjerg By, Tiset ligger et vandhul, der er beskyttet efter § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Vandhullet ligger uden for lokalplanområdet. Omkring vandhullet var det planlagt at etablere et regnvandsbassin for lokalplanområdets overfladafvanding. Efterfølgende har det vist sig at være uhensigtsmæssigt at etablere regnavandsbassin rundt om det eksisterende vandhul. Dels vil der skulle ske uforholdsmæssige store terrænændringer, dels vil der være stor risiko for, at vandhullet vil blive drænet og dermed forsvinde.

I samråd med Århus Amt er projektet ændret ved, at det eksisterende vandhul udgraves til regnvandsbassin, mod at der etableres et erstatningsvandhul umiddelbart nord for det nuværende vandhul.

Århus Amt har meddelt dispensation til, at vandhullet bliver nedlagt og at der etableres et erstatningsvandhul umiddelbart nord for det nuværende vandhul. Arealet ligger i landzone, hvorfor ansøgningen også skal behandles efter planlovens § 35. Det er Århus Kommune, der er landzonemyndighed.

Skovbyggelinie

En del af lokalplanområdet er i forbindelse med plantningen af offentlig skov nordvest for lokalplanområdet blevet omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 17 om 300 m beskyttelseslinie omkring skove. Skov og Naturstyrelsen har givet tilsagn om, at de vil indskrænke skovbyggelinien til 30 m, målt fra skovbrynet.

Vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet er udpeget som OSD-område, område med særlige drikkevandsinteresser. Kortlægningen viser, at størstedelen af området har ringe naturlig beskyttelse over for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Århus Kommunale Værker har en stor nyetableret kildeplads nord for lokalplanområdet med en årlig indvinding på ca. 2,4 mill. m³ til Østerbyværket. Ca. 1000 m syd for området har de almene private vandværker Solbjerg, Fastrup Mark og Fastrup Vandværk indvindingsboringer.

Der må ikke i området anvendes pesticider eller forekomme anden form for forurening, der ved nedsivning kan forurene grundvandet. Beboerne bør være opmærksomme på nedsivningsrisiko ved oplagring af olie- og benzinprodukter, som er meget mobile i jord og som selv i relativt små mængder udgør en væsentlig forureningsrisiko.

Lokalplanen vil blive suppleret med en deklaration, der bl.a. fastsætter forbud mod anvendelse af sprøjtemidler og andre væsentlige grundvandsforurenende midler inden for lokalplanområdet.

Arkæologiske forhold

Moesgård Museum har arkivalisk kontrolleret lokalplanområdet samt i foråret 2004 foretaget en rekognoscering af området.

I foråret 2005 er en del af området undersøgt ved søgegrøfter. Der er ikke tidligere gjort arkæologiske fund i området, og ved rekognoscering og søgegravningen blev der heller ikke fundet noget.

Museet anbefaler, at der på de øvrige arealer udlægges søgegrøfter for at se, om der skulle være forhistoriske levn, der kan kræve ekstra udgravning.

Hvis der ved kommende anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Moesgård Museum, jf. Museumslovens § 27.

Forureningsforhold - jord

Affaldskontoret har pr. 29. juni 2001 ikke registreret potentielt forurenende aktivitet eller konstateret forurening inden for lokalplanens område.

Overskudsjord/fyldjord

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

Støjæssige forhold

De støjæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Trafikstøj

Dele af lokalplanområdet vil ved et fuldt udbygget lokalplanområde blive belastet af trafikstøj fra Solbjerg Hedevej. På baggrund af den nordiske beregningsmodel for vejtrafikstøj er støjniveauet i skel mod Solbjerg Hedevej beregnet til ca. 59 dB(A) for område III og IV parcel 1, og ca. 61 dB(A) for område II.

Af kommuneplanens støjbestemmelser fremgår det, at bolig- og institutionsområder og områder til offentlige formål ikke må påføres et udendørs støjniveau, der overstiger 55 dB(A) på døgnbasis, ligesom grænseværdien for tilhørende friarealer heller ikke må overstige 55 dB(A) på døgnbasis.

Ved opførelsen af støjfølsomt erhvervsbyggeri skal det sikres, at det konstante uden-dørs støjniveau, som vejtrafik påfører bebyggelsen, ikke overstiger 60 dB(A).

Uden støjdæmpende foranstaltninger skal bolig- og institutionsbebyggelse samt opholdsarealer (område III og IV parcel 1) derfor placeres mindst 25 m fra vejmidten af Solbjerg Hedevej for at overholde kommuneplanens støjbestemmelser. For område II til blandede formål skal afstanden være mindst 15 m.

Derfor fastlægges for område II og III støjbyggelinier med de nævnte afstande til vejmidte af Solbjerg Hedevej, mens der langs hele område IV udlægges et areal til etablering af en støjvold. Støjvolden kan etableres etapevis efter en konkret vurdering af støjbelastningen, efterhånden som lokalplanområdet udbygges og i forbindelse med en eventuel forlængelse af Solbjerg Hedevej.

Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanens § 10 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de følgende støjgrænser. Grænseværdierne fastsættes såvel i forhold til lokalplanområdet som i forhold til naboområder, afhængig af områdernes faktiske og planlagte anvendelse.

Grænseværdierne for virksomhedsstøj er angivet i skemaet herunder. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde i og uden for lokalplanområdet og i naboområderne uden for lokalplanområdet.

Grænseværdierne, der er angivet i dB(A), er gældende i et hvilket som helst punkt uden for virksomhedens egen grund i de respektive områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier (det ækvivalente, korrigerede støjniveau) over visse tidsrum inden for de angivne perioder af døgnet.

De nærmere definitioner mv. er angivet i Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder.

	Hverdage: kl. 07-18 Lørdage: kl. 07-14	Hverdage: kl. 18-22 Lørdage: kl. 14-22 Søn- og helligdage kl. 07-22	Alle dage: kl. 22-07	Alle dage: Spids- belastnings- værdier om natten kl. 22-07
Inden for lokalplanområdet	60	60	60	-
Erhvervsområdet mod vest (blandet bolig og erhverv)	55	45	40	(55)
Omkringliggende boligområder	45	40	35	(50)

Virksomhedsklassificering

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser er blandt andet fastlagt med baggrund i en virksomhedsklassificering, hvor de forskellige virksomhedstyper er klassificeret efter deres miljøbelastning af omgivelserne. Anvendelsesbestemmelserne er endvidere konkretiseret i en liste over de virksomhedstyper, der må være i lokalplanområdet. Der henvises til virksomhedslisten på side 37.

Virksomhedsklassificeringen bygger på indsamlede erfaringer med virksomheders miljøforhold, hvor klassificeringen (miljøbelastningen) er udtrykt ved forskellige anbefalede beskyttelsesafstande til forureningsfølsomme funktioner og arealanvendelser.

Klassificeringen bygger på nuværende og normale forhold med hensyn til udslip fra virksomheder, produktionsmetoder og forureningsbegrænsning. Der kan derfor, for den enkelte virksomhed, være konkrete og specielle forhold, der berettiger til en anden klassificering end den angivne - f.eks. i form af, at der anvendes forureningsbegrænsende teknologi ud over det almindelige.

En virksomhed kan eventuelt sætte bevidst på en anden klassificering ved en særlig miljøindsats. Ifølge § 3 i lokalplanen kan Planlægning og Byggeri således, efter en konkret vurdering af en virksomheds produktions- og miljøtekniske forhold, godkende en klassificering af virksomheden, der afviger fra den generelle virksomhedsklassificering.

Under hensyntagen til udviklingen i produktionsmetoder, miljøteknologi, m.m. vil der med visse mellemrum blive foretaget generelle revisioner af virksomhedsklassificeringen.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger i Solbjerg Skoles skoledistrikt. Skolen vurderes at have god kapacitet til at betjene området.

Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner til børn og unge:

Børnehave, Kærgårdsvej 39, 8355 Solbjerg
 Integreret institution, Bøgevangen 101, 8355 Solbjerg
 Integreret institution, Bøgevangen 99, 8355 Solbjerg
 Integreret institution, Kærgårdsvej 16, 8355 Solbjerg
 Fritidshjem, Kærgårdsvej 16, 8355 Solbjerg

I lokalplanområdet er der reserveret areal til yderligere maksimalt 4 institutioner.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra:	Østjysk Energi Knudsminde 10 8300 Odder
Vandforsyning sker fra:	Solbjerg Vandværk efter det til enhver tid gældende regulativ og i øvrigt gældende vilkår.
Varmeforsyning sker fra:	Århus Kommune Værkers varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.
Kloakforsyning sker ved:	Århus Kommune Vand og Spildevand Bautavej 1 8210 Århus V
Regnvand skal føres til:	nye regnvandsbassiner, der skal etableres i og nær området, og via eksisterende regnvandsledninger i Solbjerg Hedevej til Møddebro Bæk.
Spildevand skal føres til:	eksisterende spildevandsledninger i Solbjerg Hedevej til Solbjerg Renseanlæg.

Ansøgning om byggeri i området skal indsendes til Århus Kommune, Planlægning og Byggeri, Kalkværksvej 10, 8100 Århus C, i overensstemmelse med kommunens Bygherrevejledning. Nærmere oplysninger herom kan fås ved henvendelse til Planlægning og Byggeri, tlf. 8940 2500.

For delområde 33.01.11 BO suppleres rammebestemmelserne, så der i området kan opføres etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 40.

Der fastlægges i overensstemmelse med ovennævnte følgende rammebestemmelser:

For delområde 33.01.08 ER:

Klasse 1-2

Etageantal: 2

Maksimal bygningshøjde: 8,5 m

Maksimal bebyggelsesprocent: 40

Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal.

For delområde 33.01.11 BO:

Lav bolig og etagebolig

Etageantal: 2

Maksimal bygningshøjde: 8,5 m

Maksimal bebyggelsesprocent:

For åben-lav 25

For tæt-lav 35

For etageboliger 40

Bebyggelsen skal ved sin udformning fremtræde som mindre og varierede enheder med god sammenhæng med de omkringliggende boligområder. Mindst 15% af området skal udlægges og indrettes til større samlede friarealer af forskellig karakter og fælles for området.

For delområde 33.01.12 BL:

Klasse 1-2

Etageantal: 2

Maksimal bygningshøjde: 8,5 m

Maksimal bebyggelsesprocent: 40

Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal.

For delområde 33.01.13 OF:

Institutionsformål og kulturelle formål

Etageantal: 2

Maksimal bygningshøjde: 8,5 m

Maksimal bebyggelsesprocent: 40 indenfor den enkelte matrikel

Anvendelsen er fastlagt til offentlige formål som institutioner, fritidsformål, kulturelle formål eller lignende.

VIRKSOMHEDSLISTE

Teknisk forklaring til listen

Listenr.:

Et bogstav + et tal, f.eks. A8, betyder, at virksomheden er optaget under punkt A8 på listen over godkendelsespligtige virksomheder, d.v.s. virksomheder som forudsætter godkendelse efter kapitel 5 i Miljøbeskyttelsesloven (Bekendtgørelse nr. 807 af 25. oktober 1999 med senere ændringer).

Andet:

REG betyder, at virksomhedens forurening kan reguleres med hjemmel i Miljøbeskyttelseslovens § 42.

BRA betyder, at virksomheden er omfattet af en branchebekendtgørelse, som fastsætter nærmere bestemmelser om virksomhedens indretning og drift.

Et bogstav + et tal, f.eks. A54, betyder, at virksomheden er omfattet af anmeldeordningen (bekendtgørelse nr. 367 af 10. maj 1992 med senere ændringer).

Liste:

VIRKSOMHEDSART	KVT-GRÆNSE	LISTENR.	ANDET
I lokalplanens område II:			
KLASSE 1			
Detailhandel i form af dagligvarebutik til lokal forsyning	< 1.000 m ²	*	REG
I lokalplanens område I og II:			
KLASSE 1			
Kontorvirksomhed		*	REG
Liberale erhverv		*	REG
Servicevirksomheder		*	REG
Værksteder med butik		*	REG
KLASSE 2			
Bogbinderier			
Forarbejdning af jern, stål eller metal	< 100 m ²	*	REG
Fotografisk industri	< 4000 m ² billede	*	REG
Guld- og Sølvsmedier		*	A51
Lager- og engroshandelsvirksomhed		*	REG
Maskinfabrikker, maskinværksteder eller smedier	< 100 m ²	*	REG
Offsettrykkerier og serigrafiske trykkerier	u/ opl. Midler	*	E51
Trykte kredsløb, fremstilling af		A13	*
Anden værksteds- og servicevirksomhed svarende til klasse 2		*	REG

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.

Område III omkring Fuglbjerggaard udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejerne efter Lov om Planlægning, § 48, under visse omstændigheder kan kræve de pågældende ejendomme overtaget af kommunen mod erstatning.

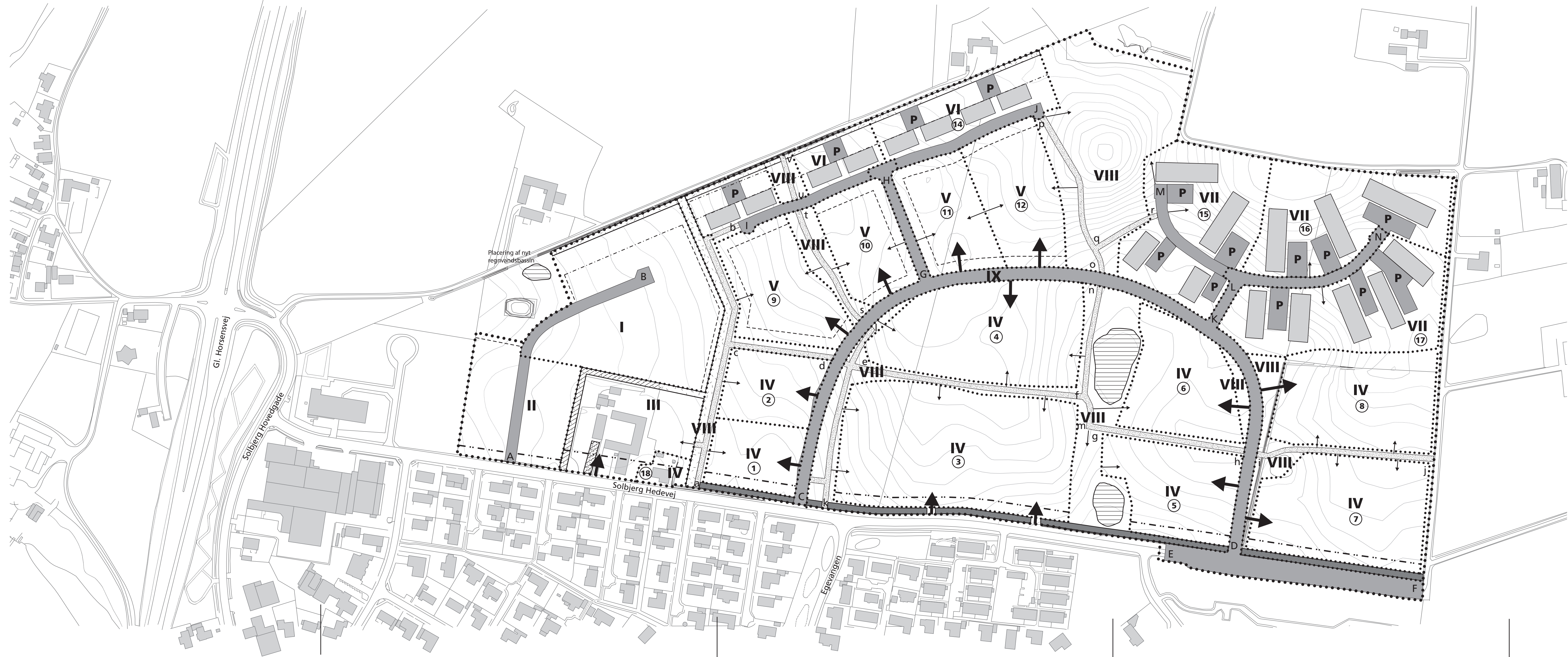
Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at det på matrikelkortet markerede lokalplanområde overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af Lov om Frigørelsesafgift.

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

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

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

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



Signaturforklaring

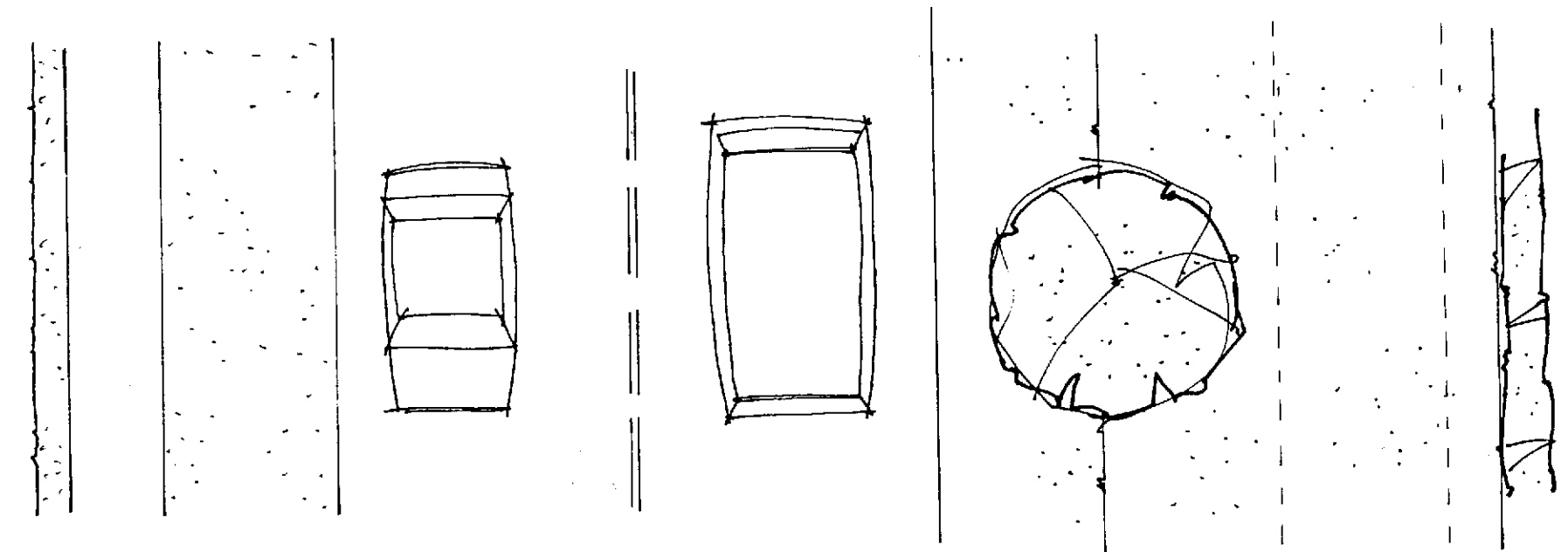
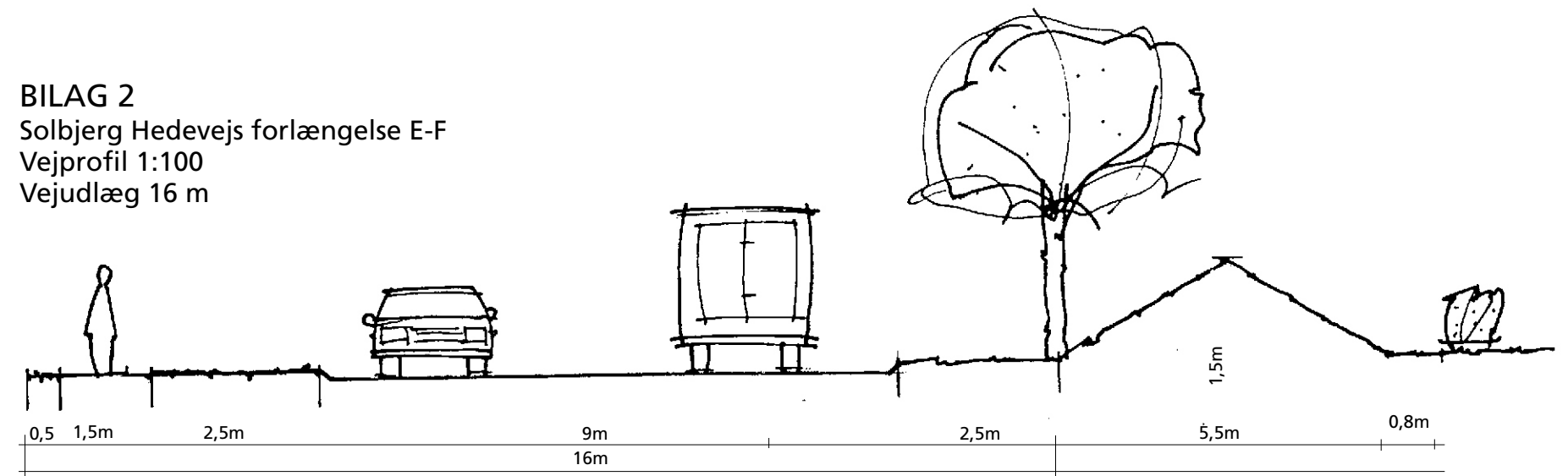
- Lokalplangrænse
- Områdegrænse
- Beplantningsbælte
- Vejudlæg/køreareal
- Principiel vejadgang
- Stiudlæg primærsti
- Principiel stiadgang
- Byggefelt
- Område til parkering
- Bebyggelsesregulerende linie
- Byggelinie
- Støjbyggelinie
- Regnvandsbassin
- Fælles friareal reserveret til støjvold
- Eksisterende bevaringsværdig beplantning
- I Erhvervsformål
- II Blandede formål
- III Offentligt formål
- IV Åben lav boligbebyggelse
- V Tæt lav boligbebyggelse
- VI Etageboliger
- VII Etageboliger
- VIII Fælles opholds- og friarealer
- IX Vejareal



Bilag 1

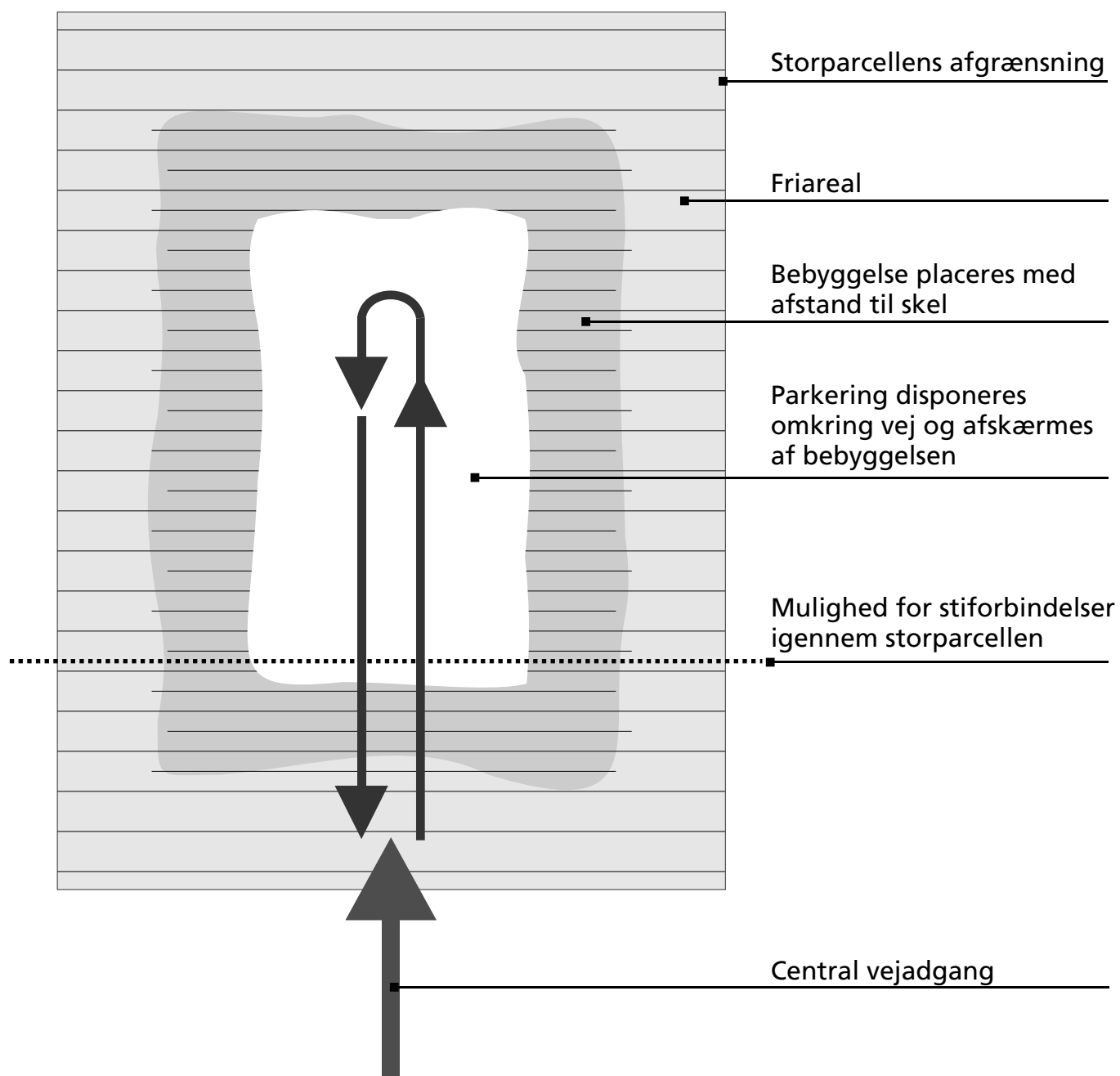
STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS - BYPLANAFDELINGEN	
Lokalplan nr. 692 Lokalplankort	TEGN NR.
	MÅL: 1:2000
	DATO: Marts 2006
	TEGN. AF:

BILAG 2
 Solbjerg Hedevejs forlængelse E-F
 Vejprofil 1:100
 Vejudlæg 16 m



Bilag 2

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS - BYPLANAFDELINGEN	
Lokalplan nr. 692 Vejprofiler	TEGN NR.
	MÅL: 1:100
	DATO: Oktober 2004
	TEGN. AF:



Bilag 3

Lokalplan nr. 692 Bilag til lokalplankortet	TEGN NR.
	MÅL:
	DATO: Oktober 2004
	TEGN. AF:

Foranstående er vedtaget som Lokalplan nr. 692 i mødet den 8. marts 2006

Århus Byråd, den **27 APR. 2006**
P.b.v.



Nicolai Wammen



Peter Thyssen



Bjarne Knudsen

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 3. maj 2006