

# Aarhus Kommune

# Lokalplan nr. 1052

---

**Blandet bolig- og erhvervsområde på Katri-  
nebjergvej/Helsingforsgade, Katrinebjerg.-  
Plan ID 3683672**

**Del af Lokalplan 631 - Plan ID 1117409 op-  
hæves.**

December 2017

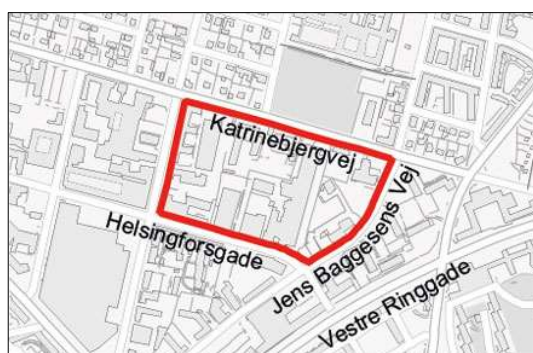






21. december 2017  
Side 1 af 2

## Lokalplan nr. 1052 Blandet bolig- og erhvervsområde på Katrinebjergvej/Helsingforsgade, Katrinebjerg



Aarhus Byråd har vedtaget en lokalplan for det viste lokalplanområde. Samtidig er tillæg nr. 101 til Kommuneplan 2013 vedtaget.

### Planen betyder

Området må anvendes til området anvendes til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, offentlige og private forsknings- og uddannelsesinstitutioner i kombination med lettere erhverv, i form af kontorer, liberale erhverv, teknologivirksomheder, butikker og et varieret udbud af boligtyper.

Fremtidig bebyggelse, udstykning eller ændret anvendelse skal være i overensstemmelse med planen.

### Planen og klagevejledning kan ses på nettet

På Borgerservice, Hovedbiblioteket - Dokk1 og på [aarhus.dk/annoncer](http://aarhus.dk/annoncer)

fra torsdag den 21. december 2017

### Miljøvurdering

I henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at lokalplanen og kommuneplantillægget er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planerne antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Den sammenfattende redegørelse om miljøvurdering indgår i lokalplanen.

### Udbygningsaftale

Der foreligger en udbygningsaftale i henhold til planlovens § 21b, stk. 2, nr. 3. mellem Aarhus Kommune og grundejeren Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S ("FEAS"). Ved aftalen forpligter grundejerne sig til etablering af følgende:

- Ombygning af krydset Paludan Møllers Vej / Jens Baggesens Vej
- Etablering af krydsningshelle på Katrinebjergvej ud for lokalplanområdet over for skolen
- Etablering af krydsningsheller på Finlandsgade og Jens Baggesens vej i forbindelse med strøget
- Plantning af træer langs vejene, der afgrænser lokalplanområdet
- Etablering af strøg og adgangsveje internt i lokalplanområdet

### TEKNIK OG MILJØ

Center for Byudvikling og Mobilitet  
Aarhus Kommune

Planafdelingen  
Kalkværksvej 10  
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 26 40

E-mail:  
[byudviklingogmobilitet@aarhus.dk](mailto:byudviklingogmobilitet@aarhus.dk)

[www.aarhus.dk](http://www.aarhus.dk)



## Retsvirkningerne 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. Bestemmelserne 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 pågældende dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensationen eventuelt gives. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en ny lokalplan.

21. december 2017

Side 2 af 2

## Klagevejledning

Lokalplanen er vedtaget i henhold til lov om planlægning. Efter denne lov kan retlige spørgsmål i forbindelse med lokalplanen påklages af alle, der har retlig interesse i planen. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over planen, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan derimod ikke klage over lokalplanens indhold. Er der i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en miljøvurdering, vil der kunne klages over retlige spørgsmål i forbindelse med miljørapporten og den sammenfattende redegørelse.

## Klagemyndighed

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af [nmkn.dk](http://nmkn.dk). Klageportalen ligger på [borger.dk](http://borger.dk) og [virk.dk](http://virk.dk). Du logger på [borger.dk](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Aarhus Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aarhus Kommune, Center for Byudvikling og Mobilitet, Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C, [byudviklingogmobilitet@aarhus.dk](mailto:byudviklingogmobilitet@aarhus.dk) der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

## Klagefrist

Klagen skal være modtaget af Aarhus Kommune inden 4 uger efter, at du har modtaget afgørelsen. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra annoncerens dato.

## Klagegebyr

Det er en betingelse for nævnets behandling af klagen, at der indbetales et klagegebyr, som opkræves af Planklagenævnet. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

## Domstolsprøvelse

Hvis et spørgsmål ønskes prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder efter, at du modtager dette brev. For afgørelser, der er offentligt bekendtgjort, regnes fristen fra annoncerens dato.

## Ophævelser

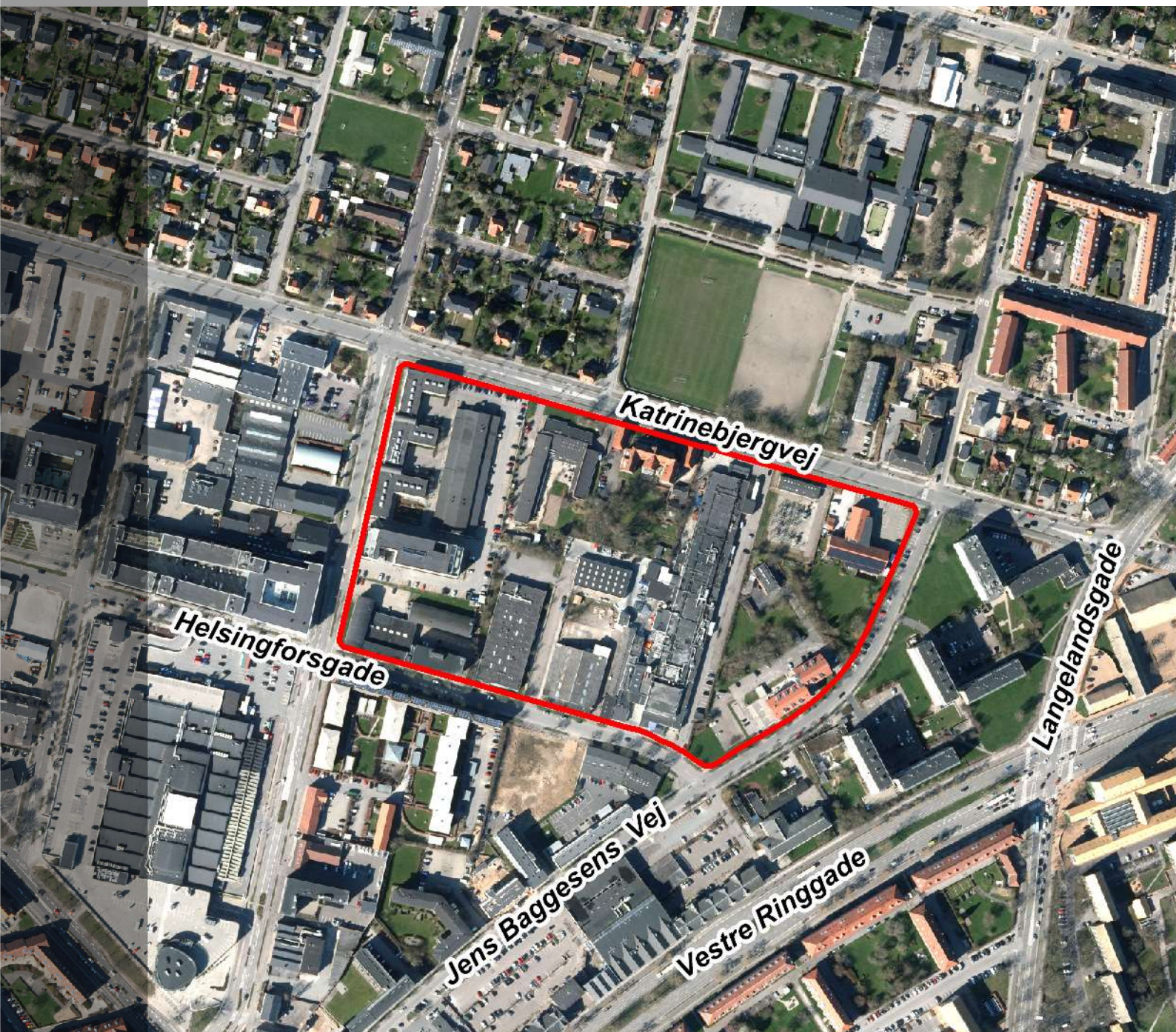
Med denne lokalplans vedtagelse, ophæves del af Lokalplan nr. 631 – Plan-ID nr. 1117409.

Med venlig hilsen Planafdelingen





# Lokalplan nr. 1052



Blandet bolig- og erhvervsområde på  
Katrinebjergvej/Helsingforsgade, Katrinebjerg.  
Indeholder Tillæg nr. 101 til Kommuneplan 2013



---

## 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 **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** der gælder når lokalplanen er offentliggjort.

Bagest i hæftet sidder **lokalplankortet** som visuelt supplerer lokalplanens bestemmelser.

---

## Oplysninger om realisering af lokalplanen fås ved

Center for Miljø og Energi, Byggeri  
Grøndalsvej 1, 8260 Viby J  
Tlf. 8940 2213

E-mail: [miljoeoenergi@aarhus.dk](mailto:miljoeoenergi@aarhus.dk)

---

## Lokalplanen kan ses ved

Borgerservice og Hovedbiblioteket på Dokk1, Hack  
Kampmanns Plads 2, Tlf. 8940 2222  
<http://www.aarhus.dk/lokalplaner>

---

## Kortgrundlag

© Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

---

## Lokalplanen er udarbejdet af

Center for Byudvikling og Mobilitet, Planafdelingen  
Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C  
Tlf. 8940 2640

i samarbejde med:

Plusform Arkitekter Aps, Museumsgade 24b, Aarhus C  
NIRAS, Aaboulevarden 80, 8100 Aarhus C

---

## Vedtagelsesdatoer

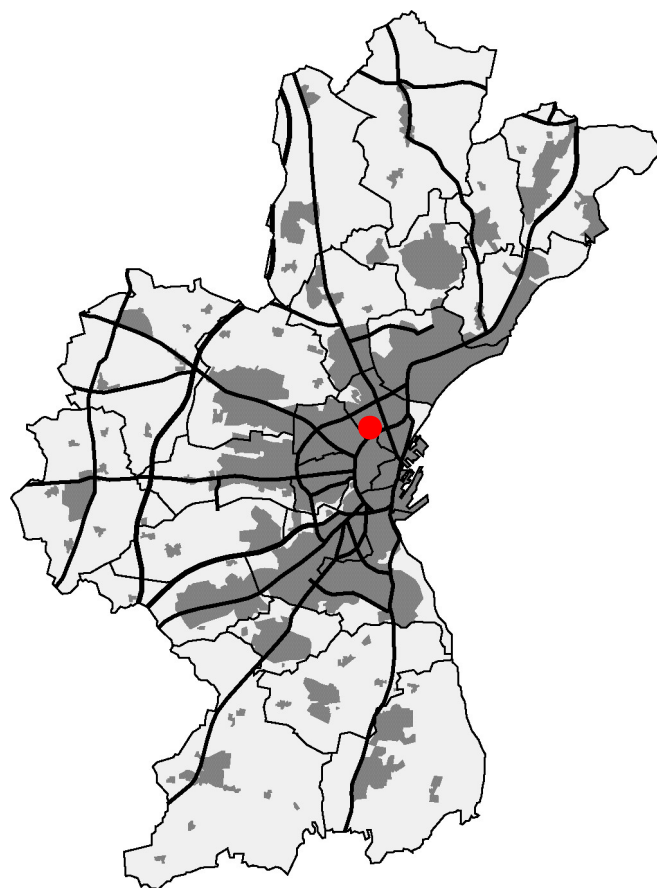
Lokalplan nr. 1052 er vedtaget af Aarhus Byråd  
den 13. december 2017.

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort  
den 21. december 2017.

---

---

## Her ligger lokalplanområdet



# AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 1052

Blandet bolig- og erhvervsområde på Katrinebjergvej/Helsingforsgade, Katrinebjerg.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

### LOKALPLANENS INDHOLD

|                                                                                 |   |
|---------------------------------------------------------------------------------|---|
| Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v. .... | 2 |
|---------------------------------------------------------------------------------|---|

### LOKALPLANENS BESTEMMELSER

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| § 1. Formål .....                                                  | 22 |
| § 2. Område og opdeling .....                                      | 22 |
| § 3. Anvendelse .....                                              | 24 |
| § 4. Udstykning .....                                              | 26 |
| § 5. Trafikforhold .....                                           | 27 |
| § 6. Teknisk forsyning .....                                       | 29 |
| § 7. Terrænregulering .....                                        | 29 |
| § 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m. ....                    | 29 |
| § 9. Bebyggelsens udseende og skiltning .....                      | 35 |
| § 10. Bevaringsværdig bebyggelse .....                             | 37 |
| § 11. Opholdsarealer, hegn og beplantning .....                    | 37 |
| § 12. Støjforhold .....                                            | 39 |
| § 13. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse ..... | 40 |
| § 14. Grundejerforening .....                                      | 41 |
| § 15. Servitutter .....                                            | 41 |
| § 16. Ophævelse af ældre lokalplan .....                           | 41 |

### LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

|                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v. .... | 42 |
| Sammenfattende redegørelse af miljøvurdering .....                                                    | 51 |

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Retsvirkninger af lokalplanen ..... | 56 |
|-------------------------------------|----|

|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| TILLÆG NR. 101 TIL KOMMUNEPLAN 2013 ..... | Bilag |
| MILJØRAPPORT – ikke-teknisk resumé .....  | Bilag |
| VIRKSOMHEDSLISTE .....                    | Bilag |
| BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER .....              | Bilag |
| LOKALPLANKORT 1 .....                     | Bilag |
| LOKALPLANKORT 2 .....                     | Bilag |
| LOKALPLANKORT 3 .....                     | Bilag |
| LOKALPLANKORT 4 .....                     | Bilag |
| LOKALPLANKORT 5 .....                     | Bilag |
| ILLUSTRATIONSPLAN .....                   | Bilag |

# LOKALPLANENS INDHOLD

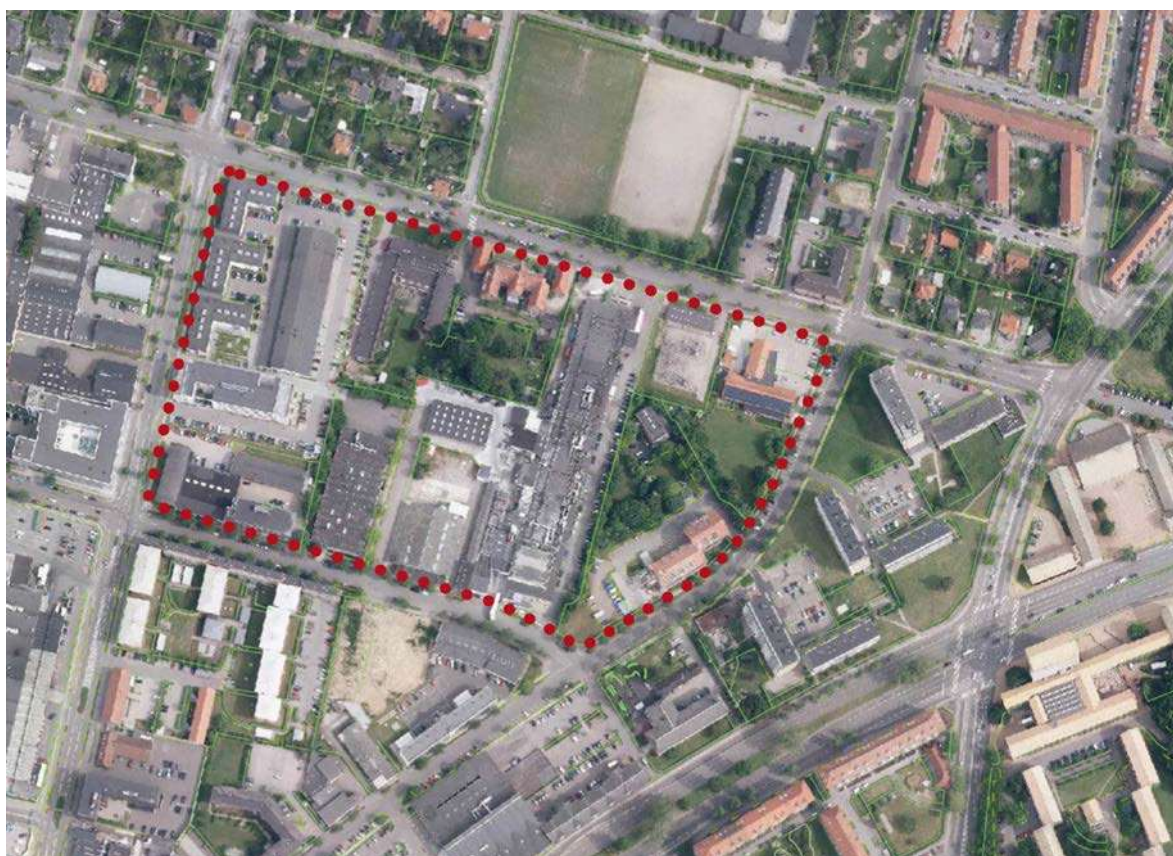
Her beskrives baggrunden for lokalplanen, målet med planen samt planens hovedtræk.

## Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område på Katrinebjerg i det nordlige Aarhus, beliggende mellem Helsingforsgade, Finlandsgade, Katrinebjergvej og Jens Baggesens Vej. Lokalplanområdet er ca. 68.700 m<sup>2</sup> stort og var ved planens udarbejdelse offentligt og privat ejet og beliggende i byzone.

## Beskrivelse af området

Området udgør en hel karré omkranset af store veje på Katrinebjerg. Området var oprindeligt et rent erhvervsområde med større og mindre virksomheder, men som følge af udarbejdelsen af den gældende lokalplan for området (Lokalplan 631), omdannedes det til et område med et mere bymæssigt miljø. Dette skete ved at øge bygningshøjder og bebyggelsesprocenter samt ved en anvendelsesændring hen mod uddannelse og forskning, samt institutioner og virksomheder der relaterer sig hertil. Området er, med sin beliggenhed tæt ved universitetet, også et interesseområde for Aarhus Universitet.



Luffoto der viser lokalplanområdet





Foto fra hjørnet af Helsingforsgade og Finlandsgade.  
Lokalplanområde ligger på venstre side af vejen



Foto fra hjørnet af Katrinebjergvej set mod Finlandsgade.  
Lokalplanområde ligger på venstre side af vejen



Foto fra Helsingforsgade set mod Jens Baggesens Vej.  
Lokalplanområde ligger til venstre



Foto fra Katrinebjergvej set mod Jens Baggesens Vej.  
Lokalplanområde ligger til højre

I området er der én ejendom der skiller sig ud fra de andre, det tidligere Pige hjem på Katrinebjergvej 81. Bygningerne er opført i 1914, og har siden været anvendt til forskellige institutionsformål. I dag anvendes bygningerne af Aarhus Kommunes Socialpsykiatri. Bygningerne er bevaringsværdige i kategori 3.



Foto af Katrinebjergvej 81



Foto af Katrinebjergvej 81

På Katrinebjergvej 77 ligger der en større transformatorstation, som i forbindelse med en modernisering tænkes reduceret i størrelse og, helt eller delvist, integreret i den kommende bebyggelse.

## Planens baggrund og mål

Baggrunden for planens udarbejdelse er Aarhus Universitets og Forskningsfondens Ejendomsselskabs interesse for at udvikle sig yderligere i nærområdet ved universitetet, samt et flytteønske fra en af de sidste store erhvervsvirksomheder i området.

Som et indledende arbejde til Lokalplan 1052, er der lavet en helhedsplan for et større blandet bolig- og erhvervsområde på Katrinebjergvej. Helhedsplanområdet er afgrænset af Jens Baggesens Vej, Helsingforsgade, Paludan-Müllers Vej og Katrinebjergvej og er vist neden for.



*Helhedsplan for en større del af Katrinebjerg*

Det er målet med planlægningen at skabe et mangfoldigt område med udpræget bymæssig karakter og stor tæthed, samtidig med at der etableres både urbane og grønne opholdsarealer af forskellig karakter, som hver især er tilpasset den anvendelse der planlægges for.

Lokalplanen skal give mulighed for, at der i område kan etableres egentlige uddannelsesinstitutioner, men også offentlige og private forskningsenheder, teknologivirksomheder, kursusvirksomheder og andre virksomheder der har relationer til et sådant miljø.

Der skal også være mulighed for etablering af boliger, både boliger der har relation til miljøet så som kollegie- og ungdomsboliger og familieboliger af forskellig karakter og størrelse. Disse kan f.eks. være til brug for korttidsophold for forskere, gæstelærere og deres familie, men også med en anvendelse som almindelige boliger.

En del af boligerne skal være almene boliger.



## Planens hovedtræk

Lokalplanen indeholder byggemuligheder på ca. 148.115 m<sup>2</sup> etageareal, der primært er til undervisnings- og forskningsformål, men som også kan anvendes til liberale erhverv, kontorer, boliger og institutioner samt mindre butikker. Dette etageareal svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 230 for lokalplanområdet under ét.

Planen er opbygget med et langsgående strøg midt mellem Helsingforsgade og Katrinebjergvej og 4 forskudte tværgående gader, indrettet bymæssigt med belægnings- og byinventar, som forbinder og adskiller 7 større karréer. Karréerne er udformet med grønne gårdum.

En eksisterende blind stikvej fra Helsingforsgade vil blive nedlagt.



*Illustrationsplan af hvordan området kan komme til at se ud*

## Strøget og gaderne

Det langsgående strøg og de tværgående gader har både tætte gaderum og flere pladsdannelser imellem bebyggelserne. Der er desuden 2 større pladsdannelser, hvor der kan foregå mere pladskrævende udendørs aktiviteter, som f.eks. boldspil, gadeteater og lignende.

Strøget skal som udgangspunkt blive et aktivt og levende område og stueetagerne ud mod strøget skal derfor, i størst muligt omfang, anvendes til publikumsorienterede funktioner. Dette kan være i form af butikker og fælles funktioner som f.eks. fælles opholds- og møderum, foyer- og udstillingsfunktioner, restauranter, caféer og

lignende. Der er bestemmelser i lokalplanen der sikrer store vinduesarealer i stueetagen i bebyggelsen mod Strøget.

Strøget i lokalplanområdet er også forbindelsen mellem lokalplanområdet og universitetets bygninger i Universitetsparken. Der er både tale om en trafikal forbindelse for gående og cyklende og om en visuel forbindelse, idet "Bogtårnet" er synligt i sigtelinjen gennem forbindelsen.



*Illustration af strøget og den østligste plads ved højhusene.*

Området trafikbetjenes fra Helsingforsgade og Katrinebjergvej via de 4 tværgående gader. Herfra er der adgang til underjordiske parkeringsanlæg under de 7 karréer og til strøget. Strøget indrettes som et blandet trafik- og opholdsareal hvor det både er muligt at færdes med biler, cykler og til fods. Det indrettes, så hastigheden med biler vil blive meget lav og så det ikke bliver muligt at køre på tværs af strøget. Der indrettes parkeringspladser til korttidsparkering, til af- og pålæsning samt til handicapparkering. Der bliver indrettet cykelparkering tæt ved bebyggelsernes indgange og i kældre.

### **Bebyggelsen i de 7 karréer**

Bebyggelsen i de 7 karréer får en udformning der er afhængig af deres placering i lokalplanområdet. Bebyggelsens højde i de enkelte karréer varierer. I karréerne ud mod Katrinebjergvej er bebyggelsen på 3 og 4 etager, for at tilpasse sig den eksisterende lavere bebyggelse på den anden side af vejen. Ind mod lokalplanområdets midte stiger etageantallet til 5 og 6 etager, og i midten af området er der placeret 2 højhuse i maksimalt 18 etager, primært til boligformål. I karréerne mod Helsingforsgade gør det samme sig gældende, dog er bebyggelsen her på 5 etager mod gaden,



da den eksisterende bebyggelse også er højere her. I disse karréer falder etageantallet på udvalgte steder ind mod midten til 4 etager, for at skabe bedre solforhold på de 2 pladser.



*Illustration af den østligste plads og tagterrasser på højhusene set i fugleperspektiv.*

### **Bevaringsværdig bebyggelse**

Den bevaringsværdige bebyggelse på Katrinebjergvej nr. 81 indgår som en del af bebyggelsen i den ene af de 7 karréer.

### **Gårdrummene**

De grønne gårdrum er udformet som nære intime grønne opholdsarealer tæt på de enkelte bebyggelser, og er visuelt forbundet med hinanden, og med strøget og gaderne via åbninger og porte. I hver af karréerne er der grønne gårdrum, og i nogle af dem er der mulighed for at opføre en énetages bebyggelse med stor bygningsdybde, til brug for større møderum, auditorier, udstillingslokaler og lignende. Tagene på de énetages bygninger skal indrettes som opholdsarealer med græs og beplantning, og skal have forbindelse til de grønne gårdrum.

I nogle af gårdrummene bevares der en eksisterende beplantning. Det drejer sig om den store parklignende have der hører til Katrinebjergvej 81, delområde VIa, som indeholder flere markante træer der ønskes bevaret og som indgår i en ny samlet beplantning. Ligeledes drejer det sig om det større samlede grønne areal der er beliggende bag ejendommene Katrinebjergvej 57 og Jens Baggesens Vej 51, delområderne VIIa og VIIb, der delvist indgår i et grønt gårdrum og delvist i det langs gående strøg.



Der kan generelt etableres underjordiske parkeringskældre i hele lokalplanområdet, bortset fra under de grønne gårdrum. Dette er for at skabe gode vækstmuligheder for beplantningen.

## **Bebyggelsens udseende**

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal fremstå som en varieret bebyggelse med variation i både farver, materialer og arkitektonisk udformning. For at opnå dette, har lokalplanen bestemmelser om et varieret etageantal, krav til materialer og farver samt en facadebyggelinje mod strøget, til at sikre den bymæssige karakter.

For at opnå en sammenhængende struktur i bebyggelsen, er der bestemmelser om, at bebyggelsen i de enkelte byggefeltet skal sammenbygges med nabobebyggelsen. Der skal dog etableres portgennemgange og enkelte åbninger i bebyggelsen, for at skabe visuel sammenhæng mellem gårdrummene, strøget og gaderne.



*Illustration af hvordan torvet og det nordligste højhus kan komme til at se ud. Set fra torvet ved højhusene op gennem strøget.*

Bebyggelse i de enkelte delområder skal gives en arkitektonisk udformning eller et facadeudtryk der varierer fra bebyggelsen i det eller de tilgrænsende delområder, i en sådan grad at det er synligt. Det kan være skift i materialer, materialekarakter eller et farveskift.

Ved bebyggelser i mere end 6 etager kan materialer og farver skifte, således at de nederste etager har en udformning som harmonerer med nabobebyggelsen og de overliggende etager en anden udformning.

For at skabe en kontakt mellem funktionerne i bygningerne og livet udenfor, skal bebyggelsens stueetage, i den facade der vender ud mod strøget, have et åbent



udtryk og et vinduesareal på mellem 40 og 60 % af facadens areal, som vist på lokalplankort 3.



*Illustration af hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud. Set fra torvet ved højhusene op gennem strøget.*

Den nye bebyggelse vil fremstå i tunge materialer som teglsten (blank mur, puds eller skærmtegl), natursten, indfarvet beton og glas, og kan kombineres med lette pladematerialer i stål, zink, kobber eller aluminium.

Materialerne skal være i materialets naturlige farve, eller i dæmpede farver uden stort kulørindhold, i en farveskala imellem lys gul, over sart rødlig og grønbrun til jordfarver i form af lys brun og rødbrun samt i grå nuancer og i hvid.

Mindre bygningsdele, som f.eks. karnapper, altaner, trappehuse og overdækninger, kan være i andre farver og med et større kulørindhold. Farverne er præcist beskrevet med NCS farvekoder i lokalplans bestemmelser.

Ved bebyggelse over 5 etager skal de 2 underste etager opføres i tunge materialer som den øvrige bebyggelse, mens de øvrige etager må opføres helt i samme lette pladematerialer og i farver som angivet ovenfor.

Hvis der opføres høje kældre eller parkeringsetager integreret i bebyggelsen, skal facadearealet fremstå med et varieret udtryk således at der ikke opstår store ensformige flader. Variationen kan være i form af mønster, relief i murværk eller ved beplantning, begrønning eller lignende.



Som et bidrag til et varieret miljø, kan der udføres begrønning af facader. Beplantningen skal sikres gode vækstbetingelser.

Minimum 50 % af tagfladerne skal være "grønne tage" med sedum m.v., dog undtaget tage på højhusene. Hvis regnvand fra tagfladerne skal genanvendes til toilet-skyl og tøjvask, er det mest hensigtsmæssig at benytte tagpap eller lignende materialer, der sikrer mest muligt vand i bedst mulig kvalitet, hvorved reglen om grønne tage fraviges, idet grønne tage reducerer vandmængden ved fordampning.

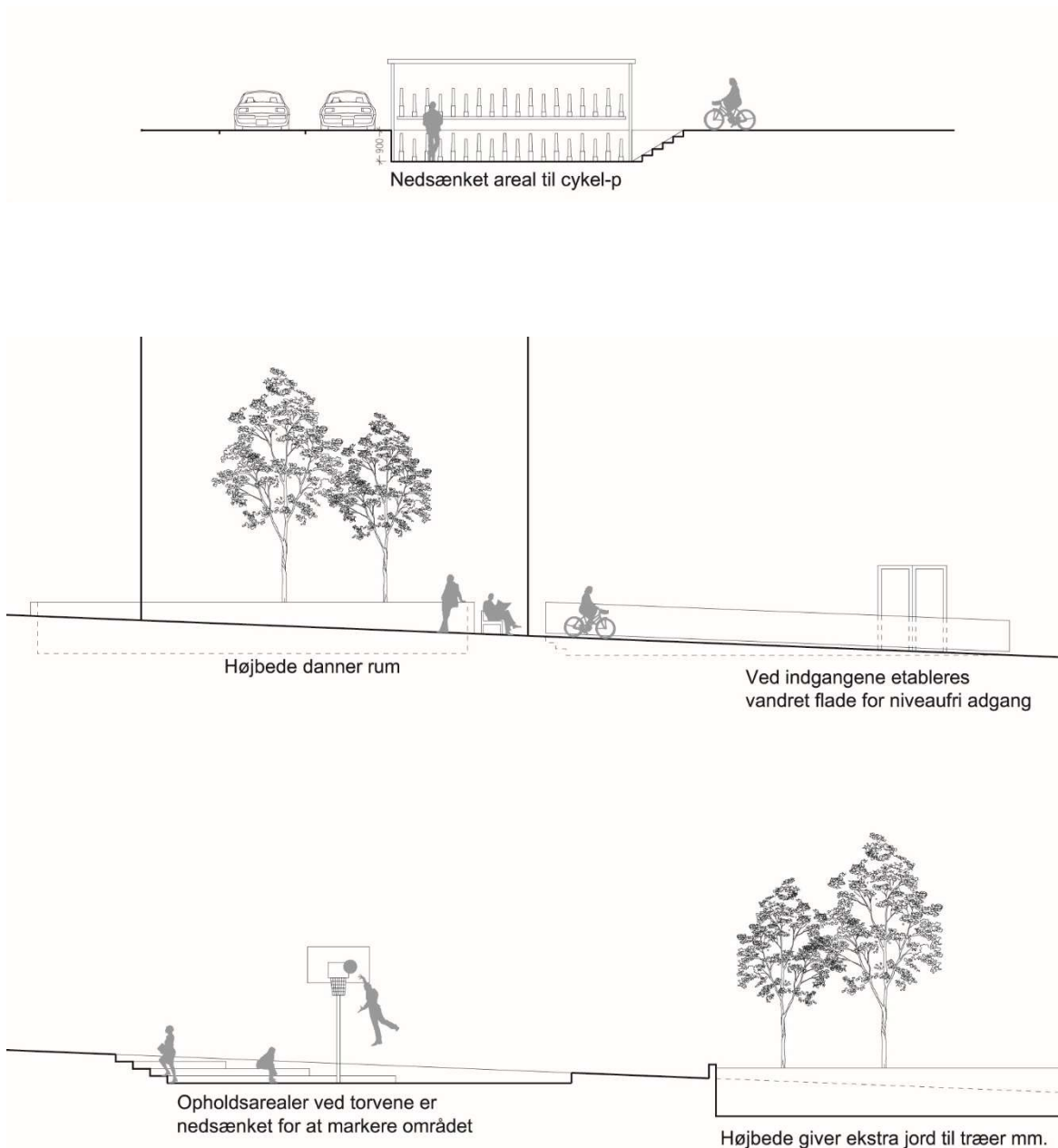
For at undgå gener for naboer og omgivelser må der ikke benyttes blanke og reflekterende facadebeklædningsmaterialer. På tage og facader kan der integreres ikke-reflekterende, energiproducerende paneler.

## Terrænregulering og underjordiske parkeringskældre

Lokalplanområdet skråner fra Finlandsgade mod Jens Baggesens Vej. Der er en højdeforskel på ca. 10 meter, som udnyttes til at etablere parkeringskældre, der i den dybe ende er under terræn og i den høje ende har indkørsel i terrænniveau.

Strøget vil få et fald på ca. 10 meter fordelt på flere niveauer på strækningen fra Finlandsgade til Jens Baggesens Vej. Dette fald fordeles ved at indlægge nogle plateauer med mindre fald, og i overgangene mellem plateauerne indlægge trappe- og rampeanlæg. I princippet som vist på illustrationerne på følgende sider.





Da området ikke vil blive bebygget samtidigt, er der i lokalplanen indføjet bestemmelser der sikrer, at den fremtidige bebyggelse og de fremtidige vej- og stianlæg vil få den ønskede sammenhæng. På lokalplankort 4 er de enkelte plateauer defineret med nogle terrænkoter og retningsgivende maksimale terrænfald.

## Udearealer – byrum og grønne områder

De samlede ikke bebyggede arealer udgør cirka 32.000 m<sup>2</sup>, svarende til knap halvdelen af området. Heraf er ca. 10.000 m<sup>2</sup> udlagt som grønne fri- og opholdsarealer på terræn, og ca. 9.000 m<sup>2</sup> er udlagt til opholdsarealer på torvene og på strøget. Opholdsarealerne på terræn bliver suppleret med opholdsarealer på tagterrasser og altaner. Det er muligt at indrette private eller halvprivate udearealer i tilknytning til de enkelte karréer og samtidig opfylde Kommuneplanens bestemmelse om at

opholdsarealer fælles for området som helhed skal udgøre 15 % af lokalplanområdet.

### **Materialer og beplantning**

De grønne områder i karréerne bliver indrettet med beplantning og vandelementer, hvor regnvand fra tage og befæstede arealer samles og derfra løber i åbne render og kanaler videre ud i bassiner i strøget. Dette er et vigtigt rekreativt element, men også et system der forsinker regnvandet inden det ledes ud i regnvandsledninger.

De grønne områder i karréerne og beplantningen skal være med til at sikre et godt mikroklima i området, og medvirke til vinddæmpning omkring bygninger og på udearealer. Beplantningen skal yderligere medvirke til at dæmpe tilbagekastning af lyd mellem facaderne. I nogle af gårdrummene findes en eksisterende beplantning der vil indgå i den kommende beplantning.

Strøget og gaderne skal indrettes med beplantning i form af træer og lav beplantning. Beplantningen kan være i kummer eller i bede og skal udformes så der sikres gode vækstbetingelser for den pågældende beplantning.

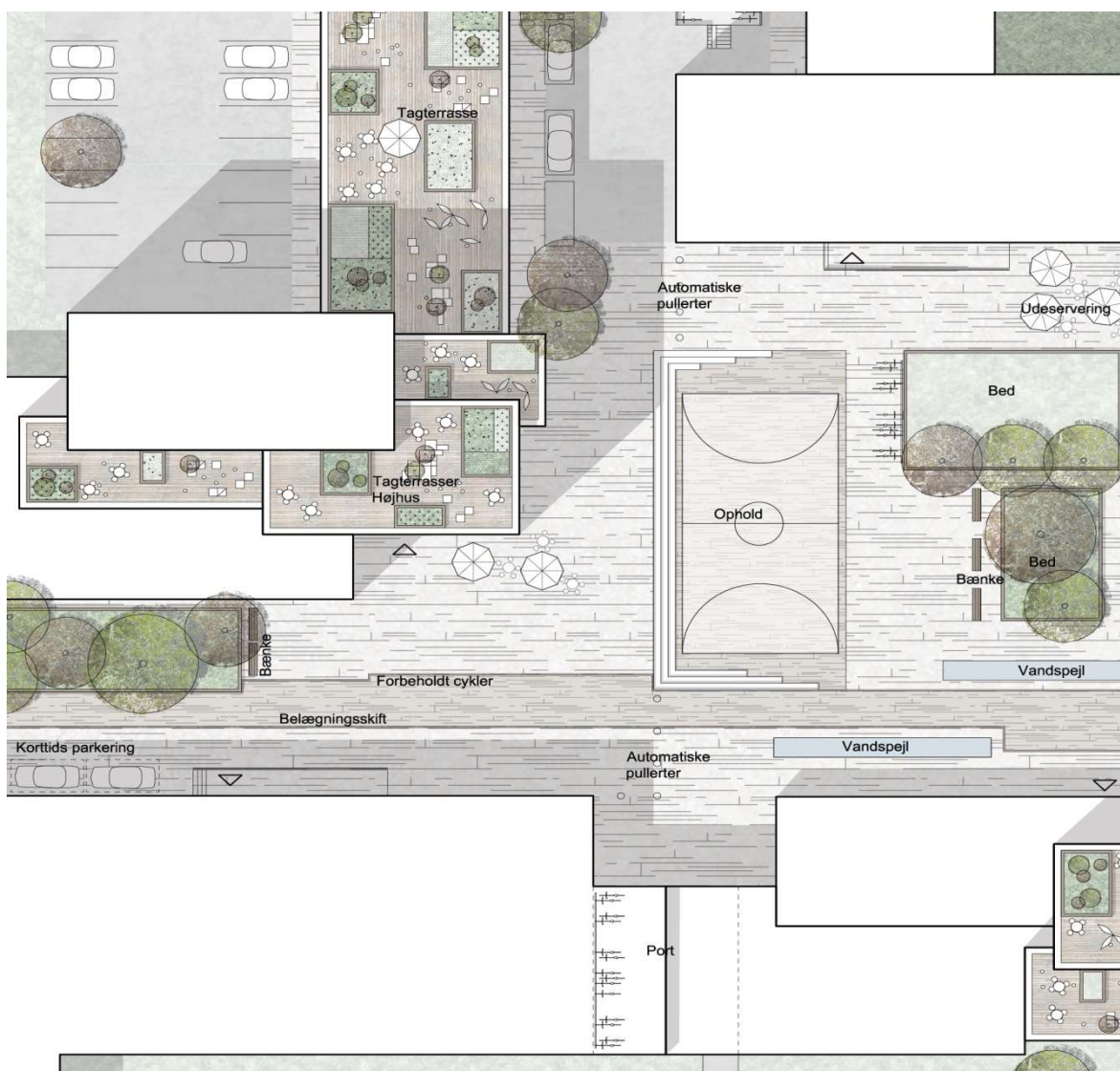
Det er hensigten at lokalplanområdet skal have et ensartet udtryk på de fælles opholdsarealer i strøget og gaderne. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om at der skal bruges bestemte materialer til belægningerne i strøget, gaderne og i de grønne områder.

Som en del af miljørapporten er der udført en vindanalyse der viser at især to områder i den østlige del af strøget er eksponeret for vind. Der er derfor indskrevet en paragraf i lokalplanen der fastlægger placering af en lægivende beplantning til afhjælpning af dette.

Uden for lokalplanområdet er der langs Helsingforsgade, Jens Baggesens Vej og Finlandsgade eksisterende allétræer. Ved nybyggeri inden for lokalplanområdet, skal der i størst muligt omfang tages hensyn til at træerne ikke beskadiges, og der skal evt. suppleres med nye træer.



## Strøget og pladserne



Planudsnit i strøget og pladserne.

Strøget skal udformes med skift mellem forskellige belægningsfelter, som vist på planudsnittet ovenfor. Belægningsfelterne skal spænde mellem bygningerne på tværs af strøget. Materialerne i felterne skal skifte mellem tegl, granit og beton. Der varieres mellem grå og brune nuancer, fra lys til mørk. Strøgets trafikareal skal udformes i betonfliser i mindre formater i forskellige nuancer fra lys/hvid til mørk grå/sort, der giver et farvespil, og markeres af en lukket vandreende eller et lignende afgrænsende element.

Opholds-, aktivitets- og legearealer skal integreres i strøget, og udformes i forskellige sekvenser af granit- eller betonfliser i store formater (større end kørebanelernes og fortovsarealernes betonfliser), støbte betonflader, gummi- og asfaltbelægninger, stenmel og græsarealer, der alle giver mulighed for forskellige typer aktiviteter og ophold.

Beplantning i strøgene skal være af arterne seljærøn, tretorn, fuglekirsebær eller lignende. De tre typer grupperes i byrummene og omkring parkeringsbåse.



*Eksempel på belægning i strøget*



*Eksempel på udformning af strøget*

Pladserne foreslås tildelt hver sin karakter på baggrund af deres placering, topografi og størrelse, for at kunne styrke områdets identitet som et aktivt og indbydende bymiljø. For beboere i området skal pladserne ses som de primære rekreative områder i deres nærmiljø og indrettes, så de opfordrer til ophold og aktiviteter af forskellig karakter.

### **Gaderne**

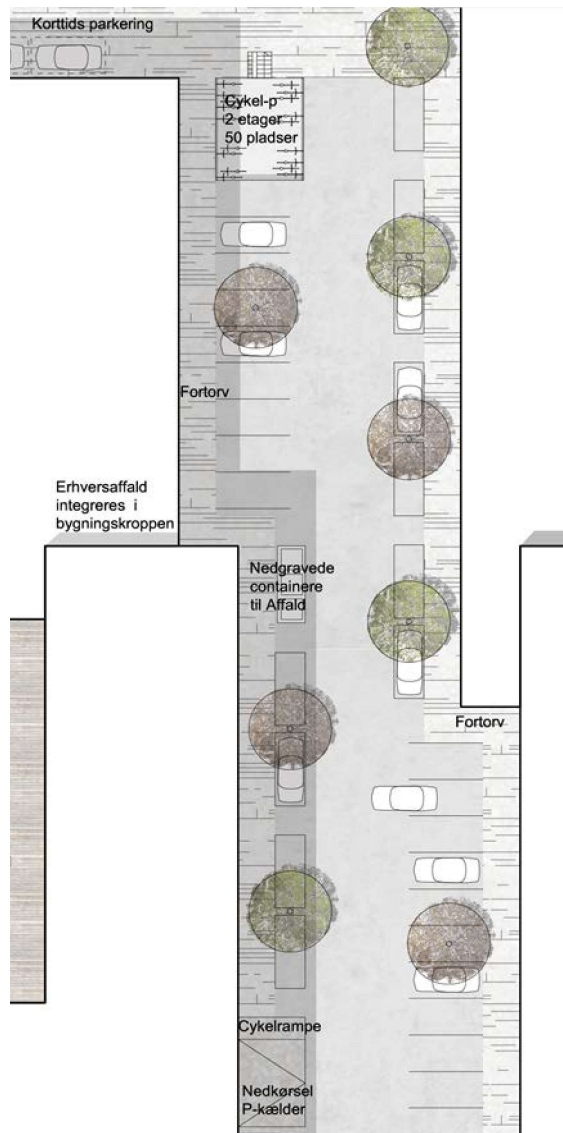
Gadernes trafikareal skal udformes i betonfliser i mindre formater i forskellige nuancer fra lys/hvid til mørk grå/sort, der giver et farvespil, og markeres af en lukket vandreende eller et lignende afgrænsende element.

Fortovsarealer skal have en belægning i betonfliser i nuancer som på kørebanen, men i større formater, der markerer gangzonen. Parkeringsarealer skal udføres med græsarmeringssten eller med en ensfarvet grå betonflise i samme format som i trafikarealet.





Eksempel på udformning af en gade



Planudsnit af en gade



## De grønne områder

De grønne områder/opholdsarealerne i gårdrummene skal udformes med stauder og græsser i klynger. Derudover skal de beplantes med hvidtjørn, pil, el, æble, mirabel eller lignende i grupper.



Eksempler på beplantning i gårdrum

Grønne opholdsarealer der er indrettet oven på tage af bebyggelserne, skal udformes så der er gode vækstbetingelser. Der skal derfor etableres mekanisk eller automatisk vanding, så vidt muligt med brug af regnvand.

Solitærtræer skal, ved plantning, have en størrelse som sikrer at de kan gro under de pågældende vækstbetingelser. For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede, skal bedet have en til træets art tilpasset størrelse. For træer i lukkede befæstelser skal der være et åbent muldbed omkring stammen.

## **Klimasikring og overfladevand**

Regnvand fra tage, pladser, gårdrum og grønne områder vil primært blive håndteret på terrænoverfladen i kanaler og vandløb. Regnvand fra gårdrummene vil så vidt det er muligt blive afledt til strøget, hvor det vil blive forsinket i åbne forsinkelsesbassiner i fornødent omfang, inden det bliver afledt til de offentlige regnvandsledninger.

Med den planlagte udformning af lokalplanområdet skal der etableres forsinkelsesbassiner med et samlet volumen på omkring 90 m<sup>3</sup>, dette dog afhængigt af hvor store arealer der anlægges med nedsivning, for at overholde Aarhus Vands krav til maksimal tilladelig afløbskoefficient.

En mindre del af regnvandet kan evt. nedsives fra parkeringsarealerne. Der kan desuden ske en vis forsinkelse på de grønne tage, som forudsættes etableret på ca. 50 % af tagarealerne.

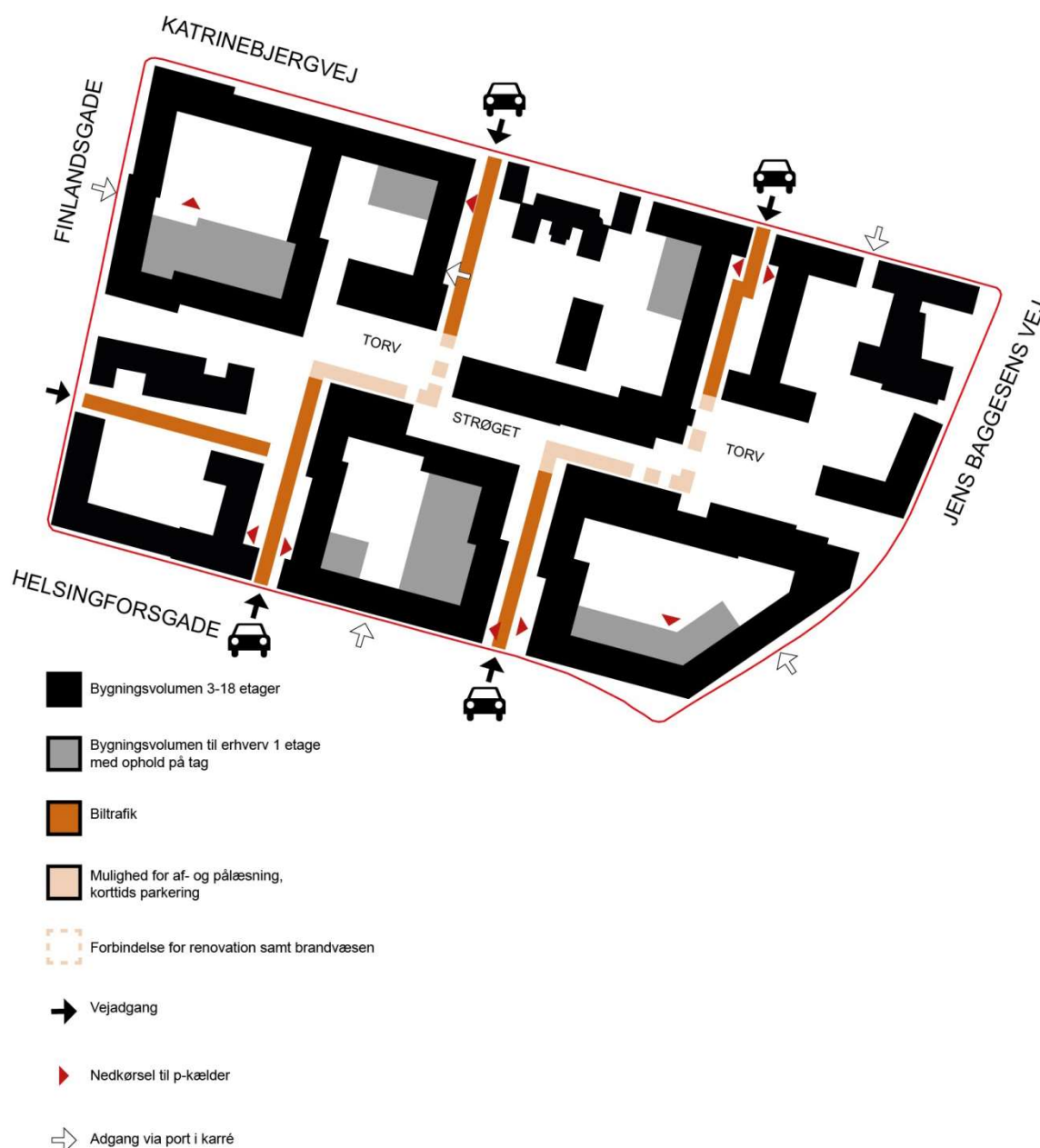
### **Ekstrem regn**

Ved ekstreme regnhændelser kan der samle sig regnvand på terræn, og her vil strøget blive anvendt som transportvej for regnvandet. Parkeringspladserne i gaderne mod Helsingforsgade vil, sammen med bassinerne i strøget, blive anvendt som kontrollerede oversvømmelsesområder. Nedkørsler til parkeringskældre og andre lavtliggende bygningsdele skal sikres mod oversvømmelse af regnvand, f.eks. ved en lokal forhøjning af det omkringliggende terræn.

## **Veje, stier og parkering**

Områdets primære adgangsvej for biltrafik er fra to adgange fra Helsingforsgade og to fra Katrinebjergvej. Fra disse 4 tværgående gader bliver der adgang til terrænparkering og parkering i kældre.

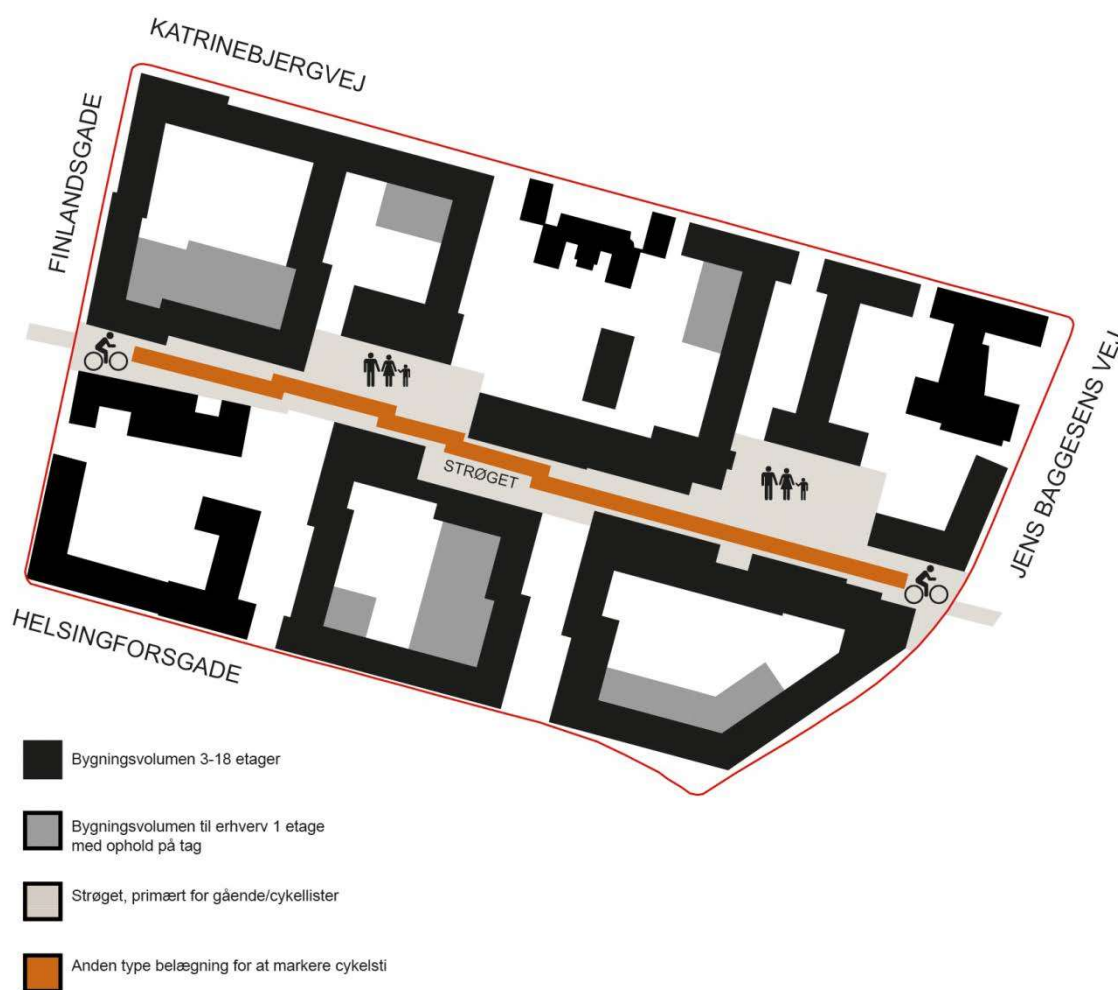
Der vil herudover, via porte, blive nogle få indkørsler til mindre parkeringspladser i karreerne.



Strøget (vej A-B på lokalplankort 1) indrettes i niveauer, som kun muliggør gennemgående færdsel på hele strækningen, for lette trafikanter og gående. Det vil dog være muligt for biltrafik at krydse strøget to steder, hvor niveauet er plant, hvilket kan ses på illustrationen herover. På lokalplankort 1 kan ses at punkt F forbindes med punkt H og punkt D forbindes med punkt J.

Strøget inden for de enkelte niveauer, vil kunne fordele intern trafik mellem de tilstødende tværgående gader og rumme funktioner som afsætning, varelevering og korttidsparkering. Området skal fungere på de bløde trafikanter betingelser, med indretninger der sikrer en meget lav hastighed, så det ikke bliver attraktivt for kørende trafik at krydse strøget hvis man ikke har ærinde der.





Fra de tværgående passager (veje C-D, E-F, G-H og I-J på lokalplankort 1) vil de primære adgange til de underjordiske parkeringsarealer blive etableret. Parkeringsarealerne vil blive udformet som høje kældre delvis over og delvis under jordniveau. Der bliver etableret ramper for kørende, med en hældning på maksimalt 100 ‰, ned til parkeringskælderene. Skrånende færdselsarealer i sidegaderne, for både biler, cykler og gående, etableres med en hældning på maksimalt 40 ‰.

I gaderne vil der blive etableret parkeringspladser på terræn, og i strøget korttids-parkering for besøgende til området, af- og pålæsningspladser samt handicapparkering.

Strøget skal afvikle al færdsel for gående og cyklende, og der bliver hermed tale om en befolket og tryk adgangsvej til området.

På grund af områdets tætte tilknytning til, og funktionsmæssige sammenhæng, med universitetet, er der foretaget en behovsanalyse af parkeringsbehovet i lokalplanområdet, der baserer sig på de konkrete anvendelser og sammensætningen af de forskellige anvendelser.

Der er anvendt erfaringer for sammenlignelige områder (Universitetsparken og VIA-Campus Ceres), med henblik på at skønne hvor stort behovet er, og i hvor stor grad

der kan regnes med en dobbeltanvendelse af de samme parkeringspladser hen over døgnet.

Antallet af parkeringspladser baseret på behovsanalysen, er mindre end det antal der baserer sig på Aarhus Kommunes "Vejledning for anlæg af parkeringspladser". Lokalplanområdet er beliggende i vejledningens område II, men behovsanalysen viser at behovet for parkeringspladser nærmere svarer til det krav der er i område I.

Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om anlæg af parkeringspladser der tilnærmelsesvist svarer til område I i Aarhus Kommunes "Vejledning for anlæg af parkeringspladser". Dette er en lempelse i forhold til vejledningen, som er begrundet i områdets karakter og beliggenhed tæt på letbanen og "supercykelstien".

Der vil indenfor lokalplanområdet blive etableret ca. 1400 parkeringspladser, fordelt på 8-900 pladser i parkeringskældre og resten på terræn.

## **Affaldshåndtering**

Det tilstræbes at der kan etableres en fælles affaldshåndtering for både erhvervsaffald og husholdningsaffald i området.

Affaldet vil blive håndteret med nedgravede affaldsbeholdere, "affaldsmolokker", der som hovedprincip placeres i de fire gader, men som også kan placeres de steder i strøget, hvor tømning er mulig.

Det kan blive nødvendigt at etablere individuelle løsninger for erhvervsvirksomheder med specielle behov.

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

## § 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- At området anvendes til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, offentlige og private forsknings- og uddannelsesinstitutioner i kombination med lettere erhverv, i form af kontorer, liberale erhverv, teknologivirksomheder, butikker og et varieret udbud af boligtyper,
- at minimum 15 % af områdets boligetageareal etableres som almene boliger.
- at der fastlægges rammer for bebyggelsens omfang, placering og fremtræden,
- at bebyggelse af de enkelte ejendomme gives en udformning, så den indgår i en helhed med den samlede bebyggelse,
- at der etableres et sammenhængende strøg igennem området,
- at området opdeles i mindre, overskuelige enheder,
- at der etableres sammenhængende opholdsarealer og grønne gårdum, samt
- 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 på side 23, følgende matrikelnumre: 117bb, 117fd, 117gy, 117ky, 117mh, 117so, 117st, 117sx, 117ti, 117ux og 117xm, og vejareal matr.nr. 117 a og 117kz, alle Århus Markjorder, samt alle parceller der efter den 22.08.2016 udstykkes i området. Se fodnote<sup>1</sup>
- Stk. 2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne Ia, Ib, IIa, IIb, III, IV, V, VIa, VIb, VIIa, VIIb og VIII, som vist på lokalplankortet. Se fodnote<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.  
Lokalplanens bestemmelser





## Lokalplanens bestemmelser

### § 3. Anvendelse

#### **Fællesbestemmelser for delområderne Ia, Ib, IIa, IIb, III, IV, V, VIa, VIb, VIIa og VIIb.**

Stk. 1 Delområderne må anvendes til bebyggelse, parkering, fællesfaciliteter, affaldshåndtering, vej-, færdsels- og opholdsarealer.

#### **Delområde Ia**

Stk. 2 Delområdet indeholder byggefeltene 1, 2, 3, 4 og 5.

I byggefeltene 1 og 5 må der alene opføres bebyggelse til erhvervsformål.

I byggefeltene 2, 3 og 4 må der i stueetagen alene opføres bebyggelse til erhvervsformål. I de øvrige etager må der opføres bebyggelse til blandet bolig- og erhvervsformål.

#### **Delområde Ib**

Stk. 3 Delområdet indeholder byggefeltene 6, 7 og 8, inden for hvilke der alene må opføres bebyggelse til erhvervsformål. Der må inden for delområdet opføres et parkeringshus.

#### **Delområde IIa**

Stk. 4 Delområdet indeholder byggefeltene 9, 10 og 11, inden for hvilke der alene må opføres bebyggelse til erhvervsformål.

#### **Delområde IIb**

Stk. 5 Delområdet indeholder byggefeltene 12, 13 og 14.

I byggefeltene 12 og 14 må der alene opføres bebyggelse til erhvervsformål.

I byggefelt 13 må der i stueetagen alene opføres bebyggelse til erhvervsformål. I de øvrige etager må der opføres bebyggelse til blandet bolig- og erhvervsformål.

#### **Delområde III**

Stk. 6 Delområdet indeholder byggefeltene 15, 16 og 17, inden for hvilke der alene må opføres bebyggelse til erhvervsformål.

#### **Delområde IV**

Stk. 7 Delområdet indeholder byggefeltene 18, 19, 20, 21, 22, 23 og 24.

I byggefelt 18 og 19 må der i stueetagen alene opføres bebyggelse til erhvervsformål. I de øvrige etager må der opføres bebyggelse til blandet bolig- og erhvervsformål.

I byggefeltene 20, 21, 22, 23 og 24 må der alene opføres bebyggelse til erhvervsformål.

#### **Delområde V**

Stk. 8 Delområdet indeholder byggefeltene 25, 26 og 27.

I byggefelt 25 må der i stueetagen alene opføres bebyggelse til erhvervsformål, institutionsformål og offentlige formål. I de øvrige etager må der opføres bebyggelse til blandet bolig- og erhvervsformål, institutionsformål og offentlige formål.

I byggefelt 26 må der alene opføres bebyggelse til blandet bolig- og erhvervsformål, institutionsformål og offentlige formål.

I byggefelt 27 må der opføres bebyggelse til blandet bolig- og erhvervsformål, institutionsformål og offentlige formål.

#### **Delområde VIa**

Stk. 9 Delområdet indeholder byggefelterne 28 og 29.

I byggefelt 28 må der opføres bebyggelse til erhvervsformål, institutionsformål og offentlige formål. Minimum 800 m<sup>2</sup> af bebyggelsen skal anvendes til daginstitution.

I byggefelt 29, som indeholder en bevaringsværdig bebyggelse, må bebyggelsen indrettes til erhvervsformål, institutionsformål og offentlige formål.

#### **Delområde VIb**

Stk. 10 Delområdet indeholder byggefelterne 30, 31, 32, 33, 34, 35 og 36.

I byggefelterne 30, 31, 32 og 36 må der i stueetagen alene opføres bebyggelse til erhvervsformål. I de øvrige etager må der opføres bebyggelse til blandet bolig- og erhvervsformål.

I byggefelterne 33, 34 og 35 må der opføres bebyggelse til blandet bolig- og erhvervsformål.

#### **Fællesbestemmelser for delområderne IV, V og VIb**

Stk. 11 Inden for delområderne skal mindst 8.250 m<sup>2</sup> boligetageareal være almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Boligerne kan fordeles mellem delområderne eller etableres i et eller flere delområder.

#### **Delområde VIIa**

Stk. 12 Delområdet indeholder byggefelterne 37, 38 og 39.

I byggefelt 37 må der i stueetagen alene opføres bebyggelse til erhvervsformål. I de øvrige etager må der opføres bebyggelse til blandet bolig- og erhvervsformål.

I byggefelterne 38 og 39 må der alene opføres bebyggelse til erhvervsformål.

#### **Delområde VIIb**

Stk. 13 Delområdet indeholder byggefelterne 40, 41, 42 og 43.



I byggefelt 40 må der i stueetagen alene opføres bebyggelse til erhvervsformål. I de øvrige etager må der opføres bebyggelse til blandet bolig- og erhvervsformål.

I byggefelterne 41, 42 og 43 må der alene opføres bebyggelse til erhvervsformål.

### **Delområde VIII**

- Stk. 14 Området udlægges som vej-, færdsels-, parkerings- og opholdsarealer, herunder torve og pladsdannelser.

### **Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

- Stk. 15 De dele af byggefelterne som ikke bebygges, skal anvendes som opholdsarealer, enten til private eller fælles opholdsarealer eller tillægges de tilgrænsende trafik-, parkerings-, plads- og opholdsarealer.

- Stk. 16 Bebyggelse må ikke indrettes til erhvervsformål i etager der ligger over etager indrettet til boligformål.

- Stk. 17 Butikker må udelukkende indrettes i de dele af stueetagerne/indgangsetagerne, der på lokalplankort 3 er angivet med 60 % vinduesareal. Anvendelsen af de øvrige stueetager/indgangsetager skal forbeholdes publikumsorienterede erhverv og fælles funktioner, f. eks. i form af fælles opholds- og møderum, foyer- og udstillingsfunktioner, motionscentre, caféer, pizzeriaer, restauranter og lignende.

Der må inden for lokalplanområdet etableres 2 butikker/kiosker med dagligvarer. Den enkelte butik/kiosk må ikke have en størrelse der overstiger 100 m<sup>2</sup>.

Der må inden for lokalplanområdet etableres udvalgswarebutikker i form af boghandel, computerbutik, telebutik, sportsudstyr, cykelforretning og lignende. Den enkelte butik til udvalgsvarer må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. og det samlede areal til butikker inden for lokalplanområdet må ikke overstige 2000 m<sup>2</sup>.

- Stk. 18 Der kan etableres helt eller delvis underjordiske parkeringsanlæg under hele lokalplanområdet, dog undtaget de på lokalplankort 5 afgrænsede områder.

- Stk. 19 Erhverv skal være inden for erhvervsklasse 1, jf. virksomhedslisten der er indsat bagerst i lokalplanen, og må ikke give anledning til miljøpåvirkning af omgivelserne.

- Stk. 20 Inden for byggefelt 38, kan der, integreret i bebyggelsen, etableres større anlæg (transformer) til teknisk forsyning. Ud over denne kan der inden for lokalplanområdet etableres mindre anlæg til kvarterets forsyning, integreret i bebyggelsen eller placeret under terræn.

## **§ 4. Udstykning**

- Stk. 1 Der kan ske udstykning af de enkelte delområder, hele eller dele af byggefelter eller efter sokkelgrundprincippet, herunder efter P-kældres sokkel.

## § 5. Trafikforhold

Stk. 1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra 2 vejtilslutninger til Helsingforsgade og 2 vejtilslutninger til Katrinebjergvej, samt et antal overkørsler der, via portåbninger, giver adgang til enkelte ejendomme, som vist på lokalplankort 1.

Stk. 2 På lokalplankort 1 er med signatur vist de arealer, der er udlagt til:

|                                                                                           |       |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
| Trafik-, parkerings-, plads- og opholdsarealer A-B, varierende bredder, dog minimum ..... | 15,00 | m bred |
| Trafik- og parkeringsarealer C-D, E-F, G-H og I-J.....                                    | 12,00 | m bred |
| Markeret cykelrute a-b.....                                                               | 5,00  | m bred |

Se fodnote<sup>2</sup>.

Stk. 3 Der skal inden for lokalplanområdet reserveres areal til bilparkering i henhold til følgende krav:

|                                                                           |                               |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Etageboliger, se fodnote <sup>3</sup> .....                               | 1/2 plads pr. bolig           |
| Etageboliger mindre end 50 m <sup>2</sup> , se fodnote <sup>4</sup> ..... | 1/4 plads pr. bolig           |
| Kollegier, ungdomsboliger og lignende .....                               | 1/8 plads pr. bolig           |
| Daglig- og udvalgs- varebutikker og restauranter.....                     | 1 plads pr. 85 m <sup>2</sup> |
| Kontor og liberale erhverv .....                                          | 1 plads pr. 85 m <sup>2</sup> |

Se fodnote<sup>5</sup>.

Stk. 4 Der skal reserveres areal til cykelparkering i henhold til følgende krav:

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Etageboliger, se fodnote <sup>4</sup> .....                   | 2 pr. bolig             |
| Kollegier og lignende .....                                   | 1 pr. bolig             |
| Butikker og restauranter .....                                | 1 pr. 50 m <sup>2</sup> |
| Kontor og liberale erhverv .....                              | 1 pr. 50 m <sup>2</sup> |
| Ungdomsuddannelser, voksen- og videregående uddannelser ..... | 1 pr. 40 m <sup>2</sup> |

Se fodnote<sup>6</sup>.

Stk. 5 Cykelparkering kan etableres som en kombination af parkering på terræn/i bebyggelsens stueetage og i kældre. Cykelparkering på terræn skal placeres centralt i forhold til adgange.

Ved butikker skal al cykelparkering til kunder være på terræn og tæt ved indgange.

<sup>2</sup> Der skal jf. vejlovgivningen fremsendes et projekt for de nævnte veje og stier til godkendelse hos Aarhus Kommune, Trafik og Veje. Før vejprojektet er approberet kan der ikke udstedes byggetilladelse.

<sup>3</sup> Ved etageboliger forstås boligbebyggelse med vandrette lejlighedsskel.

<sup>4</sup> Som hovedregel opgøres parkeringskravet med baggrund i byggeriets nettoetageareal (ekskl. fælles adgangsarealer og udenomsarealer).

<sup>5</sup> Brugsret til parkeringsarealer uden for den pågældende ejendom, skal sikres ved en tinglyst deklaration.

<sup>6</sup> Opmærksomheden henledes på, at der i bygningsreglementet er krav om, at der i eller uden for boliger skal være tilstrækkelig plads til opbevaring af bl.a. cykler.

- Stk. 6 Adgange til parkeringskældre eller parkeringshuse skal placeres i princippet som angivet på lokalplankort 1.
- Adgange til parkeringskældre og andre lavtliggende bygningsdele, skal sikres mod oversvømmelse af regnvand, fx ved lokal forhøjning af omkringliggende terræn.
- Stk. 7 Parkeringskravene kan opfyldes som fælles parkering for flere ejendomme. Se fodnote<sup>7</sup>.
- Stk. 8 Alle færdselsarealer skal, hvor der er forskelle i terrænniveau, udformes med ramper eller elevatorer, så der er tilgængelighed for alle.
- Skrånende færdselsarealer må have en maksimal hældning på 40 ‰ og ramper for kørende til parkeringskældre, må have en maksimal hældning på 100 ‰. Såfremt ramper er overdækkede eller opvarmede må hældningen være 150 ‰.
- Stk. 9 Strøget, vej A-B, kan kun krydses af kørende trafik inden for de enkelte niveauer, fra F til H og fra D til J.
- Stk. 10 Der skal i nødvendigt omfang sikres brandveje. Ved brandveje skal porte og gennemkørsler i bygninger have en frihøjde på mindst 4,5 m og en bredde på mindst 3,2 m.
- Stk. 11 Der skal via ramper sikres adgang fra færdsels- og opholdsarealet til cykelparkering i cykelkældre, placeret centralt i forhold til funktionerne i området.
- Stk. 12 På terræn skal der på få og centralt placerede steder inden for delområde VIII etableres af- og pålæsningspladser for områdernes vareindlevering samt renovation. Der skal desuden sikres gennemkørsels- eller vendemuligheder for lastbiler, vare- og servicekøretøjer.
- Stk. 13 Ved adgangsveje for renovationsvogne skal færdselsarealer have en bredde på mindst 3,6 meter og en frihøjde på mindst 4,2 meter, målt fra overkant af vejens belægning til underkant af laveste punkt af altaner, trækroner og lignende.
- Stk. 14 Ved vej- og sti tilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.
- Stk. 15 Trafik-, parkerings-, plads- og opholdsarealer skal i princippet indrettes som vist på eksemplerne på siderne 14 og 16, jf. § 11 stk. 4.
- Stk. 16 Vejarealet der er markeret som "Eksisterende vej der nedlægges" på lokalplankort 1, jf. matr.nr. 117a og 117kz på matrikelkortet side 23, og

---

<sup>7</sup> Brugsret til parkeringsarealer uden for den pågældende ejendom, skal sikres ved en tinglyst deklaration.



eksisterende vejadgange og overkørsler fra Finlandsgade, Katrinebjergvej, Jens Baggesens Vej og Helsingforsgade, nedlægges i henhold til vejlovgivningen.

## § 6. Teknisk forsyning

Stk. 1 Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmemforsyning, på forsyningens, til enhver tid, gældende betingelser. Se fodnote<sup>8</sup>.

## § 7. Terrænregulering

Stk. 1 Trafik-, parkerings-, plads-, og opholdsarealer samt trafik og parkeringsareal som vist med signatur på lokalplankort 1, skal terrænreguleres og anlægges med topkote som påskrift på lokalplankort 4, og indrettes i princippet som vist på illustrationerne på side 14 og 16.

De angivne koter er overkant af færdig belægning og de anførte hældninger er gennemsnitlige hældninger. Der kan udføres terrasseringer, trapper og ramper i de skrå færdselsarealer, bare vejlovens og bygningsreglementets bestemmelser og maksimale hældninger overholdes.

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Stk. 1 Ny bebyggelse skal placeres i overensstemmelse med de på lokalplankortet viste byggefelter.

Der kan udenfor byggefelterne, men inden for lokalplanområdet, etableres:

- Udkragede altaner og hævede terrasser med en afstand uden for den primære facadeflugt på maksimalt 1,5 m. Altaner kan gives en større dybde, hvis de placeres i en tilbagerykning/niche, bare afstanden uden for den primære facadeflugt overholdes. Den enkelte altan må maksimalt have en længde på 5,0 m, og den samlede længde af altaner på en facade må ikke udgøre mere end 50 % af facadelængden.
- Cykelskure og anlæg til affaldshåndtering, i trafik-, parkerings- og pladsarealerne. Det samlede areal må dog højst udgøre 15 % af trafik-, parkerings- og pladsarealerne.

Der kan uden for byggefelterne, dog undtaget i de på lokalplankort 5 afgrænsede områder hvor der ikke må etableres kældre, etableres:

- Underjordiske tankanlæg til vand, regnvandsreservoir og lignende tekniske installationer til håndtering af regnvand.

Stk. 2 Altaner der overskrider byggefeltet, må kun etableres på 1. sal og derover.

<sup>8</sup> Såfremt byggeriet opføres som lavenergibebyggelse, vil der i henhold til Planlovens § 19, stk. 4, efter anmodning fra ejer, blive dispenseret fra bestemmelsen i § 6, stk.1.

- Stk. 3 Det samlede etageareal i lokalplanområdet må ikke overstige 147.725 m<sup>2</sup> foruden kældre, overdækkede altaner, balkoner og tagterrasser. Se fodnote<sup>9</sup>.
- Stk. 4 Mindst 30 % af bruttoetagearealet til boliger skal indrettes med boliger der har en størrelse på 80 m<sup>2</sup> eller derover.
- Stk. 5 For hvert enkelt delområde fremgår det i skemaet, hvad det maksimale etageareal er. Her udover kan der opføres overdækkede altaner, balkoner og tagterrasser, samt kældre, (uanset om loftet ligger mere end 1,25 m over terræn, blot gulvet ligger under terræn). I stueetagen skal etagehøjden mindst være 4,5 m.

Følgende skema indeholder bestemmelser om det maksimale etageareal, det maksimale etageareal til boligformål, det maksimale etageantal foruden tagterrasser og den maksimale bygningshøjde over terræn angivet i meter og i koter i DVR (Dansk Vertikal Reference).

Hvis der opføres parkeringshuse erstatter disse byggeretten for den del af byggefeltene i nedenstående skema, som omfattes af byggefelt for p-huse.

| Delområde                   | Byggefelt | Maksimalt bruttoetageareal | Heraf maksimalt til boligformål | Maks. etageantal foruden tagterrasser. | Maks. højde: kote i DVR/ca. højde over terræn i meter |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Ia</b>                   | 1         | 7.500                      | 0                               | 5                                      | kote 76,00/21,5 m                                     |
|                             | 2         | 1.000                      | 1.000                           | 4                                      | kote 73,75/18,0 m                                     |
|                             | 3         | 450                        | 0                               | 3                                      | kote 71,25/15,5 m                                     |
|                             | 4         | 11.650                     | 11.050                          | 15-18                                  | kote 121,75/66,0 m                                    |
|                             | 5         | 400                        | 0                               | 1                                      | kote 63,00/8,5 m                                      |
| <b>Delområde Ia i alt:</b>  |           | <b>21.000</b>              | <b>12.050</b>                   |                                        |                                                       |
| <b>Ib</b>                   | 6         | 6.200                      | 0                               | 5                                      | kote 79,50/21,5 m                                     |
|                             | 7         | 5.700                      | 0                               | 5                                      | kote 80,25/21,5 m                                     |
|                             | 8         | 400                        | 0                               | 1                                      | kote 66,50/8,5 m                                      |
| <b>Delområde Ib i alt:</b>  |           | <b>12.300</b>              | <b>0</b>                        |                                        |                                                       |
| <b>Ila</b>                  | 9         | 5.500                      | 0                               | 5                                      | kote 80,50/21,5 m                                     |
|                             | 10        | 4.200                      | 0                               | 4                                      | kote 78,00/18,0 m                                     |
|                             | 11        | 900                        | 0                               | 1                                      | kote 68,5/8,5 m                                       |
| <b>Delområde Ila i alt:</b> |           | <b>10.600</b>              | <b>0</b>                        |                                        |                                                       |
| <b>Ilb</b>                  | 12        | 6.950                      | 0                               | 5                                      | kote 83,50/21,5 m                                     |

<sup>9</sup> Det angivne etageareal for lokalplanområdet under èt, svarer ca. til en bebyggelsesprocent på 230. Udover de angivne etagearealer kan der opføres overdækkede altaner, balkoner og tagterrasser, samt kældre, der også er indeholdt i bebyggelsesprocenten.

|                               |    |                |               |       |                    |
|-------------------------------|----|----------------|---------------|-------|--------------------|
|                               | 13 | 3.600          | 3.600         | 5     | kote 84,50/21,5 m  |
|                               | 14 | 150            | 0             | 1     | kote 70,50/8,5 m   |
| <b>Delområde IIb i alt:</b>   |    | <b>10.700</b>  | <b>3.600</b>  |       |                    |
| <b>III</b>                    | 15 | 9.400          | 0             | 5     | kote 85,00/21,5 m  |
|                               | 16 | 4.850          | 0             | 4     | kote 82,00/18,0 m  |
|                               | 17 | 2.450          | 0             | 4     | kote 80,50/18,0 m  |
| <b>Delområde III i alt:</b>   |    | <b>16.700</b>  | <b>0</b>      |       |                    |
| <b>IV</b>                     | 18 | 1.950          | 1.550         | 5     | kote 84,50/21,5 m  |
|                               | 19 | 3.970          | 3.100         | 5     | kote 84,50/21,5 m  |
|                               | 20 | 2.700          | 0             | 5     | kote 86,50/21,5 m  |
|                               | 21 | 3.800          | 0             | 4     | kote 82,50/18,0 m  |
|                               | 22 | 4.400          | 0             | 3     | kote 78,50/15,5 m  |
|                               | 23 | 2.200          | 0             | 4     | kote 81,00/18,0 m  |
|                               | 24 | 1.000          | 0             | 1     | kote 71,50/8,5 m   |
| <b>Delområde IV i alt:</b>    |    | <b>20.020</b>  | <b>4.650</b>  |       |                    |
| <b>V</b>                      | 25 | 3.300          | 2.700         | 6     | kote 87,50/25,0 m  |
|                               | 26 | 2.550          | 2.550         | 3     | kote 77,00/15,5 m  |
|                               | 27 | 3.850          | 3.850         | 6     | kote 85,50/25,0 m  |
| <b>Delområde V i alt:</b>     |    | <b>9.700</b>   | <b>6.550</b>  |       |                    |
| <b>Vla</b>                    | 28 | 2.800          | 0             | 5     | kote 81,50/21,5 m  |
|                               | 29 | 4.200          | 0             | 4-5   | kote 81,50/21,5 m  |
| <b>Delområde Vla i alt:</b>   |    | <b>7.000</b>   | <b>2.800</b>  |       |                    |
| <b>Vlb</b>                    | 30 | 4.900          | 4.050         | 5     | kote 81,50/21,5 m  |
|                               | 31 | 9.500          | 9.300         | 15-18 | kote 123,50/66,0 m |
|                               | 32 | 750            | 500           | 3     | kote 73,00/15,5 m  |
|                               | 33 | 2.100          | 1.800         | 4     | kote 75,00/18,0 m  |
|                               | 34 | 1.800          | 1.800         | 4     | kote 75,00/18,0 m  |
|                               | 35 | 2.800          | 2.800         | 3     | kote 72,50/15,5 m  |
|                               | 36 | 355            | 0             | 1     | kote 65,50/8,5 m   |
| <b>Delområde Vlb i alt:</b>   |    | <b>21.505</b>  | <b>19.550</b> |       |                    |
| <b>Vlla</b>                   | 37 | 2.600          | 2.250         | 5     | kote 78,50/21,5 m  |
|                               | 38 | 2.850          | 0             | 4     | kote 75,00/18,0 m  |
|                               | 39 | 2.050          | 0             | 4     | kote 74,50/18,0 m  |
| <b>Delområde Vlla i alt:</b>  |    | <b>7.500</b>   | <b>2.250</b>  |       |                    |
| <b>Vllb</b>                   | 40 | 3.500          | 2.240         | 6     | kote 79,50/25,0 m  |
|                               | 41 | 2.200          | 0             | 5     | kote 76,00/21,5 m  |
|                               | 42 | 2.200          | 0             | 4     | kote 72,50/18,0 m  |
|                               | 43 | 2.800          | 0             | 3     | kote 70,00/15,5 m  |
| <b>Delområde Vllb i alt:</b>  |    | <b>10.700</b>  | <b>2.240</b>  |       |                    |
| <b>Lokalplanområdet i alt</b> |    | <b>147.725</b> | <b>54.140</b> |       |                    |

Stk. 6 De i skemaet anførte maksimale bruttoetagearealer kan i mindre omfang (op til +/- 20%) overskrides for det enkelte byggefelt. Det samlede bruttoetageareal for det enkelte delområde kan ikke overskrides.

For byggefelter der maksimalt kan opføres i én etage gælder, at en del af byggefeltet kan opføres med to etager i forbindelse med etablering af auditorier, som åbne gangbroer og lignende, der naturligt vil indgå i byggefeltets funktion.

For byggefelter med et maksimalt etageantal på 3-5 etager gælder, at der inden for den maksimale højde over terrænen kan opføres flere etager end angivet, såfremt det samlede bruttoetageareal for byggefeltet overholdes, dog maksimalt 6 etager.

- Stk. 7 Der kan opføres parkeringshus som vist på lokalplankort 1. Parkeringshuset må maksimalt have en højde svarende til højden for de byggefelter ud mod offentlig vej, som parkeringshuset erstatter.
- Stk. 8 Såfremt der etableres en transformatorstation integreret i bebyggelsen i byggefelt 38, kan den maksimale bebyggelse forøges med 700 m<sup>2</sup>.
- Stk. 9 Bebyggelse af byggefelter skal opføres i hele byggefeltets længde og sammenbygget med nabobyggefeltet. Se fodnote<sup>10</sup>.
- Stk. 10 Bebyggelse skal opføres med facade i byggelinjerne som vist på lokalplankort 2. I de primære facadebyggelinjer skal der være facade i hele linjens udstrækning, og i de sekundære facadebyggelinjer skal der opføres facade i min. 60 % af byggelinjens udstrækning.
- Stk. 11 På de strækninger af de sekundære facadebyggelinjer, hvor der ikke opføres bebyggelse i facadelinjen, må facaden maksimalt rykkes 2,5 m tilbage i forhold til facadelinjen.
- Stk. 12 Kældre kan etableres under bygninger, friarealer, veje og stier. Undtaget er de på lokalplankort 5 indrammede arealer, hvor kældre ikke er tilladt.
- Stk. 13 Der kan på tage etableres tekniske installationer, trappe-/elevatortårne, vejrstationer til styring af bebyggelsens indeklima, ventilationshætter og lignende afkast, under forudsætning af, at de integreres i tagfladernes udformninger og indgår i den enkelte bygnings arkitektoniske formsprog.

Ovennævnte tekniske installationer mv. på tage, må højst have et areal svarende til 10 % af den enkelte bygnings tagflade og må opføres med en maksimal højde på 2,0 m over den enkelte tagflade. Trappe-/Elevatortårne kan dog gives en højde på maksimalt 3,00 m.

Ud over ovennævnte tekniske installationer, kan der på tagfladerne etableres ovenlys og energiproducerende anlæg i form af solceller, solfanger og lignende, med en maksimal højde på 1,0 m over den enkelte tagflade.

<sup>10</sup> Bestemmelsen er ikke til hinder for, at bebyggelsen inden for et byggefelt kan opføres i etaper, blot der i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse redegøres for hvordan det endelige omfang kommer til at se ud.



Tekniske installationer, energiproducerende anlæg mv. på tage, skal placeres mindst 1 m fra bygningernes facadelinjer.

- Stk. 14 Der kan på tage etableres opholdsarealer, drivhuse og glashuse til ophold ud over det på lokalplankortet og i arealskemaet angivne maksimale etageantal. Drivhuse og glashuse til ophold må kun etableres i én etage. Drivhuse, glashuse til ophold og permanente overdækninger må maksimalt udgøre 20 % af den pågældende tagflade, og de skal udformes så de indgår i en arkitektonisk helhed med bebyggelsen i øvrigt.

Hvis der på tagflader etableres anlæg til aktiviteter, såsom boldbur og lignende, må disse kun placeres op mod en højere nabobygning, de skal holdes min. 2 meter væk fra tagfod, de skal være afskærmet så de ikke giver lydgener i forhold til bebyggelsen og de må maksimalt have en højde på 4,0 m.

- Stk. 15 Bebyggelse i byggefelter til bebyggelse i maksimalt 1 etage, som vist på lokalplankortet, skal indrettes med grønne opholdsarealer på tagene, der skal være tilgængelige fra de tilgrænsende opholdsarealer på terræn.

- Stk. 16 Der skal etableres porte, gennemgange mm. Disse skal i princippet placeres som vist på lokalplankort 1.

- Stk. 17 Bygningsdybden for bebyggelse til boligformål må, foruden trappetårne, elevatorer og lignende, for byggeri med én række gennemgående boliger maksimalt være 12,5 m. og for byggeri med to rækker ensidige boliger maksimalt 17,0 m.

- Stk. 18 Hvor der etableres erhverv i etager under boliger, og hvis erhvervsbebyggelsen udføres med en større bygningsdybde end de overliggende boliger, skal der etableres opholdsarealer på den fremskudte del af taget over erhvervsbebyggelsen.

- Stk. 19 Der kan uden for byggefelterne etableres underjordiske lukkede regnvandsreservoir og lignende tekniske installationer under belagte arealer.

#### **Delområde VIII**

- Stk. 20 I delområdet må der etableres rekreative anlæg til håndtering af regnvand, konstruktioner, overdækninger og faciliteter til idræts-, fritids- og kulturformål samt til rekreativt brug. Der må desuden placeres anlæg i form af rekreative lavninger, vandrender og lignende, til håndtering af regnvand, samt trapper, elevatorer og ramper der forbinder delområdets niveauer eller giver adgang til en evt. underliggende parkeringskælder.

#### **Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

- Stk. 21 Der må ikke etableres eller indrettes boliger i etager, hvor gulvet er beliggende under det omgivende terræn.

- Stk. 22 Der må ikke indrettes boliger der udelukkende har nordvendte vinduer.

- Stk. 23 Hvor udstykning medfører opdeling af byggefelter, skal bebyggelse opføres hen til nyt skel.

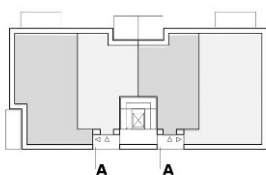
Stk. 24 Udvendige adgangsveje skal udføres som gange placeret i tilbagetrækninger i bygningen, og gangens yderside skal ligge bag eller følge facadeflugten.

Udvendige adgangsveje må højst give adgang til 3 boligenheder pr. gangafsnit og skal etableres i princippet som vist på diagrammerne princip 1, 2 og 3 herunder. Hvis udvendige adgangsveje fordeler til 3 boliger skal gangen etableres med opholdsmulighed og vertikale brud i facaden i princippet som vist på diagrammerne princip 2 og 3. Opholdsmuligheden må ligge udenfor facadeflugten.

Udvendige adgangsveje mod Katrinebjergvej, mod strøgforbindelsen A-B og sidevejene G-H, I-J og E-F må højst give adgang til 2 boligenheder pr. gangafsnit og skal etableres i princippet som vist i illustrationens princip 1.

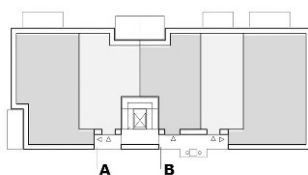
Udvendige adgangsveje skal fremstå som regulære altaner og ikke som gange.

**Princip 1**



**A/**  
Tilbagetrukket altangang.  
Fordeling til to lejligheder.

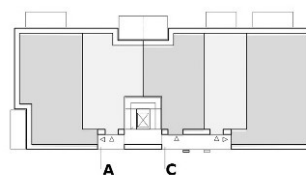
**Princip 2**



**A/**  
Tilbagetrukket altangang.  
Fordeling til to lejligheder.

**B/**  
Tilbagetrukket altangang.  
Fordeling til tre lejligheder.  
Mulighed for ophold.

**Princip 3**



**A/**  
Tilbagetrukket altangang.  
Fordeling til to lejligheder.

**C/**  
Tilbagetrukket altangang.  
Fordeling til tre lejligheder.  
Altangangens horisontalitet brydes  
med vertikale felter med beklædning,  
espalier o.l.



*Eksempel på udvendige adgangsveje, som vist i princip 3, med adgang til hhv. 2 og 3 lejligheder, hvor adgangsvejene fremstår som regulære altaner og ikke som gange.*

- Stk. 25 Der skal i boligbebyggelse være adgang fra indgangspartier og trappeopgange til gårdareal.

## § 9. Bebyggelsens udseende og skiltning

- Stk. 1 Det skal tilstræbes at bebyggelsen inden for lokalplanområdet får et varieret udtryk, samtidig med at der opnås en god helhedsvirkning i bebyggelsen.

- Stk. 2 Bebyggelse i de enkelte delområder skal fremstå med en arkitektonisk udformning eller et facadeudtryk der afviger synligt fra bebyggelsen i det/de tilgrænsende delområder. Det kan være et skift i materialer, et skift i materialernes anvendelse, materialernes karakter eller farver.

Stueetager inden for et delområde kan dog udføres med et sammenhængende facadeudtryk med naboområdet.

Såfremt der opføres en samlet bebyggelse af flere byggefelter til samme anvendelse/funktion, kan den opføres med samme udformning, i princippet som vist på illustrationer og facadeskitse side 6 og 10.

Højhusene skal opføres med facadeudtryk som vist på illustrationerne side 6, 7, 9 og 10.

- Stk. 3 Bygningers facader må kun opføres af følgende materialer:

- Teglsten eller skærmtegl.
- Beton.
- Natursten.
- Plane metalliske plader i stål, zink, kobber og aluminium, herunder perforerede plader.
- Glas.

Hvis teglfacader udføres som teglelementer, må der ikke være synlige gennemgående lodrette elementsamlinger, bortset fra konstruktivt nødvendige dilatationsfuger. Dilatationsfuger skal udføres i forbindelse med facadeforskydninger eller skjules bag tagnedløb. Vandrette elementsamlinger skal udføres med fuger som murværket i øvrigt.

Mindre bygningsdele må desuden bestå af følgende materialer:

- Fiberplader.
- Fiberbeton.
- Glasfiber.
- Træ.
- Vandskuret tegl.

For bebyggelse i byggefelterne 4 og 31 (højhusene) må bygningen fra 4. etage og op, opføres som en let konstruktion med facadebeklædning i følgende materialer:

- Fiberplader.
- Fiberbeton.
- Glasfiber.
- Stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profile-rede plader.

Stk. 4 Facaderne skal, bortset fra glas, fremstå i farver inden for NCS-farve-cirkelns kvadrant i spændet mellem Y10R (gul) og Y90R (rød), disse far- vers udtøning samt deres blanding med sort eller hvid, eller i en ren hvid. Farven må have et maksimalt kulørindhold på 30 %.

Spændet imellem den gule og den røde, samt disses blanding med sort eller hvid, giver en farveskala imellem lys gul, over sart rødlig og grøn- brun til jordfarver i form af lys brun og lys rødbrun.

Mindre bygningsdele, som f.eks. karnapper, altaner, trappehuse og over- dækninger, må fremstå i andre farver og med et større kulørindhold.

Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende pa- neler.

Stk. 5 Mindre bygninger som skure, cykeloverdækninger og lign., skal have en ensartet udformning inden for det enkelte delområde og skal følge samme princip mht. tagform og farve.

Stk. 6 Til facadebeklædning, tagbeklædning og til energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere på facader og tage, må ikke benyttes re- flekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

Stk. 7 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi, tekniske installa- tioner, trappe-/elevatortårne, ventilation, ovenlys og lignende skal disse udformes, så de indgår på en harmonisk måde i bygningernes arkitekto- niske formsprog og facadeudformning.

Stk. 8 Bebyggelsens stueetage skal, mod strøget, udføres med en åben facade med et glasareal på mindst 60 % eller 40 %, som vist på lokalplankort 3.

Stk. 9 Vinduer i butikker og andre erhvervslokaler i stueetage, må ikke tilmures eller blændes ved tildækning og lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

Stk. 10 Skiltning med navn og bomærke, må kun finde sted i et omfang og med en placering afstemt efter bygningernes karakter og afstemt efter omgi- velserne.

Skilte og reklamers maksimale udstrækning:

- Boliger 0,25 m<sup>2</sup>
- Erhverv 2,5 m<sup>2</sup>
- Butikker 1,0 % af etagearealet



- Stk. 11 Tagflader skal på min. 50 % af arealet anlægges med beplantning, som for eksempel græs eller sedum, dog undtaget byggefelt 4 og 31. Tage der anvendes som tagterrasser, skal udformes så minimum 10 % af terrassens areal er indrettet med plantekummer eller bede.
- Stk. 12 Ved parkeringsetager og høje kældre, skal facadearealet fremstå med et varieret udtryk, således at der ikke opstår store ensformige flader. Variationen kan være i form af mønster, relief i murværk eller ved beplantning eller lignende.
- Facader på parkeringshuset skal udføres med regelmæssige åbninger, så der sikres et varieret arkitektonisk udtryk. Tagflader på parkeringshuset skal have offentlig adgang og indrettes med offentligt tilgængelige funktioner, som eksempelvis byhaver, legeplads eller boldbaner.
- Stk. 13 Almindelige udendørs radio- og tv-antennener – herunder parabolantennener med en diameter på indtil 100 cm – må, hvis de anbringes på bygninger, højst rage 100 cm op over disses højeste punkt.

## § 10. Bevaringsværdig bebyggelse

- Stk. 1 Den del af den eksisterende bebyggelse på ejendommen Katrinebjergvej 81, der er angivet som bevaringsværdig på lokalplankort 1, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. Herunder gælder ligeledes udskiftning af vinduer eller tagbeklædning, opsætning af skilte, maling, beklædning af facader eller lignende, der vil give bygningen en ændret ydre fremtræden.

## § 11. Opholdsarealer, hegn og beplantning

### Opholdsarealer

- Stk. 1 Opholdsarealerne skal i princippet placeres som vist på lokalplankort 1. Opholdsarealerne består af de fælles grønne arealer i gårdrummene, de dele af strøget som ikke er egentlige færdsels- og parkeringsarealer, de opholdsarealer der er indrettet på tagene af bebyggelser i en etage, som vist på lokalplankort 1, samt opholdsarealer på eventuelle øvrige tage og tagterrasser.
- Stk. 2 Der skal etableres opholdsarealer svarende til mindst 35 % af boligbebyggelsens etageareal og 5 % af erhvervsbebyggelsens etageareal.
- Stk. 3 Mindst 5 % af et delområde der anvendes til erhvervsformål, og mindst 10 % af et delområde der anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål, skal indrettes som et samlet fælles opholdsareal for området.
- Stk. 4 Opholdsarealerne kan etableres for enkelte delområde eller fælles for flere delområder. Se fodnote<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Brugsretten til de fælles opholdsarealer vil blive sikret i den supplerende deklaration der er udarbejdet i forbindelse med lokalplanen.

## Strøget og gaderne

- Stk. 5 Strøget og gaderne skal indrettes med beplantning, vandreder, byinventar, parkering til både cykler og biler, til ophold, boldspil samt til øvrige fællesanlæg til bebyggelserne. Arealerne skal i princippet indrettes som beskrevet her under, samt vist på de to planudsnit på siderne 14 og 16.

Minimum 10 % af arealerne skal være grønne, med græs, stauder, buske og træer.

Træer der plantes hvor der er en underliggende parkeringskælder, skal plantes i et jordrumfang på min. 10 m<sup>3</sup> med en min. jorddybde på 1,2 m og afsluttes med kant og rist.

- Stk. 6 Affaldshåndtering i form af nedgravede molokker, skal placeres i de 4 nord-syd vendte gadeforløb eller på strøget indenfor en af de mulige gennemkørselsruter.

- Stk. 7 Gadernes trafikareal skal udformes med en belægning af betonfliser i mindre formater i forskellige nuancer fra lys/hvid til mørk grå/sort, der giver et farvespil, og markeres af en lukket vandrede eller et lignende afgrænsende element. Fortovsarealer skal have en belægning i betonfliser i nuancer som på kørebanen, men i større formater. Parkeringsarealer skal udføres med græsarmeringssten eller med en ensfarvet grå betonflise i samme format som i trafikarealet.  
Se eksempel på side 16.

- Stk. 8 Strøget skal udformes med skift mellem forskellige belægningsfelter. Belægningsfelterne skal spænde mellem bygningerne på tværs af gaden. Materialerne i felterne skal skifte mellem tegl, granit og beton. Der varieres mellem grå og brune nuancer, fra lys til mørk. Trafikarealet skal udformes med betonfliser i mindre formater i forskellige nuancer fra lys/hvid til mørk grå/sort, der giver et farvespil, og markeres af en lukket vandrede eller et lignende afgrænsende element. Fortovsarealer skal have en belægning i betonfliser i nuancer som på kørebanen, men i større formater. Parkeringsarealer skal udføres med en ensfarvet grå betonflise i samme format som i trafikarealet.

Opholds-, aktivitets- og legearealer skal integreres i strøget, og udformes i forskellige sekvenser af granit- eller betonfliser i store formater (større end kørebanernes og fortovsarealernes betonfliser), støbte betonflader, gummi- og asfaltbelægnings, stenmel og græsarealer, der alle giver mulighed for forskellige typer aktiviteter og ophold. Se eksempel på side 14.

## De grønne gårdrum

- Stk. 9 De grønne gårdrum og de visuelle forbindelser / porte, skal i princippet etableres som vist på illustrationen på side 17.

- Stk. 10 De fælles opholdsarealer i gårdrummene skal udformes som nære intime grønne opholdsarealer tæt på de enkelte bebyggelser. På tage af bygninger i én etage, med opholdsareal på taget, skal dette indrettes med græs og beplantning, og der skal etableres forbindelse til de tilstødende grønne gårdrum. Eksisterende beplantning i gårdrummene skal indgå som en del af en ny samlet beplantning.  
Det er muligt at opsætte inventar og udstyr til ophold i gårdrummene.
- Stk. 11 Det på Lokalplankort 1 viste fælles opholdsareal i delområde VIa og VIIb, skal bevares som have / park. Se fodnote<sup>12</sup>.
- Stk. 12 Træerne i delområde VIa, der på Lokalplankort 5 er markeret som bevaringsværdige, må ikke fjernes uden særlig tilladelse fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Center for Miljø og Energi. Se fodnote<sup>13</sup> og bilag "Bevaringsværdige træer".
- Stk. 13 Området markeret som opholdsareal til daginstitution på lokalplankortet må kun hegnes med transparente hegn i en højde på maksimalt 1,2 m. Hegn skal begrønnes med klatreplanter eller lignende.

Maksimalt 25 % af området markeret som opholdsareal til daginstitution på lokalplankortet må befæstes med fast belægning.

Området omkring træerne markeret som nr. 4, 5, 8, 9, 11, 12 på bilaget "Bevaringsværdige træer" må ikke terrænreguleres eller etableres med fast belægning. I dette område må der kun befæstes med permeabel belægning som fx stenmel eller anden grus materiale.

### **Klimasikring og overfladevand**

- Stk. 14 Der skal anlægges åbne kanaler eller bassiner, med tilhørende tekniske installationer til regnvand, som en integreret del af formgivningen af de grønne gårdrum. Herfra skal regnvandet så vidt muligt ledes videre til kanaler, bassiner eller lignende i strøget. Disse anlægges i princippet som vist på illustration på side 14. Det samlede volumen på forsinkelsesbassinerne skal være på i alt 90 m<sup>3</sup>. I bassinerne forsinkes regnvandet, urenheder sedimenteres og regnvandet ledes derefter til regnvandsledninger.
- Stk. 15 De på Lokalplankort 5 viste nye lægivende træbeplantninger på strøget, skal udføres integreret i strøgets visuelle og arkitektoniske udformning og med en træart der vil opnå en højde på min. 6 meter. Træarten skal kunne tåle vindpåvirkning.

## **§ 12. Støjforhold**

- Stk. 1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj

<sup>12</sup> Opholdsarealerne må ikke benyttes til midlertidig opbevaring af byggematerialer i byggefasen.

<sup>13</sup> De bevaringsværdige træer må gerne beskæres og udtyndes, men jord sten og rødder må ikke fjernes.

påfører støjfølsom erhvervsbebyggelse, som f.eks. kontorerhverv og hotel, ikke overstiger  $L_{den}$  63 dB.

Såfremt det udendørs støjniveau på facader overstiger  $L_{den}$  63 dB, skal det ved facadeisolering sikres, at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer i støjfølsomme opholds- og arbejdsrum, ikke overstiger  $L_{den}$  38 dB.

Stk. 2 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til boligformål og udendørs opholdsarealer, ikke overstiger  $L_{den}$  58 dB.

Stk. 3 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til boligformål med facader der vender væk fra Katri-nbjergvej og Jens Baggesens Vej, ikke overstiger  $L_{den}$  58 dB.

Bebyggelsen langs Katrinebjergvej vil blive påvirket af et støjniveau der overstiger  $L_{den}$  58 dB. Det skal derfor ved facadeisolering sikres, at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer ikke overstiger  $L_{den}$  38 dB og at de enkelte boliger indrettes, så de får min. én side med oplukkelige vinduer, som ikke er påvirket af et støjniveau der overstiger  $L_{den}$  58 dB.

Stk. 4 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til boligformål i højhuset ved Jens Baggesens Vej, med facader der vender væk Vestre Ringgade, ikke overstiger  $L_{den}$  58 dB.

Bebyggelsen i højhuset ved Jens Baggesens Vej, vil i de øverste etager blive påvirket af et støjniveau der overstiger  $L_{den}$  58 dB. Det skal derfor ved facadeisolering sikres, at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer ikke overstiger  $L_{den}$  38 dB. og at de enkelte boliger indrettes så de får oplukkelige vinduer i en støjfri facade eller i et støjafskærmet område på facaden, som ikke er påvirket af et støjniveau der overstiger  $L_{den}$  58 dB.

### **Virksomhedsstøj**

Stk. 5 Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til Kommuneplanens støjbestemmelser.

## **§ 13. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

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

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



- Der er anlagt den til hvert delområde grænsende nord-syd-gående vej med tilhørende adgangsveje, portgennemgange, parkeringspladser, parkeringskældre og kældernedkørsler. Se fodnote<sup>14</sup>.
- Der er anlagt det i hvert delområde beliggende fælles opholdsarealer. Se fodnote<sup>14</sup>.
- Den halve bredde af den til hvert delområde grænsende del af strøget er anlagt, efter det på side 14 og 16 viste princip. Se fodnote<sup>14</sup>.
- Det ved beregninger er dokumenteret at de i § 11 nævnte støjkrav er opfyldte.

**Specielt for delområde Ia og VIb gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før:**

- Den i § 11 stk. 12 nævnte lægivende beplantning er etableret.

## § 14. Grundejerforening

Stk. 1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige parcellforeninger indenfor lokalplanområdet.

Der skal oprettes parcellforeninger for hver hvert enkelt delområde eller flere delområder, hvor det er hensigtsmæssigt. Se fodnote<sup>15</sup>.

## § 15. Servitutter

Stk. 1 Med lokalplanens ikrafttræden ophæves følgende servitutbestemmelser i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16:

På matr. nr. 117so, Århus Markjorder:  
Dokument om bebyggelse, benyttelse mv. Tinglyst d. 12.10.1950.

## § 16. Ophævelse af ældre lokalplan

Stk. 1 Lokalplan nr. 631 for Aarhus Kommune ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

<sup>14</sup> Såfremt anlæg af friarealer, plantebælter, veje, stier og pladser m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en rimelig tid.

<sup>15</sup> Supplerende bestemmelser om grundejerforening og parcellforeninger findes i deklARATIONEN, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

# LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

## **Kommuneplanen**

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

Det viste kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 14.01.01 ER og 14.01.28 CE, og er i byzone.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet der i begge delområder er angivet et maksimalt etageantal på 4 og en maksimal bebyggelsesprocent på 100 for områderne under et.

Lokalplanen kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen.

Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg nr. 101 til Kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune. Tillægget er indsat som et bilag.

## **Kommuneplan 2017**

Tillæg nr. 101 til Kommuneplan 2013 er indarbejdet i Kommuneplan 2017



## Kommuneplanens rammer

••••• Lokalplanområdet

## Højhuspolitik for Aarhus Kommune

Aarhus Byråd vedtog den 11. oktober 2006 Tillæg nr. 84 til Kommuneplan 2001, Højhuspolitik for Aarhus Kommune, hvor der blandt andet er stillet krav om, at der skal foretages en konsekvensanalyse af projekter, der omfatter høje huse.



I Højhuspolitik for Aarhus Kommune er der udpeget områder, hvor høje huse er uønskede og områder, hvor høje huse ikke som udgangspunkt kan afvises. En del af lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor høje huse ikke som udgangspunkt afvises.

Lokalplanen gør det muligt at bygge i op til 18 etager centralt i området. I randbebyggelsen mod naboområdet kan der maksimalt bygges i 4 og 5 etager.

I forbindelse med lokalplanlægning for højhusbyggeri udløser højhuspolitikken for Aarhus Kommune en miljøvurdering i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer". Miljøvurderingen belyser miljømæssige problemstillinger og indeholder en konsekvensanalyse af det høje byggeri.

Miljøvurderingen er udarbejdet og offentliggjort som et selvstændigt dokument, og et ikke teknisk resume er indeholdt i lokalplanen som et bilag.

## **Anden fysisk planlægning**

Området er omfattet af Lokalplan nr. 631, "Område til serviceprægede erhvervsformål, offentlige formål, boliger m.v. ved Paludan-Müllers Vej på Katrinebjerg" der gælder for hele området mellem Katrinebjergvej, Paludan-Müllers Vej og Jens Baggesens Vej.

Ved godkendelsen af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan nr. 631 for den del, der vedrører lokalplanområdet.

## **Overordnede vej- og sti- og parkeringsforhold**

Lokalplanområdet er omgivet af Katrinebjergvej, Finlandsgade, Helsingforsgade og Jens Baggesens Vej.

Katrinebjergvej og Helsingforsgade er en del af det overordnede vejtrafiknet og er gennemgående forbindelsesveje mellem Langelandsgade, Vestre Ringgade og Paludan-Müllers Vej. Lokalplanområdet får vejadgang for biltrafik via to overkørsler fra Katrinebjergvej og to overkørsler fra Helsingforsgade.

Vejadgangene giver adgang til et mindre antal parkeringspladser på terræn og til nedkørsler til parkeringskældre, hvor størstedelen af områdets parkeringspladser placeres. I gaderne vil der blive etableret parkeringspladser på terræn, og i strøget korttidsparkering for besøgende til området, af- og pålæsningspladser samt handicapparkering.

Som beskrevet i Masterplan Katrinebjerg, skabes der et gennemgående byrumsforløb, Strøget, der for cyklister og gående binder Helsingforsgade og Finlandsgade sammen. Se også bilaget, "Miljørapport - Ikke teknisk resumé", side 10.

## **Udbygningsaftale**

Der er mellem Aarhus Kommune og lokalplanområdets grundejere indgået en udbygningsaftale i forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan 1052.



Grundlaget for aftalen er Planlovens paragraf 21 b.

Udbygningsaftalen indeholder følgende elementer.

- Ombygning af krydset Paludan-Müllers Vej / Jens Baggesens Vej således at det ikke er muligt at foretage venstresving fra Jens Baggesens Vej ud på Paludan Mullers vej.
- Etablering af krydsningshelle på Katrinebjergvej ud for lokalplanområdet over for skolen.
- Etablering af krydsningsheller på Finlandsgade og Jens Baggesens Vej i forbindelse med strøget.
- Plantning af træer langs vejene der afgrænser lokalplanområdet. Som udgangspunkt omfatter aftalen erstatningstræer i forbindelse med nybyggeri, plantning af manglende træer samt erstatning af syge træer.
- Etablering af strøget delområde VIII og adgangsvejene C-D, E-F, G-H og I-J.
- Der udarbejdes en overordnet tidsplan for udførelse og færdiggørelse af ovennævnte arbejder.

## Arkæologiske forhold

Moesgård Museum har foretaget arkivalsk kontrol af lokalplanområdet, med det formål at lokalisere eventuelle spor efter menneskelige aktiviteter, der er omfattet af Museumslovens § 27, dvs.: Strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng hvori disse spor er anbragt (jævnfør Museumslovens § 27 stk. 1).

I lokalplanområdet findes i dag en del moderne bygninger mv., og nybyggeri skal derfor etableres på grund med forstyrrede jordlag. Derfor anser Moesgård Museums det for usandsynligt, at fortidsminder skulle være bevarede her. Moesgård museum har derfor ingen indvendinger mod anlægsarbejdet.

Skulle der mod forventning dukke et enestående arkæologisk materiale op i forbindelse med gravearbejdet, skal Moesgård Museum underrettes. Museet vil inden for 2 uger foretage de nødvendige undersøgelser. Udgifterne til en evt. arkæologisk udgravning vil i dette tilfælde blive dækket af Kulturstyrelsen (Museumsloven § 27, stk. 5:2).

## Natura 2000 og Bilag IV

Efter Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 1383 af 26/11/2016) har Aarhus kommune vurderet at planen ikke kan skade Internationale beskyttelsesområder (Natura2000, Habitat og Fuglebeskyttelsesområder)

Det er desuden vurderet at lokalplanen ikke vil medføre skade på yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a, (eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

## Grundvand

Lokalplanområdet er beliggende udenfor et område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Der er ingen nuværende og forventes ingen fremtidige drikkevandsinteresser i området.

## Aarhus Kommuneatlas

Det tidligere Pige hjem på Katrinebjergvej 81 er i Aarhus Kommuneatlas udpeget som bevaringsværdigt. Bygningerne er opført i 1914 og har siden været anvendt til forskellige institutionsformål. I dag anvendes bygningerne af Aarhus Kommunes Socialpsykiatri. Bygningerne er bevaringsværdige i kategori 3 og lokalplanen har bestemmelser om, at bygningerne ikke må nedrives uden byrådets tilladelse.

## Miljøforhold

Regulering af miljøforhold – i lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne – er først og fremmest udtrykt i lokalplanens § 3, hvor det fastlægges, hvad de forskellige dele af lokalplanområdet kan anvendes til.

Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi, kan, hvis der opstår tvivl om hvad der er gældende på en ejendom, bistå med nærmere vejledning.

## Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanens § 12 stk. 5, ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

Grænseværdierne fastsættes i forhold til lokalplanområdet samt i forhold til nabo-områder, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse.

Grænseværdierne for virksomhedsstøj er angivet i nedenstående skema. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i nabo-områderne uden for lokalplanområdet.

| Område           | Hverdage:<br>Kl. 07-18.<br>Lørdage:<br>Kl. 07-14. | Hverdage:<br>Kl. 18-22.<br>Søn- og hel-<br>ligdage: Kl.<br>07-22. Lør-<br>dage: Kl.<br>14-22. | Alle dage:<br>Kl. 22-07. | Maksimalværdier<br>om natten:<br>Kl. 22-07. |
|------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|
| Lokalplanområdet | 55                                                | 45                                                                                            | 40                       | 55                                          |

|                                           |    |    |    |    |
|-------------------------------------------|----|----|----|----|
| <i>Blandede bolig- og erhvervsområder</i> | 55 | 45 | 40 | 55 |
| <i>Etageboligområder</i>                  | 50 | 45 | 40 | 55 |
| <i>Åbne og lave bolig-områder</i>         | 45 | 40 | 35 | 50 |

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 døgnperioder. Der kan i særlige tilfælde fastsættes højere grænseværdier for virksomhedsstøj end de vejledende grænseværdier, ligesom der kan tillades afvigelser fra den tidsmæssige definition af dag-, aften- og natperioden.

De nærmere regler og definitioner m.v. er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 /1984 om ekstern støj fra virksomheder. De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

### Vejtrafikstøj

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser. Ved screeningen af lokalplanen blev det vurderet, at det planlagte byggeri der grænser op til Katrinebjergvej, Helsingforsgade, Finlandsgade og Jens Baggesens Vej, kan medføre trafikstøjbelastninger på det mulige byggeri over kommuneplanens grænseværdier. Der er derfor udarbejdet en redegørelse af de støjmæssige konsekvenser, hvor der anvises løsninger til afhjælpning af støjproblemerne.

I Kommuneplan 2009 er der medtaget generelle rammebestemmelser vedrørende støj, i overensstemmelse med gældende normer og krav. Støjbestemmelser udstikker rammerne for, at der i detailplanlægningen (lokalplaner m.m.), i forbindelse med enkelttilladelser til bebyggelse og ved miljøgodkendelse træffes de konkrete bestemmelser om støjniveauer og eventuelle støjdæmpende foranstaltninger. Det tilstræbes at arealer til støjfølsom anvendelse overholder støjgrænserne i nedenstående tabel.

| <b>Anvendelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Grænseværdi</b>        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <i>Rekreative anvendelser i det åbne land – visse naturområder, sommerhusområder, campingpladser o.l.</i>                                                                                                                                                                                                       | $L_{den} = 53 \text{ dB}$ |
| <i>Boliger, daginstitutioner, pleje- og behandlingsinstitutioner, hospitaler, skoler og undervisningsinstitutioner o.l.<br/>Udendørs opholdsarealer i tilknytning til støjfølsomme funktioner (i det omfang der er krav herom)<br/>Rekreative anvendelser i byen – parker, kolonihaver, campingpladser o.l.</i> | $L_{den} = 58 \text{ dB}$ |
| <i>Hoteller, kontorer, liberale erhverv o.l.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                | $L_{den} = 63 \text{ dB}$ |

Det maksimale støjniveau på facaden ud til Katrinebjergvej er beregnet til  $L_{den}$  66 dB

Det maksimale støjniveau på facaden ud til Jens Baggesens Vej er beregnet til  $L_{den}$  63 dB.

Det maksimale støjniveau på facaden ud til Helsingforsgade er beregnet til  $L_{den}$  65 dB.

Det maksimale støjniveau på facaden ud til Finlandsgade er beregnet til  $L_{den}$  63 dB.

Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af bebyggelse til boligformål, i byggefeltet der har facade til Finlandsgade og Helsingforsgade.

For byggefeltet mod Katrinebjergvej og Jens Baggesens Vej, hvor der må etableres boliger, indeholder lokalplanen bestemmelser der sikre, at den enkelte bolig får oplukkelige vinduer i mindst én facade, som ikke er påvirket af trafikstøj over kommuneplanens grænseværdi.

Byggefeltet til boligformål inde i lokalplanområdet, vil være skærmet af facadebebyggelsen til de nævnte veje, således at støjpåvirkningen ligger under grænseværdien.

De to højhuse har en højde så de ud over ovennævnte støjpåvirkning desuden er påvirket af trafikstøj fra Vestre Ringgade. På facaden af det sydligste af højhusene nærmest Jens Baggesens Vej, er der beregnet støjniveauer på op til 61 dB på den side som vender ud mod Vestre ringgade (syd og sydvest).

Det er derfor nødvendigt at opføre de dele af bebyggelsen til boligformål, hvor støjpåvirkningen på facaden overstiger grænseværdien, som gennemgående boliger og med en støjdæmpende facade, så det indvendige støjniveau ikke overstiger grænseværdien, og hvor det samtidig til den støjfrie side eller til et støjafskærmet område på facaden, er muligt at have åbne vinduer og alligevel overholde grænseværdien for det indvendige støjniveau.

For bebyggelse til erhvervsformål indeholder lokalplanen bestemmelse om det maksimale indendørs støjniveau.

Samtidig med beregningerne af vejtrafikstøj på facaderne, er der foretaget beregninger af støjniveauet på de udendørs opholdsarealer, hvor støjniveauet ikke må overstige  $L_{den}$  58 dB. Disse beregninger viser at støjniveauerne kan overholdes på alle opholdsarealerne i gårdrummene og på den langt overvejende del af opholdsarealerne i strøget og på torvene.

## **Spildevand og regnvand**

Området er i henhold til Aarhus Kommunes spildevandsplan beliggende i kloakopland (Q014 og Q017). Området er i dag fælleskloakeret, og omfattet af Aarhus Kommunes strategi for adskillelse af regn- og spildevand. Ved udførelsen af lokalplanen skal alle nye kloakker/omlægning af eksisterende kloak etableres som separatkloak hvor regn- og spildevand afledes i separate ledninger, i overensstemmelse med Aarhus Kommunes separeringsstrategi.

Hus- og erhvervsspildevand skal afledes til Marselisborg Renseanlæg via eksisterende stik til fællesledningen. Alternative stikplaceringer kan aftales nærmere med Aarhus Vand.

Regnvand skal afledes via eksisterende hovedledninger til henholdsvis Aarhus Å i udløb PU39 og til Århus Bugt i udløb QU01.



Regnvand skal tilbageholdes/forsinkes indenfor lokalplanområdet, såfremt mere end 55 % af området befæstes. En sådan tilbageholdelse kan ske ved lokal nedsivning via semipermeable belægninger, regnbede, faskiner og lignende.

Områdets veje, stier og pladsarealer vil blive indrettet således, at de ved større regnhændelser, som overstiger kloakanlæggets kapacitet, kan opstuve og forsinke regnvandet lokalt og ud over at være trafikarealer kan lede vand bort ved ekstremregn og tøbrud for at forebygge oversvømmelser.

I terrænet anlægges der således et volumen på i alt ca. 90 m<sup>3</sup> bassin, regnbed, kanaler eller lignende, integreret i belægning, trapper og terrænforskelte indenfor delområde VIII.

Nedsivningstilladelse meddeles af Aarhus Kommune Center for Miljø og energi, [miljoeogenergi@aarhus.dk](mailto:miljoeogenergi@aarhus.dk).

Tilslutningstilladelse meddeles af Aarhus Kommune, Planlægning og Byggeri, [byggesag@mtm.aarhus.dk](mailto:byggesag@mtm.aarhus.dk).

Tilslutningen skal ske efter aftale og nærmere anvisninger fra Aarhus Vand A/S, [aarhusvand@aarhusvand.dk](mailto:aarhusvand@aarhusvand.dk), og i henhold til betalingsvedtægterne.

## Forureningsforhold - Jord

Center for Miljø og Energi, Virksomheder og Jord har pr. 25. september 2015 oplysninger om, at Region Midtjylland den 8. september 2006 har kortlagt matr.nr. 117st Århus Markjorder på vidensniveau 1 jf. lov om forurenede jord. Matriklen er kortlagt, fordi der har været foto og trykkerivirksomhed på ejendommen. Der foreligger oplysninger om at Region Midtjylland d. 24. oktober 2006 har kortlagt matr. nr. 117xm og 117sx Århus Markjorder på vidensniveau 1 da der har været maskinindustri på ejendommene.

Status for matr. nr. 117ux Århus Markjorder er uafklaret, da der er en ikke afrapporteret forureningssag på ejendommen. Matr. nr. 117ux Århus Markjorder er under vurdering ved Region Midtjylland.

Region Midtjylland har særskilt vurderet den del af lokalplanområdet, som omfatter matriklerne 117fd, 117bb, 117ky samt 117mh Århus Markjorder, i henhold til lov om forurenede jord og har ikke registreret potentielle forureningskilder, som giver anledning til kortlægning.

## Områdeklassificering

Lokalplanområdet ligger inden for et områdeklassificeret område med analysepligt. Det betyder, at området som udgangspunkt er let forurenede, fordi det ligger i en del af byzonen, som gennem længere tid er blevet påvirket med skorstensrøg fra industri, kakkellovne samt bilos. Områdeklassificering er et begreb, som er indført på landsplan i alle byzoner pr. 1. januar 2008.

## Bygge-anlægsarbejde, følsom arealanvendelse

Før der igangsættes grave- eller bygge/anlægsarbejde på de kortlagte matrikler, skal Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi, Byggeri samt Virksomheder og Jord kontaktes.

Der må ikke ændres arealanvendelse til bolig, legeplads, børneinstitution, friareal eller lignende forureningsfølsom anvendelse på de kortlagte arealer, før Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi har meddelt tilladelse jf. lov om forurennet jord, § 8.

Jf. § 72 b i lov om forurennet jord, skal det ved følsom arealanvendelse sikres, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet eller at der er etableret en varig fast belægning.

## Overskudsjord/byggeaffald

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i henhold til Aarhus Kommunes Jordflytningsregulativ, og bortskaffelse af byggeaffald skal ske i henhold til Aarhus Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Før der fjernes jord fra lokalplanområdet skal jordflytning, jf. lov om forurennet jord, § 50, anmeldes til Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi

Omplacering og genanvendelse af forurennet jord inden for ejendommen skal godkendes af Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi jf. lov om Miljøbeskyttelse, § 19. Region Midtjylland orienteres herom i relation til ændret kortlægningsstatus.

## Miljøvurdering

I henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at lokalplanen og kommuneplantillægget er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planerne antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljørapporten er udarbejdet som selvstændig rapport, der er fremlagt offentligt i samme periode som forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg.

Afgørelsen er truffet på baggrund af Tillæg nr. 84 til Kommuneplan 2001, Højhuspolitik for Århus Kommune, hvori det fastsættes, at lokalplanlægning af højhusbyggeri udløser miljøvurdering.

Der skal derfor gennemføres en miljøvurdering, der indeholder en konsekvensanalyse af de arkitektoniske forhold og de trafikale forhold og redegør for påvirkningen af det lokale klima, herunder sol-, skygge- og vindforhold. Lokalplanen og kommuneplantillægget ledsages derfor af en miljørapport.

Et ikke-teknisk resumé af miljørapporten er indsat i lokalplanen som bilag.

## Sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen

### *Konklusion om modtaget indsigelse/bemærkning*

Forslaget til miljørapport har sammen med forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan været offentligt fremlagt. Der er modtaget 0 indsigelser/bemærkninger til miljørapporten. Der er dog modtaget indsigelser/bemærkninger til lokalplanforslaget vedrørende emner behandlet i miljørapporten. Bemærkningerne går på trafikafvikling, trafiksikkerhed og parkeringsbehov i området og skyggegener fra højhusene.

Trafikafvikling, trafiksikkerhed og parkeringsbehov:

Der arbejdes i flere forskellige sammenhænge på trafikforholdene på Katrinebjerg / Christiansbjerg. I forbindelse med lokalplanen er der set nærmere på de trafikale forhold i området – herunder de afledte trafikale konsekvenser i forbindelse med en udbygning af lokalplanen. Derudover er der en arbejdsgruppe i Teknik og Miljø, der sammen med Christiansbjerg Fællesråd ser nærmere på oplevede trafikale udfordringer i området.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der udarbejdet en Miljørapport, der blandt andet nærmere beskriver de trafikale forhold. En realisering af lokalplanen vil over tid medføre en forøget trafikmængde i området. Denne forøgede trafikmængde vil både bestå af biler og tung trafik og af cykler og fodgængere.

Grundejerne har derfor bedt Niras om at undersøge, hvilke trafikale konsekvenser lokalplanen vil medføre, og om trafikken vil kunne afvikles på det eksisterende vejnet, og hvis ikke – hvad skal der så til for at opnå en tilfredsstillende trafikafvikling.

Trafikken til og fra lokalplanområdet i dag består af blandet biltrafik (primært i spidstimerne) og cykeltrafik og tung trafik. Samlet set vurderes området i dag at generere en trafikmængde på 1.100 ture pr. døgn.

Et fuldt udbygget lokalplanområde forventes at generere en trafikmængde på 4.400 ture pr. døgn – altså en samlet stigning for området i størrelsesordenen på 300%.

Fordeles trafikken ud på vejene i området, så forventes 20% af køre på Katrinebjergvej mod Paludan Müllers Vej, 20% forventes at køre på Katrinebjergvej mod Langelandsgade, 20 % at køre på Jens Baggesens Vej og 40% på Finlandsgade.

Oven i disse tal er endvidere indregnet de trafikale konsekvenser af lokalplanerne nr. 1012 og 1042.

En nærmere analyse af disse konsekvenser viser, at de eksisterende veje og kryds i de fleste tilfælde kan afvikle den fremtidige trafik. Der er dog enkelte kryds og stræk, hvor det er nødvendigt at gøre noget. Derfor er der indgået en udbygningsaftale mellem grundejere og Aarhus Kommune, hvor grundejere forpligter sig til følgende:

- Ombygning af krydset Paludan Müllers Vej / Jens Baggesens Vej
- Etablering af krydsningshelle på Katrinebjergvej ud for lokalplanområdet over for skolen

- Etablering af krydsningsheller på Finlandsgade og Jens Baggesens vej i forbindelse med strøget
- Plantering af træer langs vejene, der afgrænser lokalplanområdet
- Etablering af strøg og adgangsveje internt i lokalplanområdet

Der har været fokus på krydset Katrinebjergvej / Paludan Müllers Vej. Beregninger af trafikafviklingen viser, at det nuværende kryds uden større problemer kan afvikle trafikken i morgenmyldretiden. Ses der nærmere på trafikafviklingen i eftermiddagsmyldretiden, så viser beregningen, at ved en fuld udbygning af dels denne lokalplan (nr. 1052) men også lokalplan nr. 1012 og 1042 vil krydset nærme sig sit kapacitetsmaks.

At en regulering af krydset ikke indgår i udbygningsaftalen skyldes dels, at udviklingen af lokalplanområdet forventes at tage op til 20 år, og dels det forhold, at det er meget svært at sige, at netop denne lokalplan er årsagen til, at trafikken ikke længere kan afvikles i krydset.

Der er enighed med fællesrådet om, at et signalanlæg nødvendigvis på sigt ikke er den rigtige løsning. Derfor arbejdes der også med andre former for tiltag – hvilket kan være den løsning, Fællesrådet peger på (højre ind / højre ud). Dette er noget man blandt andet ser nærmere på i den arbejdsgruppe, der er mellem Teknik og Miljø og Fællesrådet og som vil blive taget op i de næste planer i området. Derudover er der arbejdet med et projekt for en hastighedsregulering af Brendstrupvej, hvor formålet er at få hastigheden ned på de tilladte 50 km/t. Projektet er godkendt af både Fællesråd og Politiet og forventes sendt i udbud indenfor kort tid.

Derudover er det aftalt med Fællesrådet, at der skitseres på / udarbejdes projekter for Trondhjems-gade og for krydset Frederikshaldsgade / Norges Allé.

Det er ligeledes aftalt med Fællesrådet, at man i første omgang ser på området nord for Katrinebjergvej, og i takt med omdannelsen syd for vil man se på dette område.

Hvad angår parkeringsforholdene, så etableres parkeringen enten under terræn eller i parkeringshus.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer at der etableres parkering i området. Området er placeret lige på kanten mellem zone 1 og zone 2 i kommunens parkeringspolitik, hvorfor der i dette tilfælde er arbejdet med normer, der ligger mellem normerne for zone 1 og 2 – dog tættere på zone 1 end zone 2. Derudover er der lavet en parkeringsanalyse i forhold til andre lokalplaner med lignende placering og udnyttelse.

Med lokalplanen sikres det, at der kan etableres i størrelsesordenen 1.400 parkeringspladser, hvoraf størstedelen etableres i konstruktion.

Uanset norm kan det ikke sikres, at fremtidige beboere i området benytter disse anlæg. Det kan kun sikres, at de bliver etableret. Man kan således ikke udelukke, at der sker en forøget parkering i gaderne.

Skyggegener fra højhusene:



Det er korrekt, at høje bygninger kaster længere skygger end lave bygninger. Skyggediagrammerne i lokalplanforslaget og miljøvurderingen viser, at højhusene vil kaste skygger om eftermiddagen på boligerne mod nordøst mellem Kløvermarksvej og Katrinebjergvej. De nærmeste boliger i krydset mellem Katrinebjergvej og Kløvermarksvej, på den vestlige side af Kløvermarksvej vil blive mest påvirket. Her vil skyggen falde ved forårsjævndøgn kl. 16 og ved efterårsjævndøgn kl. 17. Parcelhusenes haver nord for Katrinebjergvej vil blive skyggeramt på de samme tidspunkter, og kl. 18 vil skyggen ramme de boliger mellem Reykjaviksgade og Islandsgade nærmest Islandsgade for at forsvinde igen ca. en time senere. På den anden side af Jens Baggesens Vej vil skyggen ramme den nordligste bebyggelse kl. 16 i forårsjævndøgn og kl. 17 på efterårsjævndøgn, hvorefter skyggen vil bevæge sig mod syd og ramme de sydligere bebyggelser langs Jens Baggesens Vej senere på aftenen.

Generelt vurderes skyggepåvirkningen at være lav, men en påvirkning vil der være, og nogle vil opleve den mere end andre.

Højhusenes placering nær forbindelsesstrøget skal ses i sammenhæng med helhedsplanlægningen for området. Der vurderes at være tale om en fornuftig placering, der tager hensyn til solforhold mv. En eventuel placering længere mod vest vil blot flytte skyggepåvirkningen til andre husstande.

Hvad angår genskin og indblik, så er der potentielle indbliksgener i forhold til blokkene og opholdsarealer øst for Jens Baggesens Vej. Mindste afstand mellem højhuset og blokkene er ca. 35 meter. På den afstand vurderes indbliksgener at være ubetydelige. Bebyggelsen i yderkanten af lokalplanområdet er i øvrigt udlagt til erhverv eller undervisningsformål og giver således ikke anledning til indbliksgener ud over i dagtimerne. Højhuset på 18 etager vurderes derfor ikke at medføre væsentlige indbliksgener. Højhusenes arkitektur med vertikalt brudte facader og paneler som støjafskærmning afhjælper ligeledes gener fra genskin. Sollyset vil således ikke blive reflekteret samtidigt af store overflader, men kun kortvarigt i mindre facadepartier.

### *Endeligt overvågningsprogram*

Vindforhold:

Det vurderes, at der vil være behov for overvågning af vindforholdene og etableringen af de lægivende foranstaltninger. Omfanget vil blive fastlagt i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Der vurderes ikke at være et behov for overvågning af de øvrige emner, der indgår i miljøvurderingen.

## **Kollektiv trafik**

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af busrute 16 på Katrinebjergvej, 5A på Vestre Ringgade, og når Aarhus Letbane åbner, fra letbanens standsningssted ved krydset Vestre Ringgade-Randersvej.

## **Skoleforhold**

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Katrinebjergskolens distrikt.

Der gøres opmærksom på at Børn og Unges planlægning for bydelen kan medføre ændringer i de enkelte skolars oplande.

## Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

- Christiansbjerg Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:
  - Bodøvej 96
  - Motalagade 6
  - Thorshavnsgade 16
  - Katrinebjergvej 110
  - Malmøgade 10
- Selvejende Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:
  - Arendalsvej 7
  - Jens Baggesens Vej 94
  - Rødkløvervej 4
- Katrinebjergskolen med SFO på adressen:
  - Katrinebjergvej 60
- Klubtilbud på adressen:
  - Bodøvej 96

## Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

## Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra: ..... NRGi Net  
Dusager 22  
8200 Aarhus N

Vandforsyning sker fra: ..... Aarhus Vand A/S  
Gunnar Clausens Vej 34  
8260 Viby J  
Mail: [aarhusvand@aarhusvand.dk](mailto:aarhusvand@aarhusvand.dk)

Varmeforsyning kan ske fra: ..... AffaldVarme Aarhus,  
Teknik og Miljø  
Bautavej 1  
8210 Aarhus V  
E-mail: [affaldvarme@aarhus.dk](mailto:affaldvarme@aarhus.dk)

Aarhus Byråd har besluttet, at nybyggeri i kommunen skal opføres som lavenergi-bebyggelse efter bestemmelserne i bygningsreglementet.

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kloakforsyning sker ved: ..... | Aarhus Vand A/S<br>Gunnar Clausens Vej 34<br>8260 Viby J<br>Mail: <a href="mailto:aarhusvand@aarhusvand.dk">aarhusvand@aarhusvand.dk</a>                                                                                                                                                                                       |
| Regnvand: .....                | Regnvand fra området kan afledes uforsinket til regnvandsledningerne, såfremt den samlede befæstelse for området ikke overstiger 55%. Evt. nye stik skal aftales med Aarhus Vand. Projekteringen af anlæg, der forventes overtaget af Aarhus Vand, skal ske i dialog med Aarhus Vand, som også forventes at sørge for driften. |
| Spildevand: .....              | Spildevand skal tilsluttes de eksisterende stik til fællessystemet. Alternative stikplaceringer kan evt. aftales med Aarhus Vand, som projekterer systemet og forventes at sørge for driften.                                                                                                                                  |

Der må ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, før der er opnået udledningstilladelse fra Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi.

## Byggeri

Ansøgning om byggeri skal behandles af Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi, Byggeri, Grøndalsvej 1C, 8260 Viby J. Nærmere oplysninger herom kan fås ved henvendelse til Center for Miljø og Energi i, tlf.: 89 40 22 13.

Mail: [byggesag@mtm.aarhus.dk](mailto:byggesag@mtm.aarhus.dk) Ansøgning skal sendes via Byg og Miljø på [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk)

## Veje

Ansøgning om godkendelse af et teknisk projekt for nye vejanlæg i lokalplanområdet (lokalplanene § 5, stk. 2) skal jf. privatvejsloven fremsendes til Aarhus Kommune, Center for Byens Anvendelse, Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C. Nærmere oplysning herom kan fås ved henvendelse på tlf: 89 40 44 00 eller på

mail: [byensanvendelse@aarhus.dk](mailto:byensanvendelse@aarhus.dk)

# 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.

§ 15 bestemmer, at den i paragraffen nævnte servitut ophæves.

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.



# TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

## Tillæg nr. 101 til Kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 14.01.01 ER og 14.01.28 CE, begge beliggende i byzone.

Der udarbejdes et kommuneplantillæg, da lokalplan nr. 1052 ikke er i overensstemmelse med Kommuneplanen med hensyn til anvendelsen for rammeområde 14.01.01 ER. Da der ønskes placeret boliger i området, ønskes en del af denne ramme ændret til et blandet byområde. Rammen er i dag udpeget til omdannelsesområde. Rammeområde 14.01.28 CE udlagt til centerområde – bydelscenter ønskes ligeledes ændret til blandet byområde.

For det nye samlede rammeområde til blandet byområde (kommende rammeområde 14.01.31 BL) ønskes et maksimal etageantal på 18 og en bygningshøjde i op til kote 123,50/66,0 m. Kommuneplanens eksisterende rammer giver kun mulighed for maksimalt 4 etager med en højde på 16,5 m for begge eksisterende rammeområder. Derudover ønskes der i lokalplanen en bebyggelsesprocent på maksimalt 230, hvor det i kommuneplanen for området under ét kun er muligt med en maksimal bebyggelsesprocent på 100 gældende for begge rammeområder.

Kommuneplantillægget skal derudover sikre, at der etableres en øst-vest gående stiforbindelse gennem den nye ramme 14.01.31 BL og resterende del af den eksisterende ramme 14.01.01 ER.

## Tillæg til kommuneplanen

### **Rammeområde 14.01.28 CE udgår**

De nye rammebestemmelser er:

#### **Rammeområde 14.01.31 BL**

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål  
(Se desuden de generelle rammer for anvendelsestypen, 11 – Blandet byområde.)

#### Konkrete bestemmelser for rammeområdet

I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 1-2

Max. etageantal: 18

Max. bygningshøjde: 66,0 m (kote 123,50)

Max. bebyggelsesprocent: 230 for området under et.

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

Området er udpeget som byomdannelsesområde

Der skal sikres en 5 m bred stiforbindelse, der går på tværs øst-vest gennem rammeområdet, som skal udformes som en strøgforbindelse. Der kan integreres forskellige opholds-, aktivitets- og legearealer i strøget.

#### **Rammeområde 14.01.01 ER**

Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsområde.

(Se desuden de generelle rammer for anvendelsestypen, 31 – Erhvervsområde.)

#### Konkrete bestemmelser for rammeområdet

I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 1-2.

Max. etageantal: 4

Max. bygningshøjde: 16.5m

Max. bebyggelsesprocent: 100 for området under et

Området er udpeget som byomdannelsesområde. Bebyggelsen skal disponeres med en mere koncentreret bebyggelse langs Helsingforsgade end i rammeområdet i øvrigt. Bebyggelsesprocenten kan således overstige 100 for ejendomme i rammeområdets centrale dele. I området kan der opføres boliger i form af ungdomsboliger, gæsteboliger og boliger med tilknytning til områdets virksomheder. Det grønne element skal styrkes. Der kan etableres en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Der skal sikres en 5 m bred stiforbindelse, der går på tværs øst-vest gennem rammeområdet, som skal udformes som en strøgforbindelse. Der kan integreres forskellige opholds-, aktivitets- og legearealer i strøget.

### **Generelle rammer for anvendelsestypen, 11 - Blandet byområde**

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål.

Området kan desuden anvendes til offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.

Der må, når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, etableres dagligvarebutikker på op til 400 m<sup>2</sup> og udvalgswarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>. I visse tilfælde kan der med lokalplanlægning udlægges arealer til dagligvarebutikker på op til 1.000 m<sup>2</sup>. Det er dog en forudsætning - ved planlægning for butikker og ved opførelse eller indretning af en enkelt butik eller flere sammenhængende butikker - at der ikke samlet etableres så mange mindre butikker, at områdets butikker tilsammen kommer til at betjene et større område end det nærområde, de er en del af. Som hovedregel må erhverv samt institutioner ikke placeres i etager over boliger.

### **Generelle rammer for anvendelsestypen, 31 - Erhvervsområde**

Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål. I området kan der desuden etableres offentlige funktioner i det omfang disse offentlige funktioner med hensyn til miljøfølsomhed og -belastning ikke adskiller sig fra den øvrige tilladte erhvervsvirksomhed i det konkrete område - og forudsat at der ikke er tale om specielle anlæg, hvis placering normalt vil nødvendiggøre en særskilt planlægning.

Bortset fra butikker til lokal forsyning (maks. 100 m<sup>2</sup>) må der ikke etableres detailhandel i området. Der kan dog normalt etableres butikker til salg af egne produkter i tilknytning til de enkelte virksomheders produktionslokaler.

For de maksimale bygningshøjder gælder, at en større højde punktvis kan tillades, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendigvis gør det.

## BILAG:

### MILJØRAPPORT – ikke-teknisk resumé

Aarhus Kommune har vurderet, at Lokalplan nr. 1052 samt Kommuneplantillæg nr. 101 kan medføre væsentlige påvirkninger af miljøet, og derfor er denne miljøvurdering af lokalplanen blevet udarbejdet. De miljøparametre, der behandles i miljøvurderingen er afgrænset ved en forudgående screening og scoping.

#### Lokalplanens indhold

I lokalplanen er der planlagt en bebyggelse, der omfatter 2 højhuse, der kan opføres i maksimalt 18 etager. Etablering af en sådan bebyggelse, vil kunne give en række miljøpåvirkninger i såvel anlægs- som i driftsfasen.

En del af området ved Katrinebjerg er udpeget som et område, hvor høje huse som udgangspunkt ikke kan afvises, jf. Århus Kommunes Højhuspolitik.

Lokalplanens væsentlige miljømæssige problemstillinger vurderes at være følgende:

- Byarkitektur
- Trafikale forhold
- Støjforhold

Idet der er tale om en lokalplan med mulighed for højhuse, skal miljøvurderingen tillige iht. Aarhus Kommunes Højhuspolitik omfatte følgende emner ud over ovennævnte:

- Lokalt klima
- begrænsninger og gener over for befolkningen i øvrigt

#### Højhuspolitik

##### Byens skyline

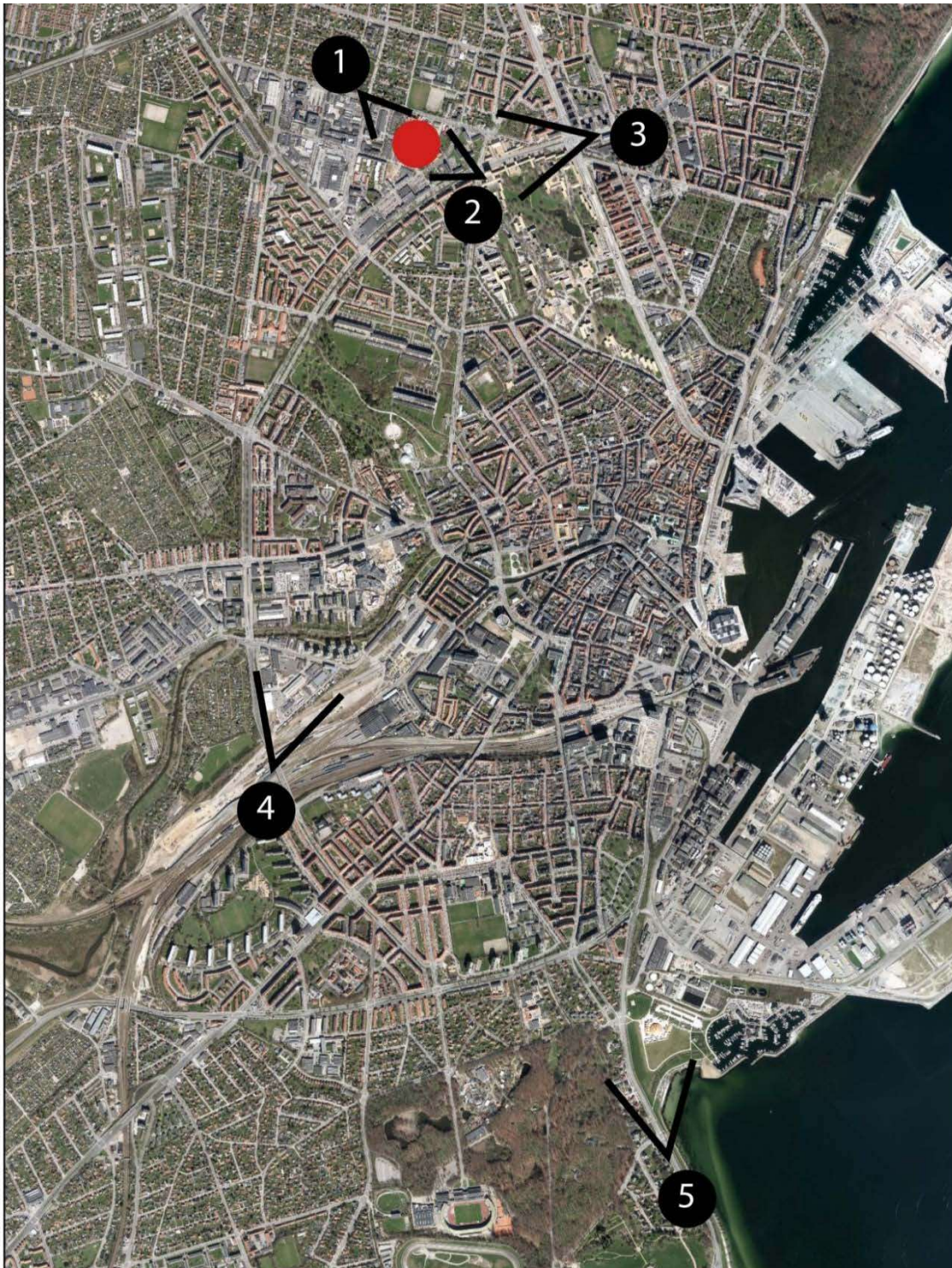
De to højhuses påvirkning af byens skyline er blevet undersøgt fra forskellige foto-standpunkter i byen, herunder fra Ringgadebroen, Nordre Ringvej, fra vandsiden syd for midtbyen samt fra Katrinebjergområdet. Bygningerne vil, med deres placering på Katrinebjerg, være placeret i et af byens højere liggende områder.

For at belyse projektets indvirkning på byens skyline, er der udarbejdet visualiseringer fra følgende standpunkter:

- #1: Fra Katrinebjergvej
- #2: Fra krydset Langelandsgade/Vestre Ringgade
- #3: Fra Nordre Ringgade
- #4: Fra Ringgadebroen
- #5: Fra Marselisborg



Fotostandpunkterne er valgt så de viser steder hvor bygningerne forventes at være synlige. Udvalget er baseret på vurderinger udført ved besigtigelse, blandt andet med pejling af Bogtårnet og højhuset på Dybedalen. Visualiseringerne er udført som fotorealistiske realiseringer af selve højhusene. Den øvrige bebyggelse er vist som hvide voluminer der illustrerer den maksimale udstrækning af byggeriet, idét den konkrete udformning af bebyggelsen ikke er kendt. Nedenfor vises "før" og "efter" billederne samt et kort, hvor fotostandpunkterne er markeret.



Oversigtskort der viser fotostandpunkterne





#1: Fra Katrinebjergvej. Eksisterende forhold.



#1: Fra Katrinebjergvej. Med højhusprojektet. Den øvrige bebyggelse er vist som hvide voluminer.

Set fra standpunkt 1, fra Katrinebjergvej, vil de to højhuse rage op over den eksisterende bebyggelse. Højhusene vil fra dette sted markere sig som et lokalt vartegn for området.



#2: Fra krydset Langelandsgade/Vestre Ringgade. Eksisterende forhold.



#2: Fra krydset Langelandsgade/Vestre Ringgade. Med projektet.

Set fra standpunkt 2, fra krydset Langelandsgade/Vestre Ringgade, vil de to højhuse markere sig i det "hul" der er imellem den eksisterende bebyggelse. Det er især det ene højhus der vil markere sig særligt fra dette sted, hvor det andet ligger mere bag eksisterende bebyggelse og derfor ses hele huset ikke.





#3: Fra Nordre Ringgade. Eksisterende forhold.



#3: Fra Nordre Ringgade. Med projektet. Den øvrige bebyggelse er vist som hvide voluminer.

Set fra standpunkt 3, fra Nordre Ringgade, vil de to højhuse markere sig på samme vis som Bogtårnet – dog vil de syne højere end bogtårnet. De to højhuse vil rage op over den eksisterende bebyggelse og vil markere sig som to slanke høje bygninger. De vil være med til at markere Katrinebjerg og vil være et varetegn for området.



#4: Fra Ringgadebroen. Eksisterende forhold.



#4: Fra Ringgadebroen. Projektet ses i baggrunden bag de nye Å-huse.

Set fra standpunkt 4, fra Ringgadebroen, er viewet præget af Åhusene. Højhusene på Katrinebjerg markerer sig ikke tydeligt fra dette sted, men man vil dog kunne se dem bagved Å-husene, som ses midt i billedet.





#5: Fra Marselisborg. Eksisterende forhold.



#5: Fra Marselisborg. Projektet anes midt i billedet mellem Aarhus Rådhus og Bruuns Galleri.

Set fra standpunkt 5, fra Marselisborg, er byens profil tydelig og domineres af midt-byens andre byggerier samt erhvervsbyggeri på De Bynære Havnearealer. Projektområdet ses imellem Aarhus Rådhus og Bruuns Galleri-højhuset. Højhusene på Katrinebjerg vil dog ikke være særlig tydelige set fra dette sted.

De to højhuse vil ikke blive ret synlige udenfor lokalområdet. Langt de fleste steder vil husene være skjult bag terræn eller bebyggelse. Derfor får husene ikke stor betydning i bybilledet uden for Katrinebjerg, men vil i stedet fungere som et kendetegn lokalt i området, og som en portal til Katrinebjerg.

På afstand vil højhusene fra enkelte steder, som for eksempel fra Ringgadebroen og ved Marselisborg, indgå som en del af byens profil på linje med Bogtårnet og højhuset på Dybedalen.

#### Påvirkning af den kystnære byzone (Visuel påvirkning af kystnærhedszonen)

Ifølge Planlovens § 16, stk. 3 og 4 stilles der krav om en vurdering af påvirkningen af den kystnære del af byzonen. Der skal oplyses, om den visuelle påvirkning af omgivelserne og angives en begrundelse for byggeri, der overstiger 8,5 meter i højden.

De to højhuses visuelle påvirkning af den kystnære del af byzonen er blevet undersøgt set fra Marselisborg. Set fra kysten vil de to højhuse næsten ikke kunne ses, da de set fra kysten næsten har samme højde som bymidtens karré-bebyggelse, men man kan se to små forhøjninger i tagrækken, der placerer sig mellem rådhus-tårnet og Bruuns Galleri.

### **Byarkitektur**

#### Bygningernes proportioner og indpasning i stedets bebyggelses-mønstre

Det ansøgte byggeri etableres i et område, der udgør en større karré omkranset af store veje på Katrinebjerg. Området var oprindeligt et rent erhvervsområde med større og mindre virksomheder, men det er efter udarbejdelsen af den gældende lokalplan for området, Lokalplan 631, under omdannelse til et område med et mere bymæssigt miljø ved øgning af bygningshøjder og bebyggelsesprocenter, og en anvendelsesændring hen mod uddannelse og forskning samt institutioner og virksomheder, der relaterer sig hertil. Den store karré omkranses af parcelhusbebyggelse og Katrinebjergskolen mod nord, og etagebebyggelse og erhvervsbyggeri på de øvrige sider. Området ligger tæt på Ringgaden og Aarhus universitet.

Det ansøgte projekt understøtter i høj grad Aarhus Kommunes visioner og generelle ønsker om fortætning, da projektet resulterer i et tæt byområde, hvor bebyggelsen er velbeliggende i forhold til infrastruktur og byliv. De to højhuse spiller en væsentlig rolle i fortætningen i området, da de betyder at der trods den store tæthed samtidig sikres gode grønne friarealer i området.

Det ansøgte projekt består af 7 større karréer, der varierer i højden. Mod Katrinebjergvej er det ansøgte byggeri lavest i 3 og 4 etager for at tilpasse sig den eksisterende lavere bebyggelse beliggende nord for vejen (her er den bevaringsværdige bygning undtaget, da denne er i 4-5 etager).

Ind mod lokalplanområdets midte stiger det ansøgte byggeris etageantal til 5 og 6 etager og i midten af området er der placeret 2 højhuse i maksimalt 18 etager. I karréerne mod Helsingforsgade (nord-syd gående del) gør der sig det samme gældende, som ved Katrinebjergvej, at bebyggelsen tilpasser sig omgivelserne, så her

kan maksimalt opføres byggeri i 5 etager mod vejen og i 4 etager enkelte steder ind mod fodgængerstrøget. Bygningshøjden kan mod Helsingforsgade være højere end mod Katrinebjergvej, da den eksisterende bebyggelse ved Helsingforsgade er højere og ligger mere spredt end bebyggelsen nord for Katrinebjergvej.

Mod Helsingforsgade (øst-vest gående del) kan det ansøgte byggeri opføres i op til 5 etager, hvor den eksisterende bebyggelse syd for vejen er en erhvervsbygning i 1 etage og etageboliger i 4 etager. Mod Finlandsgade kan det ansøgte byggeri opføres i op til 4 og 5 etager, hvor den eksisterende byggeri vest for Finlandsgade er erhvervs- og boligbyggeri samt byggeri til Aarhus Universitet i 2 og 4 etager.

Med det ansøgte projekt forstærkes omdannelsen af Katrinebjerg fra et nedslidt erhvervsområde til et attraktivt, tæt og levende byområde. Det nye byområde vil i sin tæthed og bymæssige rumlighed minde om brokvartersbebyggelsen på Frederiksbjerg og Trøjborg. Højhusene er indarbejdet som en integreret del af den samlede bymæssige bebyggelse, som i sin struktur har karakter af karrébebyggelse, som det kendes fra brokvartererne.

#### Det høje hus i relation til bydelens arkitektur (Arkitektonisk tilpasning til omgivelserne)

Området, hvor det ansøgte byggeri opføres, består af byggeri i varierende materialer og stand. De nye bygninger, der er blevet opført i bydelen de senere år er af nutidig moderne arkitektur primært med flade tage. Det eksisterende byggeri i området er blandet erhvervsbygninger, og har således forskelligt udtryk og proportioner.

Det ansøgte byggeri, herunder de to højhuse, vil ligeledes blive opført i nutidig arkitektur og det vurderes, at det med sit formsprog, højde og materialevalg vil løfte området kvalitativt.

De to højhuse vil komme til at markere indgangen til det omdannede Katrinebjerg. De er placeret på hver sin side af den centrale akse gennem området, og de to bygningsvolumener vil være med til at skabe en bymæssig sammenhæng til Universitetet.

#### Byrum ved foden af det høje hus

Lokalplanen sikrer, at stueetagerne ud mod det centrale strøg udlægges til offentligt rettede funktioner, som også kan omfatte mindre butikker til lokal forsyning samt caféer og lignende. Blandingen af funktioner i byområdet, herunder både erhverv, uddannelse og boliger sikrer, at der er liv i området dagen igennem. De to højhuse indtager en central rolle i byområdet. Højhusene muliggør en bymæssig tæthed, samtidig med at der skabes plads til både friarealer og urbane pladser. Samtidig vil en væsentlig del af områdets boliger blive etableret i højhusene, som derved har stor betydning for bylivet i området efter kl. 16.

Den centrale strøgforbindelse i området er rettet mod fodgængere og cyklister. Strøgforbindelsen udvider sig to steder undervejs med to pladسدannelser, hvor der er mulighed for ophold og aktiviteter. Den ene pladسدannelse sker i forbindelse med

de to højhuse. I gårdrummene er der udlagt fælles friarealer, hvor der kan etableres halvoffentlige grønne rum.

Projektet skaber en bymæssig sammenhæng fra Universitetet til Storcenter Nord, og indgår derfor som et nøgleområde i udviklingen af Katrinebjerg.

### **Trafikale forhold**

For lokalplanområdet ved Katrinebjerg er der udført en overordnet trafikal vurdering af nærområdet, som fastlægger trafikbelastningsgraden i ÅDT (Årsdøgntrafik) på vejene omkring lokalplanområdet.

#### Eksisterende forhold

Trafikken til og fra området består i dag primært af blandet biltrafik, primært i spidstimerne. Herudover cykeltrafik og tung trafik, begge dele både i spidstime og fordelt over dagen.

Adgang til området foregår primært fra kryds ved Paludan-Müllers Vej/Katrinebjergvej, Paludan-Müllers Vej/Finlandsgade, Paludan-Müllers Vej/Jens Baggesens Vej og Katrinebjergvej/Langelandsgade til Vestre Ringvej.

Trafikbelastningen inde i selve lokalplanområdet er af en størrelsesorden på 3-4.000 ÅDT. Vestre Ringgade ligger med en ÅDT på 22.600 og Paludan-Müllers Vej omkring de 13.000.

#### Fremtidige forhold

Lokalplanen giver ikke anledning til, at det eksisterende vejnet ændres. Vejadgangene ind til området er jævnt fordelt og forbinder sig med det overordnede vejnet via eksisterende kryds/tilslutninger: Vestre Ringgade og Paludan-Müllers Vej.

Bebyggelsen i lokalplanområdet forventes at generere en trafik på ca. 4.400 ÅDT. Trafikken til lokalplanområdet forventes således at stige med ca. 300% fra ca. 1.100 ÅDT til ca. 4.400 ÅDT.

Der er flere andre projekter i gang på Katrinebjergvej, som har betydning for den samlede trafikmængde i bydelen. Miljøvurderingen omfatter alene lokalplanområdet, dog indgår trafikken, der forventes genereret af lokalplan 1012 og 1042 i vurderingen.

#### Konsekvenser

Den samlet ÅDT ender omkring de 4-5000 på de mindre veje. Set i forhold til vejenes udformning og tilslutninger vurderes dette at være indenfor kapacitetsgrænsen. Trafikforøgelsen til lokalplanområdet vurderes dog at få konsekvenser for trafikafviklingen på de omkringliggende vejstrækninger. Disse kan afværges med enkle tiltag og gælder for

- krydset på Paludan-Müllers Vej ved Katrinebjergvej, hvor der kan etableres et signalreguleret kryds.



- krydset på Paludan-Müllers Vej ved Jens Baggesens Vej, hvor man enten kan afvente, at trafikanterne søger andre veje eller forbyde venstresving ud på Paludan-Müllers Vej
- i forbindelse med det gennemgående strøg ved Jens Baggesens Vej og Finlandsgade etableres der støtteheller ved overgange for fodgængere og cyklister.

De foreslåede afværgeforanstaltninger er indarbejdet i en udbygningsaftale i forbindelse med lokalplanen.

## Parkering

### Parkeringsbehov og parkeringsløsning/placering

I planforslaget for området ved Katrinebjerg etableres en del af parkeringsarealerne parkering under terræn. Adgangen til de underjordiske parkeringsarealer etableres som ramper med adgang fra forsyningsvejene internt i området. Herudover etableres et mindre antal parkeringspladser på terræn, dels på forsyningsveje og dels i gårdrummene. I strøget etableres et lille antal korttidsparkeringspladser for besøgende i området, af- og pålæsningspladser samt handicapparkering.

I Aarhus Kommune styres anlæg af parkeringspladser af de vejledende bestemmelser i "Retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer", som er vedtaget af byrådet. Retningslinjerne opdeler kommunen i 2 zoner, og der er forskellige krav til antallet af parkeringspladser i de to zoner. Skillelinjen mellem de to zoner er Ringgaden. Indenfor Ringgaden, gælder retningslinjerne for zone 1, og udenfor for zone 2. For de fleste anvendelser er parkeringskravet inden for Ringgaden halvdelen af kravet uden for.

Antallet af parkeringspladser der udlægges i lokalplanen svarer til lidt flere pladser end kravet ved zone 1.

På baggrund af konkrete vurderinger af en række sammenlignelige og nyere lokalplaner vurderes det, at dette udlæg af parkeringspladser er realistisk i forhold til det reelt forventede parkeringsbehov i området. Der er tale om bymæssige og tilgængelighedsmæssige forhold, herunder en god betjening med offentlig transport, som i store træk svarer til og er sammenlignelige med forholdene i hovedparten af zone 1.

De nye lokalplaner, som kan sammenlignes med planområdet i Katrinebjerg øst er Nobelparken, Bryggervej, Katrinebjergvej/Møllevangs Allé, Handelshøjskolen, IT-hjørnet og Ceresbyen. For flere af disse er parkeringskravet blevet sænket betydeligt i forhold til den almindelige zone 2-norm.

Ud over undersøgelsen af de parkeringskrav, der er lagt ind i konkrete lokalplaner, er der foretaget en vurdering af det reelt oplevede parkeringsbehov i sammenlignelige situationer som Journalisthøjskolen/DMJX, IT-hjørnet/Forskerparken samt en bebyggelse på Finderupvej, der omfatter en Netto samt boliger af mindre størrelse. Disse undersøgelser understøtter vurderingen af parkeringsbehovet.

## Støjforhold

### Trafikstøj

Til vurdering og beregning af trafikstøjsniveauet i planområdet er der opbygget en tredimensionel terrænmodel i programmet SoundPLAN på baggrund af data indhentet fra Kortforsyningen/Geodatastyrelsen.

### Udendørs opholdsarealer

På baggrund af de beregnede støjniveauer i lokalplanområdet, kan det konkluderes, at området imellem bygningerne overholder grænseværdien for udendørs opholdsarealer.

### Boligbebyggelse

På baggrund af de beregnede facadestøjniveauer i området kan det konkluderes, at der på facader nærmest vejene er støjniveauer som overskrider grænseværdien for boligbebyggelse (58 dB). Denne grænseværdi er også overskredet på den sydlige og den sydøstlige facade af det sydligste højhus i området: Mod Katrinebjergvej er der beregnet facadestøjniveauer som overskrider grænseværdien for erhverv (63dB).

For boliger gælder det, at der kun kan etableres boliger, hvis støjniveauet på ydersiden af facader kan overholdes, som minimum på de steder hvor der etableres oplukkelige vinduer. Det eneste byggefelt der udlægges til boliger som er støjbelastet over grænseværdierne er det sydlige højhus.

### Erhvervsbebyggelse

Mod Katrinebjergvej er der beregnet facadestøjniveauer som overskrider grænseværdien for erhverv (63dB).

Med mindre støjen kan reduceres på facader med overskridelser af de gældende grænseværdier for erhverv, skal det sikres at støjkrav kan overholdes indendørs. Dette sikres ved at sørge for at anvende vinduer med tilstrækkelig lydisolation i de støjbelastede facader.

## Det lokale klima

### Vind

Som udgangspunkt for en vurdering af det lokale klima indenfor og umiddelbart udenfor lokalplanområdet er udarbejdet en rapport, der vurderer vindforholdene for projektets 7 karréer, herunder de to højhuse i den østlige del af området.

Med baggrund i rapporten konkluderes det, at

- Der er generelt acceptable komfortforhold omkring bygningerne og i bygningernes indre gårdrum.
- Sikkerheden for området er generelt meget tilfredsstillende. Hele området ligger på eller kraftigt under niveau for det sikreste vindklima. De kraftigst

påvirkede område er foran det centrale højhus. Her kan vinden være grænsende til begrænset sikkerhed. Der kan med den anvendte metode dog ikke påvises at der er begrænset sikkerhed.

- De langsgående veje udenfor og gennem området er medvirkende årsag til forøgede vindhastigheder. Det vil typisk optræde ved østlige vindretninger, som er relativt sjældne og ofte ikke kraftige

På en mindre del af strøget mellem de to højhuse, samt i det nordøstlige hjørne af pladsen ved højhusene er komfortniveauerne lavere. Komfortniveauerne kan forbedres ved at plante træer på pladsen, som kan medvirke til at dæmpe vind-accelerationerne. Det er en del af planen, at der plantes træer på pladsen, hvorfor komfortniveauerne samlet set ikke vurderes at være problematiske.

### Sol - Skygge

Som udgangspunkt for en vurdering af det lokale klima indenfor og umiddelbart udenfor lokalplanområdet er der udarbejdet skyggediagrammer på baggrund af projektet.

Det er undersøgt hvilke områder, der ligger i skygge på tidspunkterne 9.00, 12.00, 15.00 og 19.00 ved årets længste dag, kl. 9.00, 12.00 og 15.00 ved forårsjævndøgn og kl. 9.00, 12.00, 15.00 og 18.00 ved efterårsjævndøgn.

Skyggevurderingerne er foretaget ud fra undersøgelser lavet i Aarhus Kommunes 3D bymodel med opbygget terræn med henblik på at opnå størst mulig realisme.

På de følgende sider er skyggediagrammerne vist.

## Årets længste dag



21. juni kl. 8.00



21. juni kl. 10.00





21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 14.00





21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 18.00



## Forårsjævn døgn



21. marts kl. 8



21. marts kl. 10.00





21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 14.00





21. marts kl. 16.00



21. marts kl. 18.00



## Efterårsjævnendøgn

*21. sept. kl. 8.00**21. sept. kl. 10.00*





21. sept. kl. 12.00



21. sept. kl. 14.00





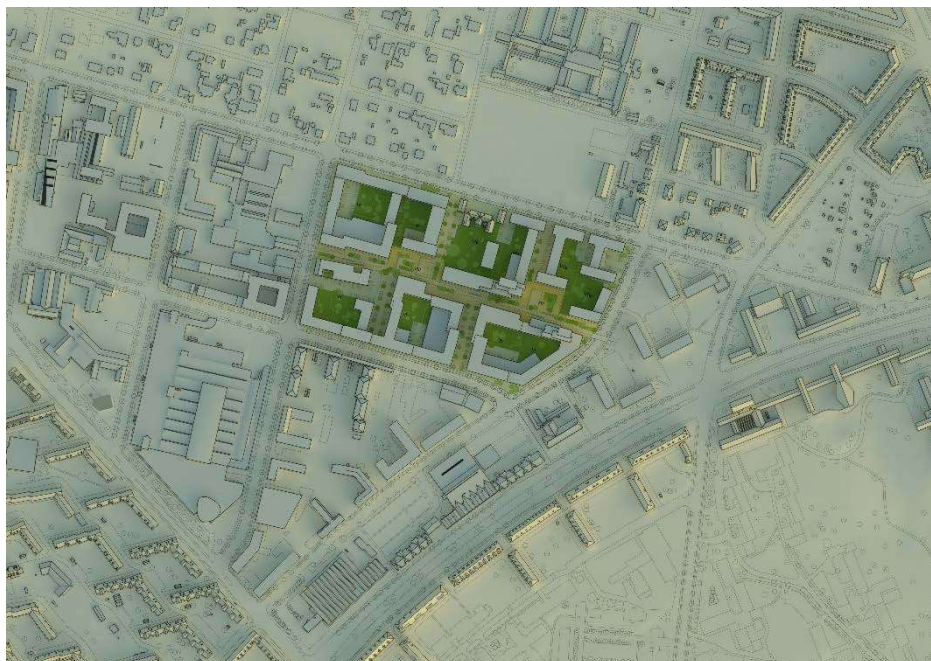
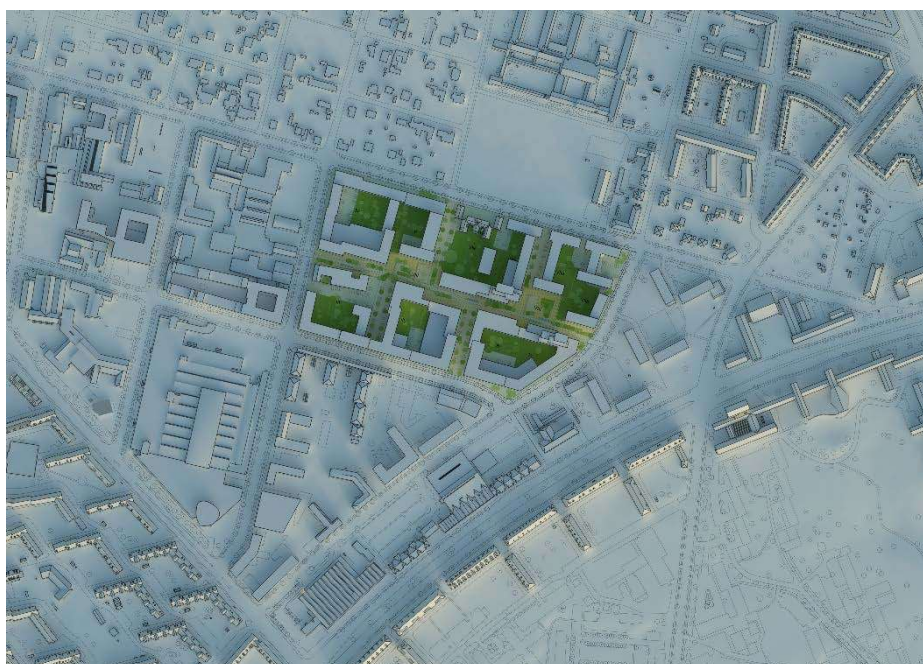
21. sept. kl. 16.00



21. sept. kl. 18.00



## Årets korteste dag

*December kl. 8.00**December kl. 10.00*





*December kl. 12.00*

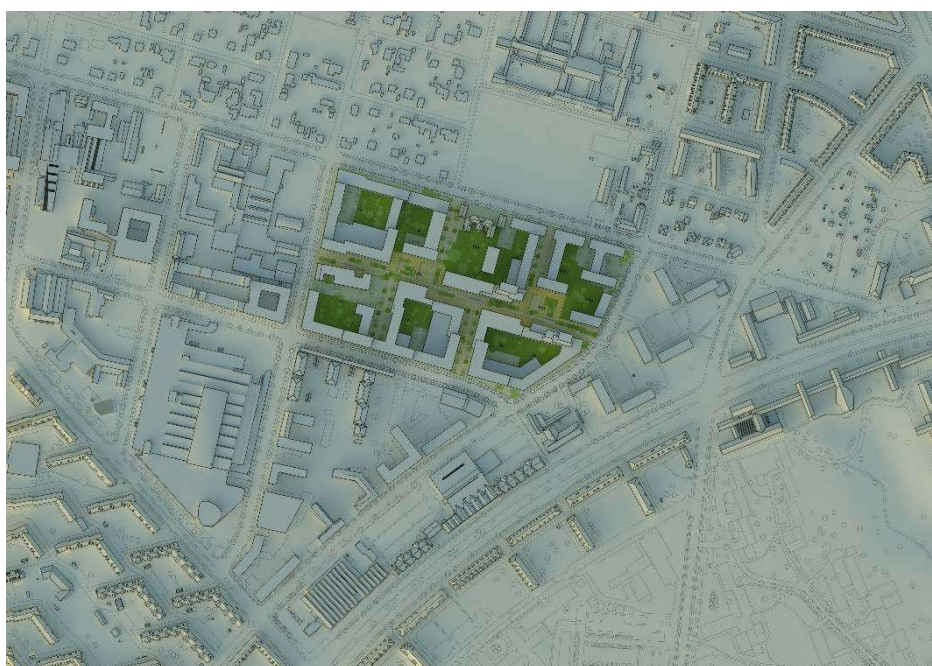


*December kl. 14.00*





*December kl. 16.00*



*December kl. 18.00*

### **Konklusion**

Bygningerne i den nye bebyggelse, herunder de to højhuse, vil i mindre grad medføre skyggepåvirkning af de omkringliggende bebyggelser, hvilket også gør sig gældende internt i den nye bebyggelse.

I forhold til de omkringliggende bebyggelser er der generelt tale om en meget lav genevirkning, som i løbet af året vil påvirke fire områder i nabobebyggelsen. Disse områder vil på forskellige tidspunkter af året og døgnet ligge i delvist skygge.

Internt i den nye bebyggelse er karréerne udformet således at relationen mellem bygningshøjde og gårdrum skaber åbne gårdrum, der hen over døgnet kun kortvarigt rammes af skygger. Det gennemgående strøg skaber et åbent areal imellem den nye bebyggelse, som betyder at bebyggelsen nord for strøget kun i begrænset omfang vil blive ramt af skygge fra bebyggelse syd for strøget. Få nordvendte facader i karreerne vil dog ligge i skygge året rundt.

Både udenfor og indenfor området vurderes skyggepåvirkningerne at være kortvarige og vil bl.a. i sommerhalvåret først påvirke gårdrum, fællesarealer og parcelhuse i de sene aftentimer.

Det vurderes dermed, at den nye bebyggelse er udformet og placeret med om-tanke for skyggevirksomheder både internt og eksternt i området, og at projektet vil have begrænsede skyggevirksomheder på omgivelserne.

### **Gener / Indblik**

De to højhuse placeres centralt i den østlige del af lokalplanområdet, hvorved afstanden til de eksisterende boliger, som ligger på den anden side af de omkringliggende veje, bliver størst mulig.

Der er potentielle indbliksgener i forhold til blokkene og opholdsarealer øst for Jens Baggesens Vej. Mindste afstand mellem højhuset og blokkene er ca. 35 meter. På den afstand vurderes indbliksgener at være ubetydelige. Bebyggelsen i yderkanten af lokalplanområdet er i øvrigt udlagt til erhverv eller undervisnings-formål og giver således ikke anledning til indbliksgener ud over i dagtimerne.

Højhuset på 18 etager vurderes derfor ikke at medføre væsentlige indbliksgener.



**BILAG:****Virksomhedsliste**

| Virksomhedsart                                | Kvantitativ grænse | Grundvandsklasse |
|-----------------------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Virksomhedsklasse 1</b>                    |                    |                  |
| Detailhandel i form af ki-<br>oskvirksomhed   | <100m <sup>2</sup> | 1                |
| Hotel- og restaurations-<br>virksomhed        |                    | 2                |
| Kontorvirksomheder                            |                    | 1                |
| Liberale erhverv                              |                    | 2                |
| Servicevirksomheder                           |                    | 1                |
| Undervisnings- og konfe-<br>rencevirksomheder |                    | 1                |
| Værksteder med butik                          |                    | 2                |
| Butik                                         |                    | 1                |



Katrinebjergsvej 81  
Att.: Hanne Jensen



### Trætilsyn

Deltagere: Hanne Jensen og Simon Skov

30. JANUAR 2017

Træernes tilstand er vurderet. De er tildelt en værdi ud fra deres strukturelle stabilitet, størrelse og forventede levetid.

Det vurderes at træ nummer 1, 2, 4, 5, 8, 9, 11 og 12 er af høj kvalitet og kunne udgøre en blivende bevoksning.

DIR 40175040

Ved bevaring er et vigtigt, at tage hensyn til træerne i en byggefase, så træernes tilstand ikke forringes. Opmærksomheden henledes især til rodzonen, der erfaringsmæssigt er udsat i forbindelse med byggeri.

ssk@ign.ku.dk

**Bevarelsesværdige træer er forsynet med et bevaringsnummer og markeret med lyserød spray.**

REF: SSK

Jeg indgår gerne i planlægning og tilsyn i forbindelse med bevaring i træerne.

Med venlig hilsen

Simon Skov  
Seniorrådgiver, Biolog

| Træ-<br>nr. | Art              | Diameter i<br>brysthøjde<br>(cm) | Noter                                             | Værdi<br>1lav<br>2jævn<br>3høj<br>4meget høj | NY<br><br>Bevarings-<br>nr. | NY<br><br>Vurdering |
|-------------|------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 1           | Akacie           | 28                               | Todelt, ok<br>samling, alt ok                     | 3                                            | 288                         | Bevar               |
| 2           | Lind             | 100                              | Top knækket,<br>dårlig vækstform,<br>kræver pleje | 3                                            | 287                         | Bevar               |
| 3           | Kastanje         | 50                               | Svamp ved basis,<br>døde grenpartier.<br>døende   | 1                                            |                             | Fæld                |
| 4           | Eg               | 80                               | List ubalance,<br>beskæres, alt ok                | 4                                            | 286                         | Bevar               |
| 5           | Eg               | 60                               | Alt ok                                            | 4                                            | 285                         | Bevar               |
| 6           | Ægte<br>kastanje | 26                               | Klemmt, ubalance,                                 | 1                                            |                             | Fæld                |
| 7           | Bøg              | 40                               | Klemmt, basale<br>barksår                         | 2                                            |                             | Fæld                |
| 8           | Eg               | 55                               | Én akset, alt ok                                  | 4                                            | 284                         | Bevar               |
| 9           | Bøg              | 23                               | Klemmt, alt ok                                    | 3                                            | 283                         | Bevar               |
| 10          | Eg               | 50                               | Alt ok                                            | 4                                            |                             | Fæld                |
| 11          | Bøg              | 45                               | Klemmt af eg, alt<br>ok                           | 3                                            | 282                         | Bevar               |
| 12          | Eg               | 90                               | Alt ok                                            | 4                                            | 281                         | Bevar               |
| 13          | Birk             | 35                               | Konflikt med<br>egl2                              | 1                                            |                             | Fæld                |
| 14          | Eg               | 60                               | Lav uregelmæssig<br>kroneopløsning,               | 2                                            |                             | Fæld                |

Det er vurderet, at der opnås den bedste fremadrettede helhed ved at fælde træ 10, og bevare træ 11.







# Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Delområde numre/betegnelse
- Vejadgang
- Stiadgang
- Vejbetegnelse
- Stiforbindelsespunkter
- Byggefeltsnummer
- Maksimalt etageantal
- Nedkørsel til parkeringskælder
- Trafik-, parkerings-, plads- og opholdsareal
- Trafik- og parkeringsareal / kørebane
- Portgennemkørsel/gang
- Friarealer
- Fælles opholdsarealer
- Byggefelt, byggeri til erhvervsformål med opholdsareal på taget
- Byggefelt, byggeri til erhvervsformål, maks. etageantal angivet
- Byggefelt, Byggeri til blandet bolig- og erhvervsformål, maks. etageantal angivet
- Bevaringsværdig bebyggelse, blandet bolig- og erhvervsformål
- Eksisterende veje der nedlægges
- Legeplads til børneinstitution
- Byggefelt til muligt parkeringshus





# Signaturforklaring

••••• Lokalplangrænse

— Primær facadebyggelinje

— Sekundær facadebyggelinje

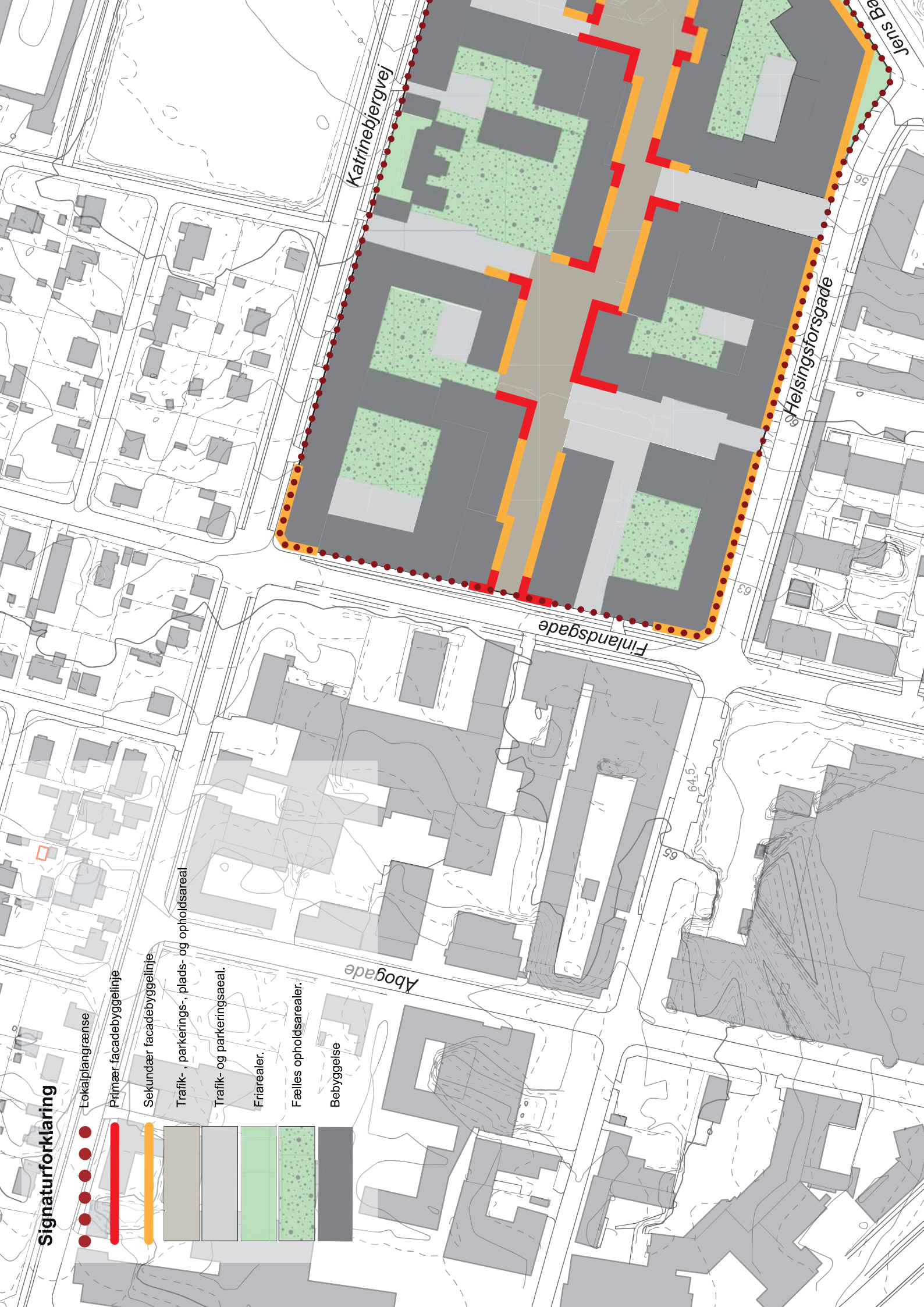
Trafik-, parkerings-, plads- og opholdsareal

Trafik- og parkeringsareal

Friarealer

Fælles opholdsarealer

Bebyggelse





## Signaturforklaring



## Lokalplangrænse

Min. 40 % vinduesareal i stueetage



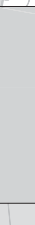
Min. 60 % vinduesareal i stueetage



Trafik-, parkerings-, plads- og opholdsareal



Trafik- og parkingsaal.



Friarealer.



Fælles opholdsarealer.



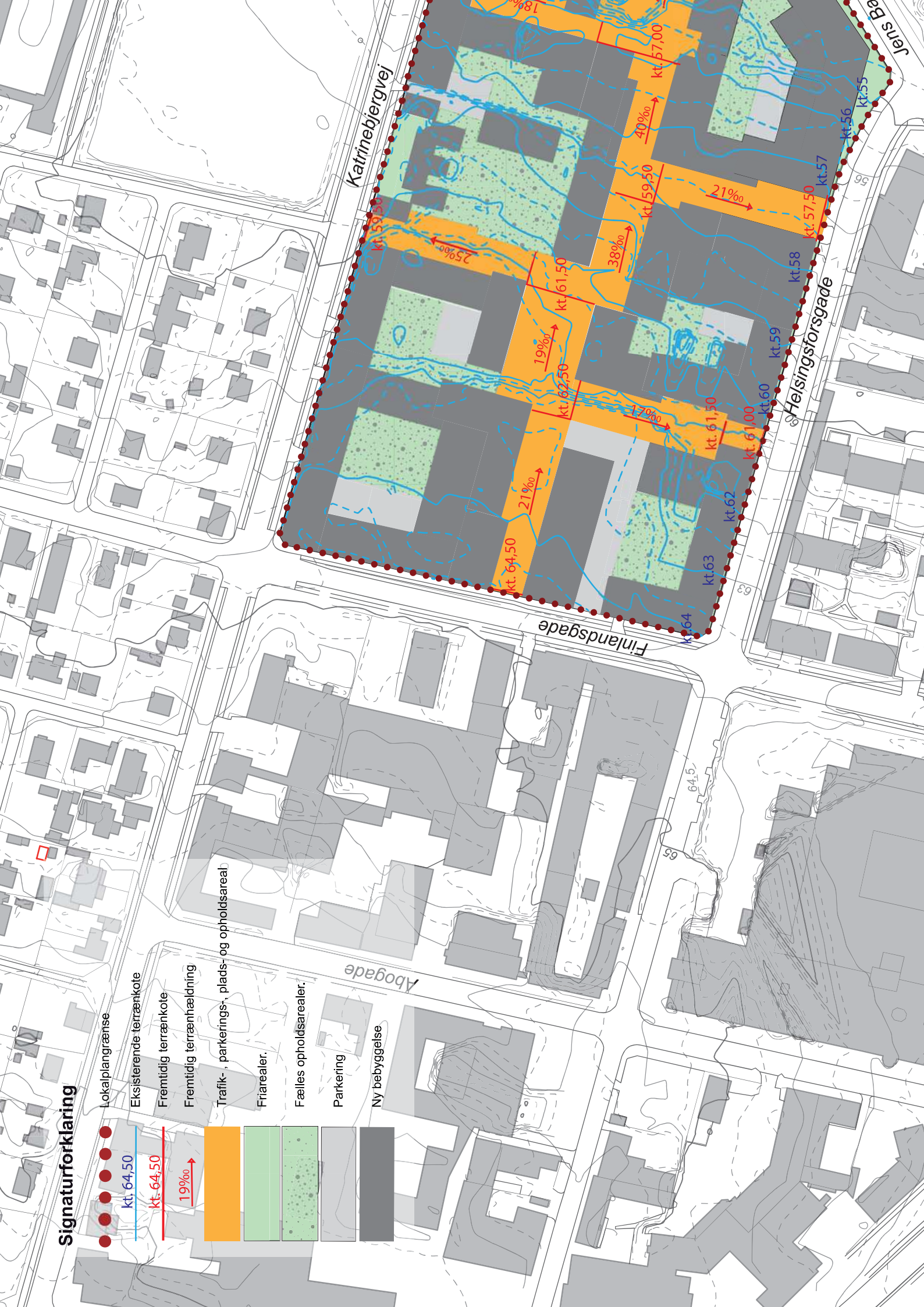
## Ny bebyggelse





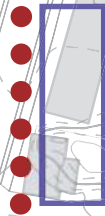
# Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Eksisterende terrænkote  
kt. 64,50
-  Fremtidig terrænkote  
kt. 64,50
-  Fremtidig terrænhældning  
19‰
-  Trafik-, parkerings-, plads- og opholdsareal
-  Friarealer.
-  Fælles opholdsarealer.
-  Parkering
-  Ny bebyggelse





# Signaturforklaring



Lokalplangrænse

Afgrensning af arealer hvor der ikke kan etableres parkeringskælder

Ekstisterende træer der bevares

Ny lægvende træplantning, principiel udformning.

Trafik-, parkerings-, plads- og opholdsareal

Trafik- og parkeringsareal.

Friarealer.

Fælles opholdsarealer.

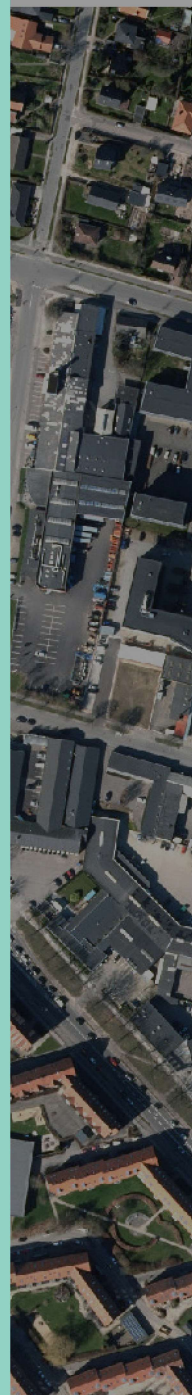
Ny bebyggelse











Aarhus Kommune  
Center for Byudvikling og Mobilitet  
Planafdelingen  
December 2017