TEKNIK OG MILJØ
AARHUS KOMMUNE

Lokalplan nr. 1117

FORSLAG

I offentlig høring fra
xx. xxxx til xx. xxxx 20xx

Bolig og erhverv ved Katrinebjergvej og Helsingforsgade - etape 2, Aarhus N

Indeholder Tillæg nr. 57 til Kommuneplan 2017

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** forslaget til lokalplanen har, og hvad der vil gælde når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort.

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

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås ved

Teknik og Miljø, Plan
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand
Tlf. 8940 4400

E-mail: pbm@mtm.aarhus.dk

Lokalplanen kan ses ved

Borgerservice og Hovedbiblioteket på Dokk1, Hack Kampmanns Plads 2, 8000 Aarhus C, Tlf. 8940 2222
http://www.aarhus.dk/lokalplaner

Kortgrundlag

© Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

Lokalplanen er udarbejdet af

Teknik og Miljø, Plan

i samarbejde med:

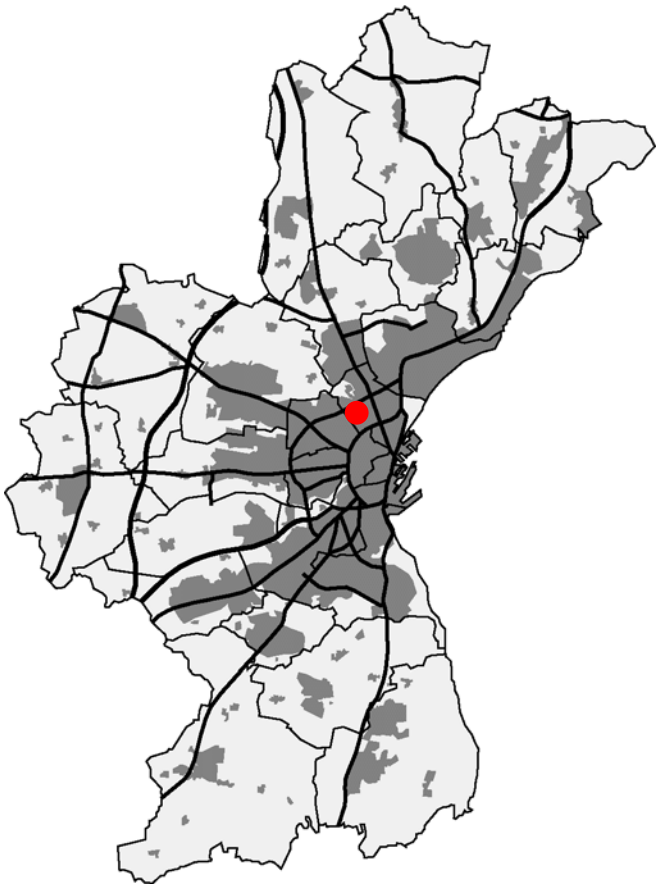
Territorium
Hermodsvej 5B
8000 Aarhus C

Vedtagelsesdatoer

Forslag til Lokalplan nr. 1117 er godkendt af Aarhus Byråd den

Forslaget er offentlig fremlagt fra den
til den.....

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 1117

Bolig og erhverv ved Katrinebjergvej og Helsingforsgade – etape 2, Aarhus N

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD
Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v. 2

LOKALPLANENS BESTEMMELSER
§ 1. Formål 34
§ 2. Område og opdeling 35
§ 3. Anvendelse 37
§ 4. Udstykning 39
§ 5. Trafikforhold 39
§ 6. Teknisk forsyning og anlæg 42
§ 7. Terrænregulering 42
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m. 43
§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning 48
§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning 59
§ 11. Støjforhold 64
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 65
§ 13. Grundejerforening 66
§ 14. Servitutter 67
§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan 67

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER
Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v. .....

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER
Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen .....
Retsvirkninger af lokalplanen .....

TILLÆG NR. 57 TIL KOMMUNEPLAN 2017 ..... Bilag

LOKALPLANKORT ..... Bilag

BILAG – SNIT OG FACADER ..... 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, afgrænset af Katrinebjergvej mod nord, Møllevangs Allé mod vest, Helsingforsgade mod syd og Finlandsgade mod øst.

Lokalplanområdet, der er ca. 67.000 m^2 stort, var ved planens udarbejdelse privat ejet, på nær enkelte kommunalt ejede vejarealer, og beliggende i byzone. På matrikelkortet er vist ejer- og zoneforhold.

Beskrivelse af kvarteret

Katrinebjerg udgør den sydlige del af bydelen Christiansbjerg. Området er adskilt fra villaområderne i det nordlige Christiansbjerg af Katrinebjergvej.

Katrinebjerg har oprindeligt været et område, der var præget af mindre håndværks- og erhvervsvirksomheder. I begyndelsen af 90-erne blev Storcenter Nord etableret i området og siden slutningen af 90-erne er store dele af det resterende område gradvist blevet inddraget til universitetsformål som IT-byen Katrinebjerg.

Området bærer stadig præg af de oprindelige erhvervsvirksomheder, men i de senere år har omdannelsen af området taget fart med etableringen af flere universitetsfunktioner og boliger. Der er således i de senere år vedtaget en række lokalplaner, der giver mulighed for at omdanne andre dele af området, herunder først og fremmest lokalplan 1052 for første etape af Katrinebjerg, lokalplan 1012 for Nabolaget (boliger), lokalplan 1105 for en omdannelse af Storcenter Nord med boliger og lokalplan 1042 for boliger og erhverv ved Finlandsgade og Helsingforsgade.

Lokalplanområdet er, som resten af området, bebygget med en blanding af traditionelt erhverv og universitetsfunktioner. Området er præget af en del eksisterende bebyggelse i 1-4 etager, der blandt andet indeholder en række private virksomheder af forskellig karakter samt forskellige undervisnings- og iværksætterfaciliteter i tilknytning til universitetet.

Den omgivende bebyggelse består nord for Katrinebjergvej af villabebyggelse i varierende farver og materialer. Vest for Møllevangs Allé består den omgivende bebyggelse dels af høje huse i lys, gul tegl og dels af lavere bebyggelse i rødt tegl med konstruktive elementer i beton. Syd for Helsingforsgade består bebyggelsen dels af Storcenter Nord og dels af mindre erhvervsbebyggelse i tegl i varierende farver. Området øst for Finlandsgade omdannes som nævnt som første etape af campusomdannelsen. Herunder ses billeder af områdets eksisterende bebyggelse.

Billeder af boliger langs Katrinebjergvejs nordlige side.

Billeder af bebyggelse inden for lokalplanområdet på Katrinebjergvejs sydlige side.

Billeder af bebyggelse på begge sider af Møllevangs Allé.

Billeder af bebyggelse på begge sider af Åbogade.

Billeder af bebyggelse på begge sider af Finlandsgade.

Billeder af bebyggelse på begge sider af Helsingforsgade.

Planens baggrund og mål

Baggrund

Lokalplanen udgør anden etape i omdannelsen af Katrinebjerg, hvor første etape blev fastlagt med lokalplan 1052. Principperne for den samlede omdannelse er beskrevet i Masterplanen for Katrinebjerg fra 2014, der blev udarbejdet af FEAS. Planlægningen for anden etape sker i forlængelse af de principper, der blev fastlagt i masterplanen og lokalplan 1052.

Lokalplanområdet udgør en del af byomdannelsesområdet Katrinebjerg, der er udpeget i Kommuneplan 2017. Lokalplanlægningen er således igangsat for at udmønte kommuneplanens intention om en byomdannelse i området.

Mål

Lokalplanområdet skal – sammen med det område, der blev planlagt med lokalplan 1052 – fungere som en del af Aarhus Universitets campus. Området har allerede længe været kendt for sit fokus på IT, men har ikke haft nogen klar bebyggelsesmæssig identitet til at understøtte ideen om et campusområde på Katrinebjerg. Det skyldes først og fremmest områdets udviklingshistorie, hvor universitetet gradvist har indtaget mere og mere areal, men har levet sammen med de eksisterende håndværksvirksomheder og mindre erhverv, der stadig befolkede området. Det har skabt en broget bydel, der har været præget af den gradvise udvikling og sameksistensen af mange typer af erhverv.

Denne lokalplan har som overordnet formål at muliggøre den endelige transformation til campusområde, der blev igangsat med lokalplan 1052. Det nye campusområde vil være tættere bebygget, men også grønnere end hidtil. Det vil stadig bære præg af den gradvise udvikling med forskelligartet bebyggelse, men skal samtidig i højere grad udvikles som et område med en samlet identitet. Det vil i endnu højere grad end tidligere være en bydel med en blanding af mange funktioner – nu ikke blot med universitetsfunktioner, erhverv og handel, men også med boliger, café- og udeliv.

Lokalplanen er udarbejdet ud fra kommuneplanens mål om at være gearet til storby og om at udvikle en by med bykvalitet og liveability for alle. Den allerede gennemførte og planlagte byomdannelse af bydelen er med til at udvikle Aarhus som en tættere by og denne etape skal også imødekomme tilflytningen af nye borgere til Aarhus.

Det har i udarbejdelsen af planen været vigtigt at bidrage positivt til den fortsatte omdannelse af bydelen, så den samtidig sker i respekt for områdets eksisterende beboere og kvaliteter.

Der er i lokalplanen arbejdet med følgende principper for at understøtte kommuneplanens mål:

- Der er søgt etableret mødesteder i positivt samspil med nærområdet, først og fremmest i form af en park samt et campusstrøg og en campusplads, der binder området sammen og kan fungere som fælles uderum for hele bydelen.
- I lokalplanen stilles der krav om etablering af familieboliger og almene boliger, der er med til at sikre et mere alsidig boligudbud.
- Gennem etableringen af kantzoner, pladser og strøg bidrager planen med en række gaderum, der kan understøtte udviklingen af byliv i området.
- Planen bidrager til at gøre bydelen grønnere ved at udlægge en park, en række grønne kantzoner og ved at stille krav om etableringen af grønne tage.
- Gennem etableringen af en række portåbninger med stiforbindelser sikres det, at bydelen sammenbindes bedre ved at der skabes gode forbindelser fra boligområderne mod nord til de nye byrum, der etableres med planen og videre til Storcenter Nord og områderne mod syd.
- Fordelingen af bebyggelsen med lavere bygninger mod villaområderne i nord og højere bebyggelse med høje huse langs Campusstrøget er med til at tilpasse den nye bebyggelse til omgivelserne samtidig med at bebyggelsen kan understøtte og markere områdets nye byrum.
- Kravene til udformning af bebyggelse er med til at sikre et område, der har en fælles identitet, men hvor ny bebyggelse samtidig tilpasses den eksisterende bebyggelse.
- Størstedelen af parkeringsbehovet dækkes gennem etableringen af parkeringskældre, så pladsen kan udnyttes bedre til opholdsarealer i høj kvalitet med forrang for gående og cyklister.

Der har været vigtigt, at planen bidrager med kvaliteter, der er til gavn for hele bydelen. Der har i denne forbindelse blandt andet været fokus på:

- At sikre en daginstitution til fælles brug for bydelen,
- At reservere områder, hvor der kan etableres almene boliger,
- At etablere store sammenhængende offentligt tilgængelige byrum, først og fremmest i form af Campuspark og Campusstrøg,
- At indrette de omkringliggende veje, så de er bedre egnet til områdets nye funktioner og bymæssighed,
- At øge mulighederne for offentlig adgang til området i øvrigt, eksempelvis gennem etablering af udadvendte funktioner i højhusenes øverste etager og etablering af portåbninger med stiforbindelser.

Planens hovedtræk

Overordnet set vil det nye byområde blive realiseret som en række karréer, der er adskilt og forbundet af en række centrale byrum.

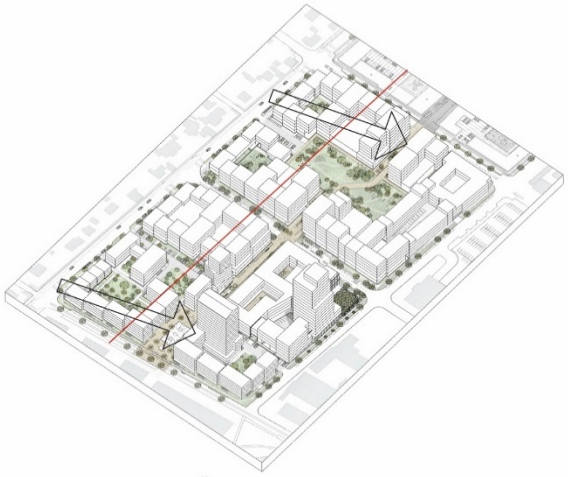
Figur 1: Sammenhængende karréstruktur (Katrinebjergvej ses øverst til venstre)

Figur 2: Centrale byrum som hovedgreb

På figur 1 kan det ses, hvordan bebyggelsen vil komme til at bestå af 8 karréer, fordelt med fire karréer vest for Åbogade og fire karréer øst for Åbogade. Dele af disse karréer vil bestå af eksisterende bebyggelse.

Figur 2 viser, at bebyggelsen vil blive bundet sammen af et campusstrøg, der primært er for gående, og som løber centralt gennem hele området, og som samtidig adskiller karréerne langs Katrinebjergvej fra karréerne langs Helsingforsgade. I den østlige del af området vil strøget løbe gennem en campuspark, der flankeres af de fire karréer øst for Åbogade. I den vestlige ende af strøget vil der blive etableret en campusplads.

Figur 3: 3 etager mod Katrinebjergvej



Figur 4: Stigende højder fra nord til syd

Figur 5: Fortætning omkring pladser

Figur 6: Variation i bebyggelsens højder

De to øverste diagrammer herover viser, hvordan bebyggelsen disponeres, så den tilpasser sig den bymæssige kontekst. Langs Katrinebjergvej gives der mulighed for en bebyggelse i højst 3 etager (figur 3), mens de højere dele af bebyggelsen placeres længere mod syd (figur 4). Generelt set er bebyggelsen disponeret, så bebyggelseshøjderne stiger fra nord til syd, og så områdets høje huse over 6 etager holder en respektafstand til den lave bebyggelse nord for Katrinebjergvej (vist med en rød linje på figur 4).

Figur 5 viser, hvordan bebyggelsen også disponeres, så den understøtter det overordnede greb med de centrale byrum. Omkring disse byrum gives der således mulighed for den højeste bebyggelse i området. Således flankeres de centrale byrum alle af højere bygninger.

Figur 6 viser, hvordan der sikres en variation i bebyggelsens højder. Denne variation sker i respekt for den overordnede fordeling af bebyggelseshøjder som netop er beskrevet. På denne måde er det intentionen, at der etableres et kvarter, der kan indeholde en varieret bebyggelse uden at gå på kompromis med en samlende identitet.

Figur 7: Grønne gårdrum

Figur 8: Tværgående forbindelser

Figur 9: Udadvendte stueetager

Figur 10: Kantzoner

De sidste fire diagrammer herover viser, hvordan en række, øvrige forhold ved bebyggelsen er med til at understøtte den overordnede disponering af området i karréer med centrale byrum. For det første understøttes områdets grønne præg ved at etablere en række grønne gårdrum i bebyggelsens karréer (figur 7).

For det andet understøttes bevægelsesmulighederne for gående i området ved at etablere en række mindre, tværgående forbindelser gennem disse gårdrum (figur 8).

For det tredje understøttes bylivet omkring de centrale byrum ved at etablere udadvendte funktioner i stueetagerne langs campusstrøg og campusplads (figur 9).

For det fjerde understøttes bylivet i området i det hele taget ved at sikre en lang række kantzoner, dels langs de omkringliggende veje og dels internt i området (figur 10).

Disponering af området

Med udgangspunkt i disse hovedtræk udlægger lokalplanen 16 delområder – heraf 11 delområder til bolig- og erhvervsbebyggelse samt 5 delområder til vej, strøg, plads og park. Et af de 11 delområder til bolig- og erhvervsbebyggelse indeholder desuden en daginstitution. Delområderne ses af lokalplankort 2 bagerst i lokalplanen.

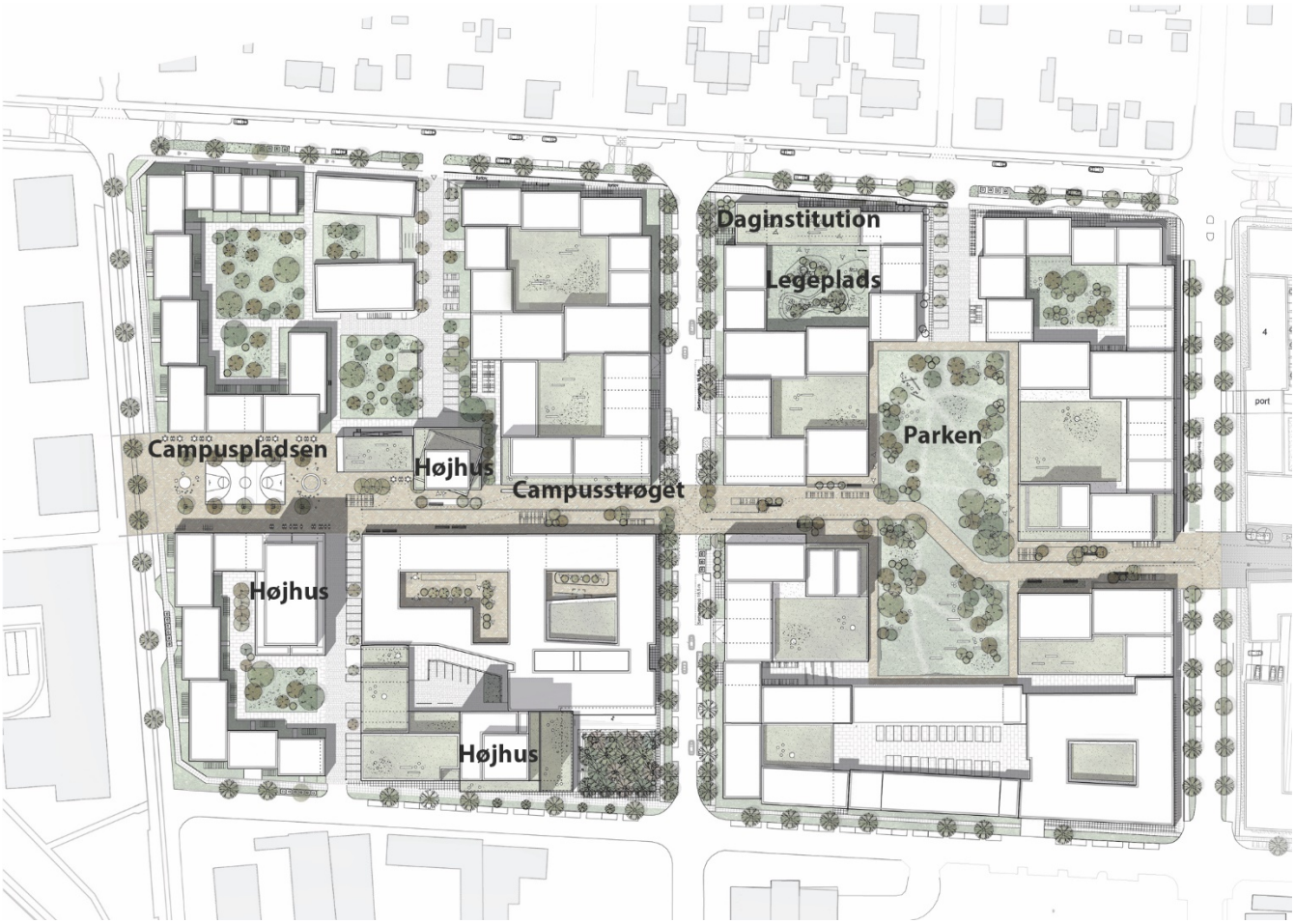
De 11 delområder til bolig- og erhvervsbebyggelse disponeres som nævnt som en række karréer med tilhørende gårdrum, der i visse tilfælde etableres som hævede gårdrum ovenpå lavere halbygninger. Området vest for Åbogade opdeles i 5 delområder til bebyggelse (delområde I-V), mens området øst for Åbogade opdeles i 6 delområder til bebyggelse (delområde VI-XI).

Anvendelsen fastlægges overalt som en kombination af boligformål i form af etageboliger, erhvervsformål i form af forsknings- og uddannelsesinstitutioner, liberale

erhverv og kontorer samt butikker, caféer og restauranter. Der stilles desuden krav om etablering af familieboliger og almene boliger inden for området. Endelig fastlægges det, at der kan etableres en daginstitution med tilhørende opholdsarealer inden for delområde VI.

Delområderne til karrébebyggelse er adskilt af delområderne XII-XVI, der som nævnt udlægges til vej, strøg, plads og park. Delområde XII udlægges til 3 nye veje, der betjener området fra henholdsvis Katrinebjergvej og Helsingforsgade. Delområde XIII udlægges som det centrale øst-vestgående Campusstrøg, der etableres i forlængelse af et tilsvarende strøg udlagt med lokalplan 1052. Delområde XIV udlægges som en Campusplads, der afslutter campusstrøget mod vest. Delområde XV udlægges som en park, der ligger centralt i området øst for Åbogade. Delområde XVI udlægges til den eksisterende offentlige vej, Åbogade.

Samlet set sikrer udlæggene i disse delområder, at karrébebyggelsen ud over gårdrum også orienterer sig mod større, offentligt tilgængelige uderum. Campusstrøget fungerer således som et samlende byrum på tværs gennem hele lokalplanområdet. Karréerne øst for Åbogade ligger samtidig orienteret mod en centralt beliggende park, mens karréerne vest for Åbogade orienterer sig mod Campuspladsen, der ligger som afslutning på strøget.



Figur 11: Illustrationsplan (se bilag for større version af planen)

Bebyggelsens placering og udformning

Inden for delområderne til bolig- og erhvervsbebyggelse (delområde I-XI) udlægges der 56 byggefelter, som samlet set skal sikre, at bebyggelsen fordeles i området dels under hensyntagen til omgivelserne og dels for at understøtte udviklingen af en ny tæt bydel med grønne og urbane byrum. Ud over disse byggefelter indeholder flere af delområderne (delområde III, V og XI) eksisterende bebyggelse, der ikke nedrives i forbindelse med omdannelsen. Endelig udlægges der et byggefelt til dagsinstitution i delområde VI. Som bilag til lokalplanen er der vedlagt en række snit og facader, der illustrerer bebyggelsen.

Langs Katrinebjergvej gives der mulighed for at etablere bebyggelse i op til 3 etager for at tilpasse det nye område til villaområderne mod nord. Højderne på karrébebyggelsen stiger herefter gradvist op til 6 etager omkring Campusstrøget og den sydlige del af området. Øst for Åbogade gives der mulighed for at etablere dele af bebyggelsen langs Campusstrøget i op til 8 etager.

For at markere Campusstrøget og parken som centrale byrum stilles der krav om at bebyggelsen langs Campusstrøget skal ske i facadebyggelinjer. Langs strøget skal bebyggelsen desuden etableres med åbne glasfacader i stueplan.

Der gives mulighed for at etablere tre enkeltstående, høje huse inden for lokalplanområdet. Bygningerne placeres alle i området vest for Åbogade og er dels med til at understrege den plads, der afslutter Campusstrøget og dels med til at markere en mindre plads, der etableres over for Storcenter Nords indgang i krydset Åbogade/Helsingforsgade. De høje huses forhold til omgivelserne og byens skyline er nærmere beskrevet i den miljøvurdering, der følger lokalplanen.

<u>Eksisterende bebyggelse</u>
Som beskrevet i de første afsnit ligger der allerede i dag en del eksisterende bebyggelse. Samlet set er der godt 47.000 m^2 bebyggelse inden for området. Størstedelen af denne bebyggelse vil blive nedrevet i forbindelse med lokalplanens realisering, men en del af bebyggelsen vil fortsat blive stående og indgå i den nye karréstruktur.

Bygningen på Åbogade, der blandt andet rummer Incuba, vil blive bevaret. Det samme vil de eksisterende bygninger på hjørnet af Helsingforsgade og Finlandsgade, der blandt andet rummer undervisningslokaler og auditorier til universitetet. Endelig vil en enkelt erhvervsbebyggelse langs Katrinebjergvej blive stående.

Diagrammet herunder viser den del af bebyggelsen, der bevares.

Figur 12: Oversigt over eksisterende bebyggelse, der bevares (Katrinebjergvej ses øverst til venstre)

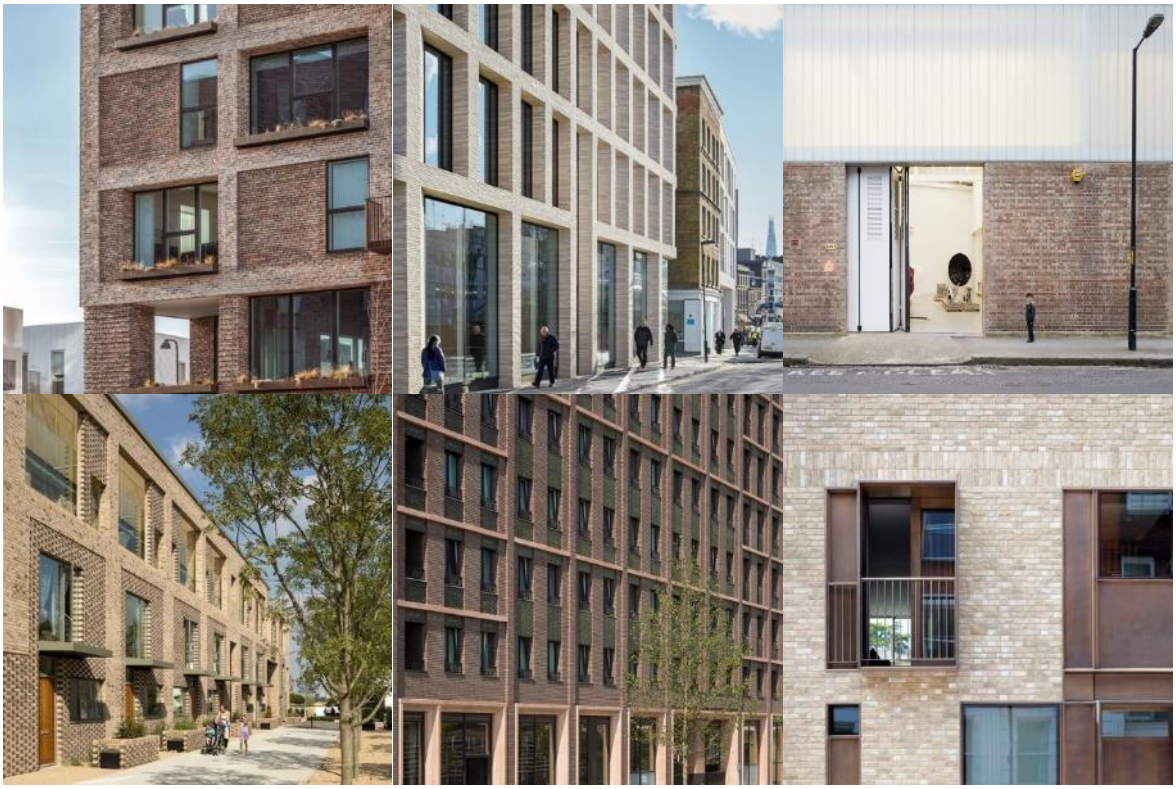
Bebyggelsens udseende

Lokalplanområdet vil i fremtiden rumme flere eksisterende bygninger og flere høje huse med hvert sit særpræg, hvad angår udseende og materialer. Samtidig er det intentionen med lokalplanen, at der i højere grad etableres en ensartet identitet i området, særligt gennem bebyggelsens udformning, men også i nogen grad gennem materialevalget. Opholdsarealernes grønne præg og materialevalget på strøget vil bidrage til identiteten – de er beskrevet i næste afsnit.

Figur 13: Eksempler på materialer og farvenuancer

Det samme er intentionen med bebyggelsens udseende og materialevalg. Derfor stilles der i lokalplanen krav om, at ny bebyggelse skal udformes med materialer i gråligt-gyldne nuancer, hvor de gyldne nuancer varierer fra gullige til rødlige nuancer. Figur 13 viser en række eksempler på materialer i gråligt-gyldne nuancer. De øverste eksempler viser variationen fra lysegrå til mørkegrå farvenuancer. De nederste eksempler viser variationen fra gullige til rødlige nuancer. Figur 14 viser en række eksempler på, hvordan teglsten i grå og gyldne nuancer kan anvendes inden for området.

Der gives mulighed for en forholdsvis bred pallette af materialer, dels for at sikre, at der kan etableres en materialemæssig sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og dels for at bevare et islæt af områdets hidtidige brogede præg.



Figur 14: Eksempler på brug af tegl i varierende nuancer

Høje huse

De centrale offentlige byrum i Campus Katrinebjerg markeres med punktvise høje huse som bydelens vartegn, med hensyntagen til sol- og vindforhold i byrum.
Hvert af de tre høje huse har sin egen klare identitet som et billede på mangfoldigheden i Campus Katrinebjerg.

Der stilles mere specifikke krav til materialer i udformningen af tre høje huse inden for området. Disse krav skal dels sikre, at de tre høje huse skiller sig ud fra hinanden og dels sikre, at bebyggelsernes materialitet og påvirkning af omgivelser og skyline er kendt.

I den sydligst beliggende karré langs Møllevangs Allé gives der mulighed for at etablere et højhus ud mod campuspladsen (delområde II, byggefelt 5). Der gives mulighed for at etablere dette højhus i en højde på op til 18 etager.

Højhuset bliver en del af en samlet karrébebyggelse og fungerer som et markant bymæssigt højhus ved Campuspladsen i en tæt, samlet komposition med bymæssig karakter.

Det høje hus trapper op fra karréens generelle højde på 5-6 etager og vil have aktive og udadvendte funktioner i stuetagen. Karréens høje hus har et slankt profil, der afsluttes med en markant tagform. Den oplevede højde i byrummet understreges af tilbagetrækninger af det høje hus fra karrébebyggelsen, som en nedskalering og opbrydning af det høje hus´ volumen.

Højhuset vil fremstå som et teglhus — både klassisk og moderne. Som en del af det nye campusområde sender den en hilsen til Bogtårnet i Universitetsparken. Tegl i mørkerøde og gyldne nuancer er det gennemgående materiale for både karrébebyggelsen og det høje hus – hermed skabes en materialemæssig sammenhæng for hele bebyggelsen. Grønne taghaver og delvist indeliggende altaner til boliger er indtænkt i facadens udtryk og er med til at skabe en varierende og levende facade.

Karréens høje hus afsluttes med et karakteristisk sadeltag, med integreret taghave og udsigt over campus og Aarhus midtby mod syd.

Med lokalplanen gives der således mulighed for at opføre det høje hus som en enkel bygningskrop, der opføres med tegl og med en konstruktion, der fremtræder som et relief i facaden og samtidig giver mulighed for at etablere delvist indeliggende altaner. Huset opføres med en sadeltagsform, der giver mulighed for at etablere tagterrasser, orangerier og lignende på taget. Figur 15 viser et eksempel på, hvordan huset kan realiseres.

Højhusets byggefelt er sammenhængende med de øvrige byggefelter i karréen. Det er således intentionen, at højhuset opføres som en integreret del af karréen.

Figur 15: Eksempel på udformning af det vestligst beliggende højhus ved campuspladsen

Nordøst herfor gives der mulighed for at etablere endnu et højhus, der flankerer campuspladsen (delområde III, byggefelt 11). Dette hus kan opføres i op til 14 etager.

Højhuset er udformet som et fleksibelt og moderne innovationshus midt i den nye bycampus. Det er udformet som en stabling af volumener, der er roteret for at skabe et dynamisk udtryk og en nedskalering af højden. Der etableres en serie af

begrønnede tagterrasser på bygningens tilbagetrækninger. Dele af de øverste etager i bebyggelsen skal forbeholdes publikumsorienterede fællesfunktioner, såsom opholds- og møderum, kantine, foyer- og udstillingsfunktioner og lignende fællesfunktioner og/eller offentligt tilgængelige tagterrasser.

I den åbne stueetage er der udadvendte offentlige funktioner mod campusstrøget og en passage til det grønne gårdrum. Det åbne og transparente hus er bygget sammen med en eksisterende bygning ud til Campuspladsen og Campusstrøget.

Højhuset vil have et moderne, transparent udtryk med facader i glas, stål og beton, inspireret af områdets industrielle kulturarv. De enkelte facader har en variation i karakter og materialitet, fra åben til lukket, reflekterende og transparent. Det industrielle udtryk kontrasteres af taghavernes grønne kvaliteter og facadebegrønning i form af klatreplanter.

Lokalplanen giver således mulighed for at opføre højhuset i tilknytning til en bebyggelse i 6 etagers højde. Sammen vil disse to bygninger markere den østligste afslutning af campuspladsen og overgangen til campusstrøget. Bag de to bygninger etableres desuden et grønt rum mod nord, hvorved bygningerne fremtræder som en mere selvstændig bebyggelse omgivet af karrébebyggelse. Herunder (figur 16) ses et eksempel på, hvordan huset kan realiseres, set i sammenhæng med campuspladsen.

Figur 16: Eksempel på udformningen af det høje hus ved campusplads og campusstrøg

Der gives mulighed for at opføre huset som en række forskudte, firkantede volumener, så det nederste og det øverste volumen orienteres som den øvrige bebyggelse i området, mens det midterste volumen drejes om sin lodrette akse. Der gives mulighed for at opføre huset i lyse materialer med store mængder glas, hvilket videreføres til den lavere bebyggelse i 6 etager. Husets øverste etage vil etableres med funktioner, der er tilgængelige for offentligheden.

Samlet set er det intentionen at etablere en bebyggelse, der ved sin selvstændige placering, sin form og sit materialevalg i højere grad skiller sig ud fra den øvrige bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Figur 17: Eksempel på udformningen af det høje hus ved Helsingforsgade

Langs Helsingforsgade gives der mulighed for at etablere et højhus i forbindelse med den eksisterende bebyggelse, der indeholder Incuba (delområde V, byggefelt 20). Huset opføres, så det flankerer pladsen ud mod krydset ved Helsingforsgade og Åbogade. Huset kan opføres i op til 18 etager. Figur 17 viser et eksempel på, hvordan huset kan udformes. På denne visualisering er de tekniske anlæg på taget integreret i bygningskroppen.

Der gives mulighed for at opføre huset i ensartede materialer i lyse, gullige nuancer og med tilbagetrukne vinduespartier, så der opnås en tydelig reliefvirkning. Huset skal opføres med en række tilbagetrækninger, hvorved husets grundplan gradvist

bliver mindre. Tilbagetrækningerne etableres dels ud mod pladsen og dels ud mod Helsingforsgade. Det giver mulighed for at etablere en række syd- og østvendte tagterrasser. Dele af de øverste etager i bebyggelsen skal forbeholdes publikumsorienterede fællesfunktioner, såsom opholds- og møderum, kantine, foyer- og udstillingsfunktioner og lignende fællesfunktioner og/eller offentligt tilgængelige tagterrasser.

Det er desuden intentionen at gennemføre en facaderenovering af den eksisterende bebyggelse mod forpladsen, så det høje hus og den tilknyttede lavere bebyggelse i højere grad fremtræder som en samlet bebyggelse med en base i op til 6 etager.

Området vil desuden rumme to bygninger i 7-8 etager, der er placeret, så de flankerer campusstrøget og parken. Det er intentionen med disse bygninger, at de i højere grad indgår som en integreret del af den samlede karréstruktur, hvorfor der stilles de samme materialekrav til disse bygninger som til den resterende bebyggelse i 3-6 etager.

Opholdsarealer og beplantning

Etableringen af en række nye opholdsarealer og forbindelseslinjer gennem området er en af de væsentligste forbedringer, der opnås ved realiseringen af denne lokalplan.

Lokalplanen sikrer først og fremmest, at der etableres tilstrækkelige og gode opholdsarealer til både boliger, erhverv og daginstitution. Der stilles krav om at etablere opholdsarealer svarende til 30 % af boligetagearealet og 5 % af erhvervsetagearealet. Der udlægges desuden et byggefelt til daginstitution inden for delområde VI, hvor opholdsarealerne kan etableres i gårdrummet.

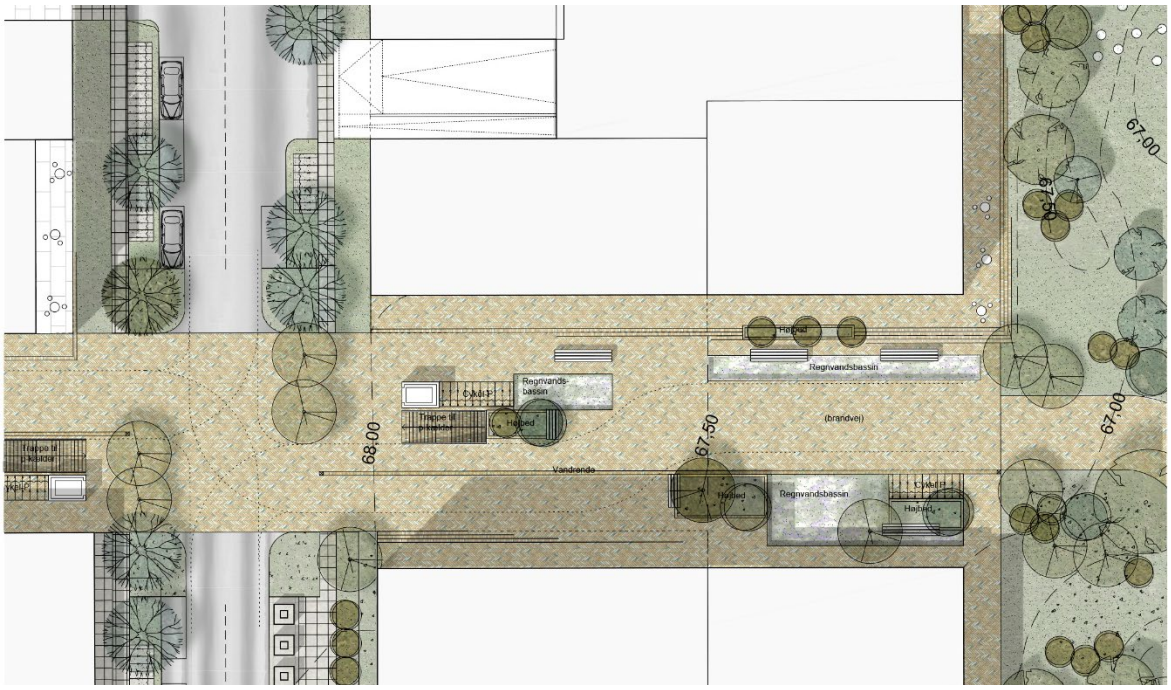
Lokalplanen udlægger flere forskellige typer af opholdsarealer. Der udlægges således:

- Et campusstrøg centralt i området
- En park centralt i den østlige del af området
- Flere pladser, herunder først og fremmest en plads på campusstrøget (campuspladsen) og en plads ved det eksisterende Incuba,
- En række gårdrum, dels på terræn og dels som hævede gårdrum på tage af lave bygninger
- En række kantzoner langs omkringliggende veje, campusstrøg og park.

<u>Campusstrøget</u>
Campusstrøget udlægges som et belagt areal til ophold og færdsel primært for gående. Det etableres med en ensartet belægning af tegl i gyldne nuancer i et varierende terræn, der dels kan optage terrænforskelle på langs af området og dels etablerer adgangsveje og opholdsarealer i tilknytning til de enkelte bebyggelser. En stiforbindelse langs hele strøget forbinder Katrinebjerg første etape mod øst med Campuspladsen mod vest. Områder til ophold og områder til bevægelse skal markeres, eksempelvis ved retningsskift i belægningen.

Der gives desuden mulighed for at lave 'udsparringer' i belægningen, hvor der f.eks. kan etableres felter i græs, bede med græsser og planter, boldbaner med asfalt eller lignende.

Plantegningen herunder viser et eksempel på, hvordan strøget kan indrettes med en samlet belægning, der optager terrænforskelle, og som visse steder erstattes af andre materialer, hvor der etableres trapper eller regnvandsbede.



Figur 18: Eksempel på indretning af campusstrøget

Parken

Parken udlægges som et stort grønt område med beplantning med store enkeltstående træer samt mindre grupper af træer og buske. Hele parken vil være tilplantet med græs på nær enkelte forbindelseslinjer, eksempelvis langs kanten af parken, hvor belagte arealer kan etableres som overgange til bebyggelsen eller ved strøgets krydsning af parken, hvor der kan etableres belagte stier. Parkens beplantning og kantzoner er nærmere beskrevet i afsnittene herunder.

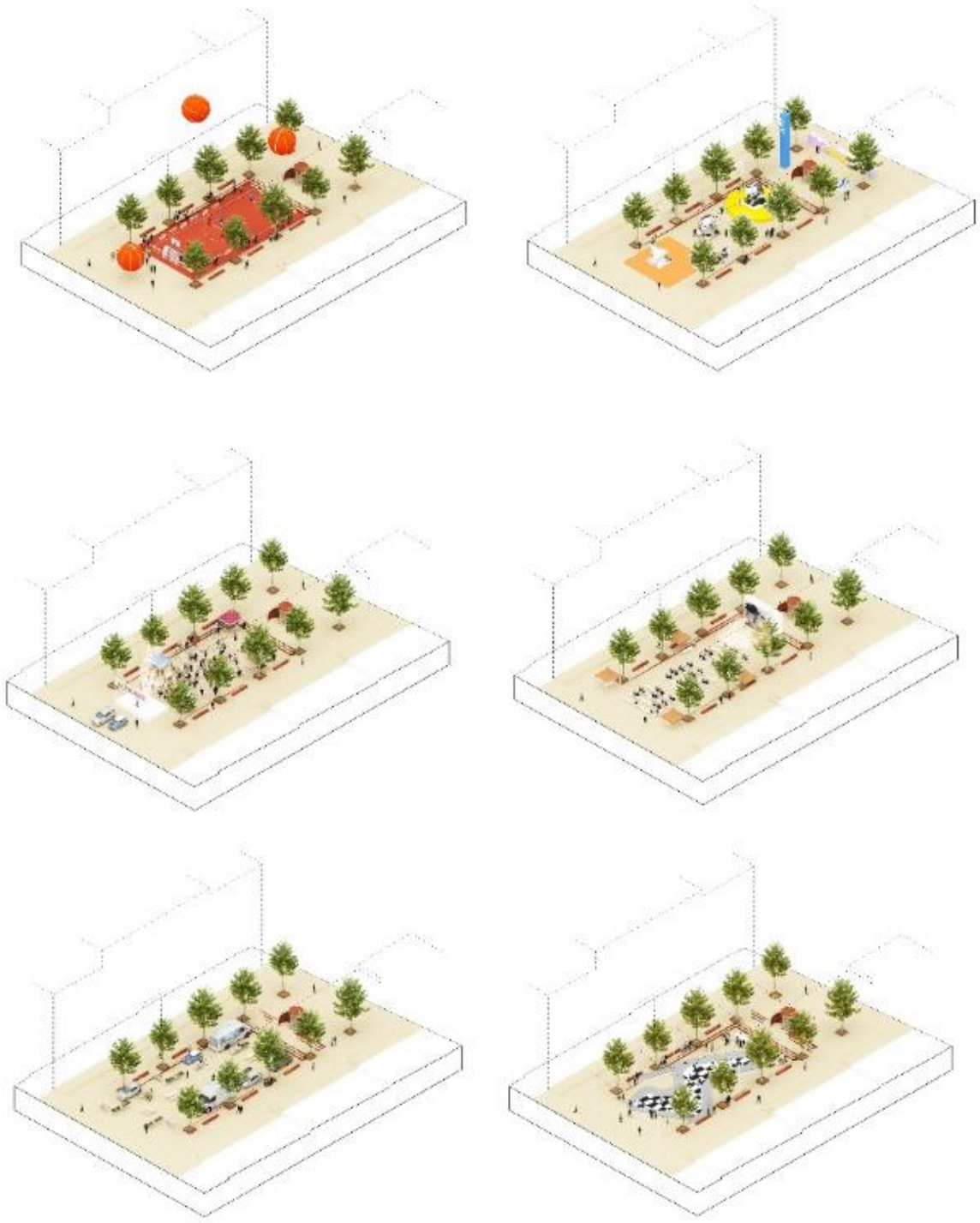
Pladser

Campusstrøget afsluttes med en plads mod vest ligesom der udlægges areal til at etablere en plads foran det eksisterende Incuba og højhuset i delområde V. Campusstrøgets plads etableres med samme udformning og belægninger som strøget, mens pladsen ved det høje hus kan gives en anden udformning, der i højere grad skaber sammenhæng med fortov og beplantning langs Åbogade og Helsingforsgade.

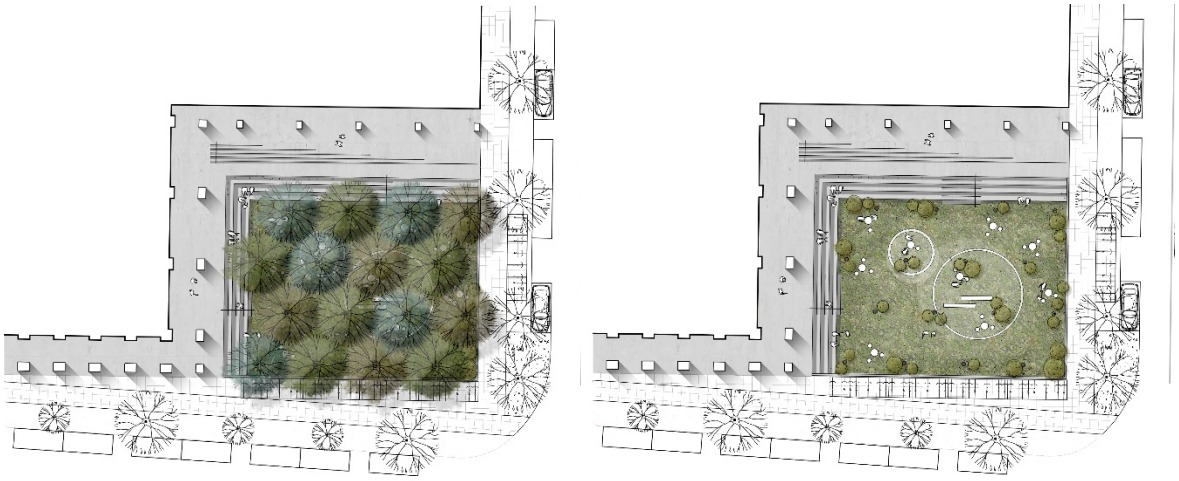
Figur 19 viser, hvordan campuspladsen kan gives en fleksibel indretning, der kan anvendes til en lang række forskellige aktiviteter.

Desuden vises det, hvordan pladsen foran det eksisterende Incuba kan indrettes med beplantning og sidderamper, der kan optage terrænforskelle mellem bygning

og vej, og fungere som en forplads til bebyggelsen, der også bidrager til at skabe forbindelse til omgivelserne, herunder særligt Storcenter Nords indgang på den anden side af Helsingforsgade. Pladsen vil fungere som et uderum for Incuba og de øvrige funktioner, der befolker de tilstødende bygninger.



Figur 19: Eksempler på forskellige anvendelser af campuspladsen - til sport, udstillinger, begivenheder, filmvisning, markeder og legeplads



Figur 20: Eksempler på indretning af pladsen ved det eksisterende Incuba

Gårdrum

I hver karré udlægges der et gårdrum, der primært vil fungere som opholdsrum for karréens beboere. Gårdrummene etableres som grønne rum med mindst ét stort træ og med mulighed for at etablere belagte opholdsarealer langs kanten af bebyggelsen. Der skal dog ikke plantes et stort træ i gårdrummet i delområde VI, da arealet skal indrettes som legeplads til daginstitutionen. I delområde IV, VI, VII, VIII, IX og X gives der mulighed for at etablere gårdrummet som et hævet rum oven på en lavere halbebyggelse. Disse steder etableres bebyggelsen flere steder som åbne karréer, så de hævede gårdrum etableres i visuel og fysisk forbindelse med parken.

Kantzoner

Hvor den nye bebyggelse ligger ud til omkringliggende veje stilles der krav om at etablere en kantzone i varierende bredder. Der stilles ligeledes krav om at etablere kantzoner langs parken, campusstrøget og campuspladsen samt i karréernes gårdrum.

De fire principielle visualiseringer herunder (figur 21) viser eksempler på, hvordan kantzonerne langs de omkringliggende veje kan indrettes som urbane rum med en kombination af fortove, cykelstier, opholdsarealer, enkelte cykelparkeringspladser og affaldshåndtering. Mod Møllevangs Allé (øverst tv), hvor der kan etableres boliger i bebyggelsen langs vejen, indrettes arealerne i højere grad med små, private forhaver. Mod Katrinebjergvej (øverst th) indrettes arealerne, så vejen indsnævres og der skabes forbindelser på tværs til villaområdet på den anden side af vejen. Langs Åbogade (nederst) indrettes arealerne som forarealer til de universitetsfunktioner, der ligger i bebyggelsen på begge sider af vejen.

Figur 21: Eksempler på kantzoner langs de omkringliggende veje (Møllevangs Allé øverst tv, Katrinebjergvej øverst th, Åbogade nederst)

De fire principielle visualiseringer herunder (figur 22) viser eksempler på indretningen af forskellige kantzoner internt i lokalplanområdet. Kantzonen på campusstrøget (øverst tv) indrettes som en integreret del af campusstrøgets indretning med samme belægning og med mulighed for at etablere siddepladser og andre typer af opholdsmuligheder til de funktioner, der er placeret i den tilstødende bebyggelse. Som eksemplet herunder viser kan kantzonen også indrettes som en zone, der overdækkes af selve bebyggelsen.

Kantzonen på campuspladsen (øverst th) indrettes tilsvarende som en integreret del af pladsens indretning med samme belægning og med mulighed for at etablere siddepladser og andre typer af opholdsmuligheder til de funktioner, der er placeret i den tilstødende bebyggelse.

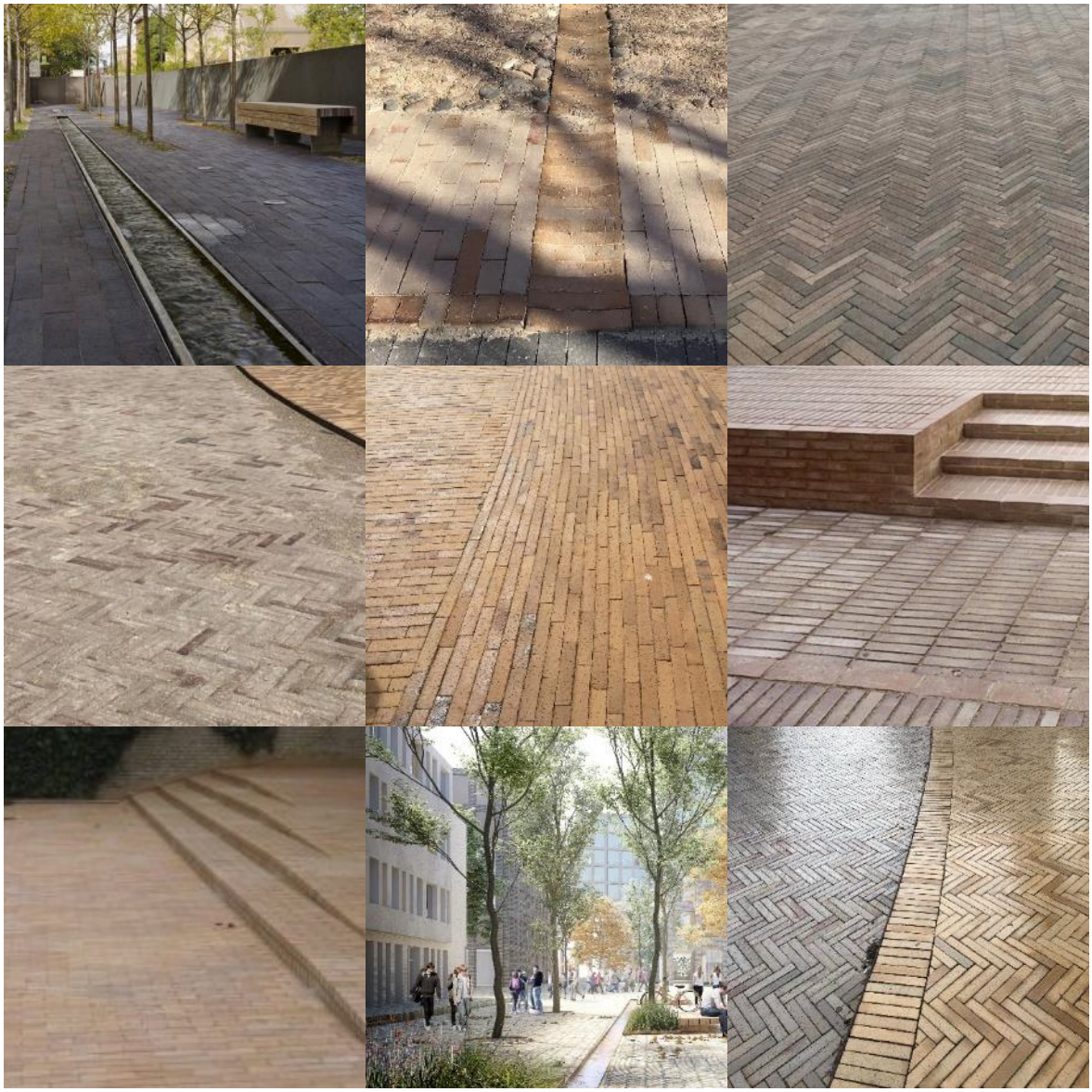
Kantzonen i parken (nederst tv) indrettes med en højere grad af belagte arealer end resten af parken, så der er mulighed for andre typer af ophold og bevægelse langs kanten af parken. Som eksemplet herunder viser kan kantzonen også indrettes som en zone, der overdækkes af selve bebyggelsen.

Kantzoner i karréernes gårdrum (nederst th) kan indrettes med små private forhaver, der kan adskilles af det fælles grønne gårdrum med stiforbindelser.

Figur 22: Eksempler på kantzoner (campuspladsen øverst tv, campusstrøget øverst th, parken nederst tv, gårdrum nederst th)

Belægning

Det er intentionen, at campusstrøget også ved hjælp af sin sammenhængende belægning skal udgøre det samlende uderum i lokalplanområdet, der også forbinder sig til det strøg, der etableres som en realisering af Lokalplan 1052 mod øst. Herunder ses eksempler på gyldne teglbelægninger, der kan anvendes på campusstrøget. Områder til ophold og områder til bevægelse skal markeres, eksempelvis ved retningsskift i belægningen.

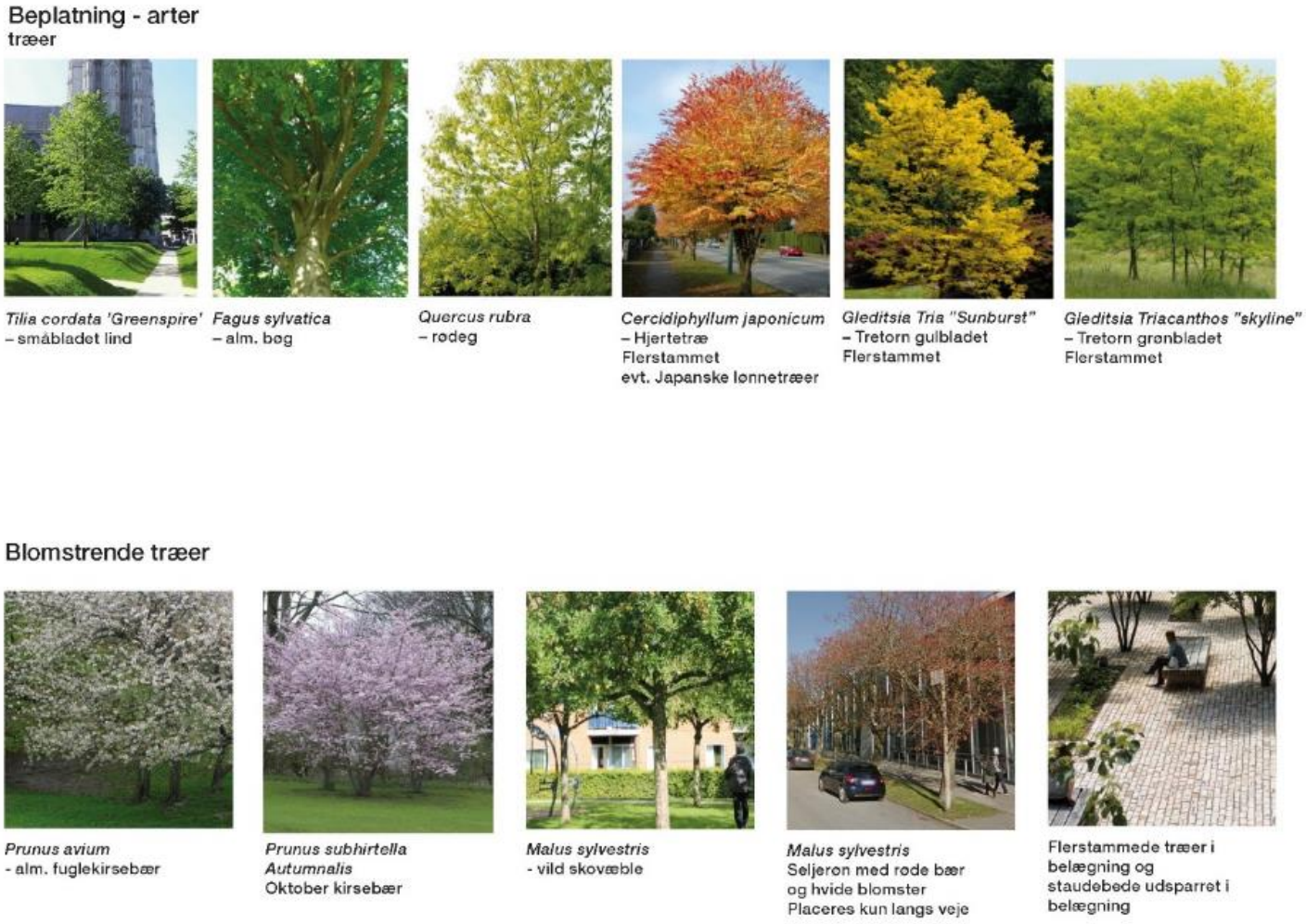


Figur 23: Eksempler på belægning på campusstrøget

Ud over campusstrøget vil de sekundære forbindelseslinjer først og fremmest udgøres af adgangsveje fra Katrinebjergvej og Helsingforsgade som beskrevet i næste afsnit. For at adskille campusstrøget fra de øvrige forbindelseslinjer er det intentionen, at der på disse arealer etableres en belægning i grålige nuancer, der domineres af forskellige typer af betonfliser eller asfalt.

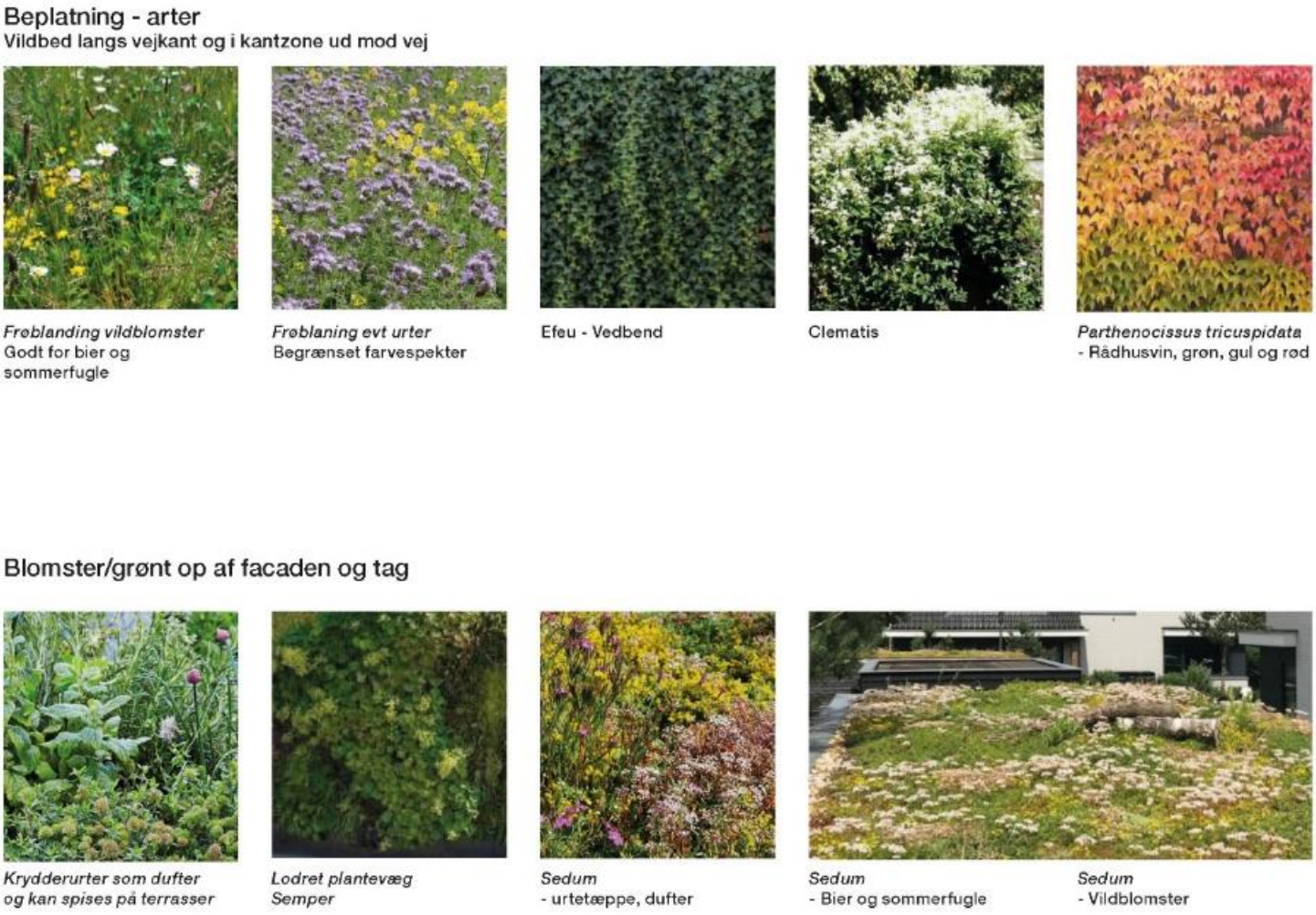
Beplantning

Lokalplanområdets beplantning skal også være med til at understøtte områdets identitet. Herunder ses eksempler på, hvilke typer af beplantning, der kan anvendes forskellige steder inden for lokalplanområdet.



Figur 24: Eksempler på træer, der kan anvendes i lokalplanområdet

Figur 25: Eksempler på blomster og græsser, der kan anvendes i lokalplanområdet



Figur 26: Eksempler på blomster og urter, der kan anvendes i lokalplanområdet

Bøgepur *Efeu* *Hortensia* *Rhododendron* *Surbundsbede*

Figur 27: Eksempler på beplantning, der kan anvendes i gårdrummene

Veje, stier og parkeringsarealer

Lokalplanområdet ligger midt i den eksisterende by med veje på alle sider og med gode forbindelser til den overordnede vejstruktur.

Som det ses af diagrammet herunder, giver lokalplanen mulighed for at etablere tre mindre adgangsveje for biltrafik ind i området fra den eksisterende vejstruktur, dels to veje fra Katrinebjergvej og dels en vej fra Helsingforsgade.

Figur 28: Princip for bevægelse - biler

Ud over disse tre adgangsveje serviceres området primært med en række overkørsler, der giver adgang til parkeringskældre under bebyggelsen. Langt størstedelen af områdets parkeringspladser etableres således i parkeringskældre med direkte vejadgang til det omkringliggende vejnet. Nedkørslerne suppleres med en række lastelommer, der etableres i sammenhæng med portåbninger i bebyggelsen.

Vareindlevering kan ske via adgangsveje, nedkørsler eller portåbninger, mens dagrenovation fra boligerne håndteres med nedgravede affaldsbeholdere, der placeres ud mod de overordnede veje.

Der gives i begrænset omfang mulighed for af- og pålæsning på Campusstrøget og Campuspladsen. Størstedelen af servicekørslen vil dog ske på de tilgrænsende veje, på de nyanlagte veje eller via overkørsler til portåbninger og parkeringskældre.

Figur 29: Princip for bevægelse – gående og cyklende

Det er intentionen, at området tilbyder gode muligheder for at bevæge sig som blød trafikant. Den primære fodgængerforbindelse vil være Campusstrøget, der forbindes til et tilsvarende strøg mod øst. Denne forbindelse suppleres med en lang række forbindelser gennem parken, langs de mindre adgangsveje og gennem de grønne gårdrum via portåbninger. Disse forbindelser giver rige muligheder for at bevæge sig på kryds og tværs i området. Via en række trafikdæmpende foranstaltninger på Katrinebjergvej sikres der desuden forbindelser til boligområderne mod nord. Som cyklende er der ligeledes gode muligheder for at komme til området via cykelstier på de tilgrænsende veje, herunder Møllevangs Allé, der fungerer som supercykelsti med videre forbindelse til Midtbyen, Skejby og Lisbjerg.

Klima- og miljøforhold

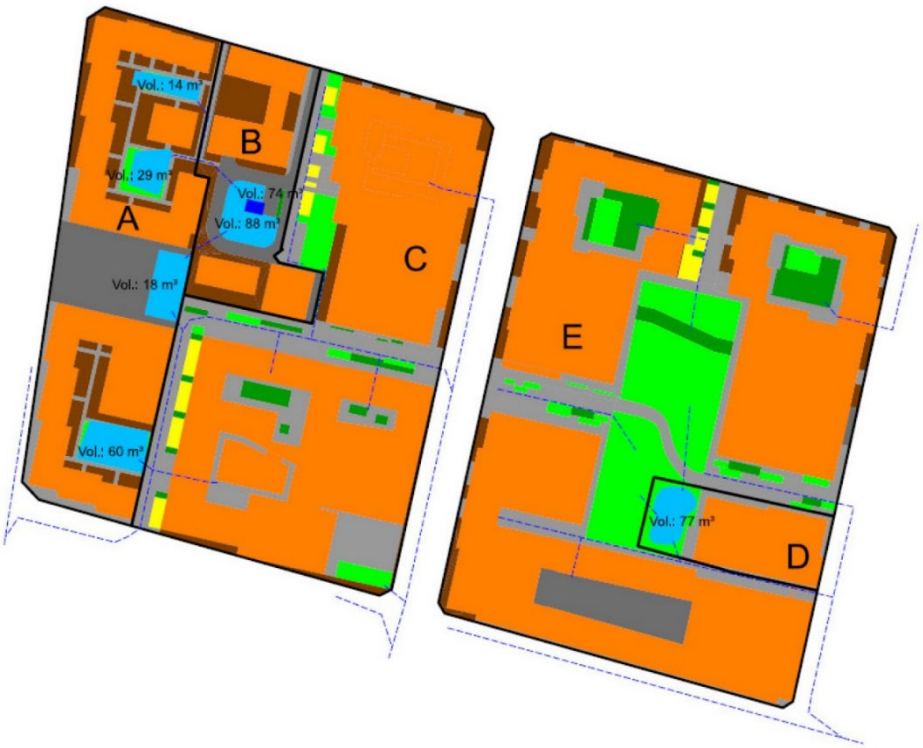
Regnvandshåndtering

I forbindelse med lokalplanlægningen er der udarbejdet en regnvandshåndteringsplan for området. Planen redegør for, hvordan regnvandet kan håndteres inden for lokalplanområdet, dels i forhold til serviceniveau og dels i forhold til ekstremregn, herunder hvor nødvendige forsinkelsesvolumener kan indpasses i de udlagte arealer i lokalplanen.

Figur 30 viser, hvordan servicevandet i store træk kan håndteres på overfladen inde i de enkelte gårdrum samt på Campuspladsen og Campusstrøget. Enkelte steder vil der være behov for at etablere underjordiske tankanlæg til håndtering af vandet.

Figur 30: Håndtering af regnvand i forhold til servicekrav inden for lokalplanområdet (10-års hændelse)

Figur 31 viser, hvordan vandet også ved ekstremhændelser kan håndteres på overfladen. De blå pile viser udløbene i denne situation.



Figur 31: Håndtering af ekstremregn (mere end 10-års hændelse)

Lokalplanen sikrer dels, at regnvandet kan opsamles i tanke ved almindelige hændelser, og dels at der gennem bearbejdning af områdets terræn og udearealer sikres afstrømningsveje ved ekstremregn.

Vindforhold
I forbindelse med lokalplanlægningen er der også udarbejdet vindrapporter, hvor vindpåvirkningen i og uden for området har været undersøgt i flere udformninger, specielt i forhold til højhusenes placering og udformning.

Generelt vil naboerne opleve vindforhold, som er sammenlignelige med de eksisterende forhold. De fleste vil opleve lidt mere læ. Dog vil vindforholdene ændre sig ved punkthusene vest for Møllevangs Allé og syd for højhuset ud mod Helsingforsgade.

Inden for lokalplanområdet har rapporterne vist, at der vil være vindpåvirkning af enkelte gårdrum samt uderum i nærheden af de høje huse.

For at mindske vindgenerne i og uden for området er der indarbejdet en række forhold i lokalplanen:

- Udformning af de høje huse. For at mindske vindpåvirkningen er byggefelterne for det vestligst beliggende højhus ud mod Campuspladsen og højhuset ud mod Helsingforsgade trukket tilbage i forhold til de øvrige byggefelter. Desuden er der stillet krav om, at det østligst beliggende højhus ud mod Campuspladsen udformes med forskudte volumener, der mindsker vindgenerne.
- Beplantning. Flere steder i lokalplanen er der stillet krav om en vindskærmende beplantning, der kan være med til at forbedre vindforholdene lokalt. Der stilles således krav til beplantning på Campuspladsen og på pladsen ud mod Helsingforsgade, i parken samt i flere gårdrum.
- Supplerende småbebyggelse. Inden for delområde II stilles der krav om at supplere den vindskærmende beplantning med en række småhuse i gårdrummet.
- Port i portåbning. Der stilles krav om at etablere en port i portåbningen mod nord ind mod gårdrummet i delområde II.

Udbygningsaftale

Aarhus Kommune har fra ejerne inden for lokalplanområdet modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale, jf. Planlovens § 21 b og har forhandlet herom. Forhandlingerne har udmøntet sig i et udkast til aftale om udbygning af infrastrukturanlæg, der er beskrevet nærmere i afsnittet ”Lokalplanen og andre planer”.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området anvendes til blandet boligformål, erhvervsformål i virksomhedsklasse 1-2 og offentlige formål,

- At der fastlægges rammer for bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden med henblik på at opnå en god byplanmæssig og arkitektonisk helhedsvirkning med den hensigt at skabe et markant byområde til højnelse af kvarterets byarkitektoniske niveau,

- at bebyggelsen indpasses og formgives under hensyntagen til områdets umiddelbare omgivelser,

- at bebyggelse på de enkelte ejendomme gives en udformning, så den indgår i en helhed med den samlede bebyggelse og så området opdeles i mindre, overskuelige enheder,

- at der etableres en park, et sammenhængende strøg og en campusplads i området,

- at der i udvalgte stueetager af bebyggelsen indrettes erhvervsformål i form af dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker, liberale erhverv, kontorer, restauranter og lignende lette erhverv,

- at en del af lokalplanområdets etageareal til boligbebyggelse bliver etableret som almene boliger,

- at sikre at en del af boligerne bliver familieegnede, se fodnote[1]

- at parkering hovedsageligt sker som underjordisk parkering, dog med mulighed for korttidsparkering, handicapparkering, cykelparkering og af- og pålæsning på terræn,

- at der udlægges fælles opholdsarealer i området, som ud over at tjene rekreative formål for områdets beboere, kan være med til at give området et grønt præg,

[1] Familieegnede boliger er i kommuneplanen defineret som en bolig med min. 3 værelser eller på min. 100 m². Kommuneplanen stiller krav om at mindst 30 % af boligerne er familieegnede. Kravet stilles i kommuneplanen indenfor de her udpegede områder ved projekter med et bruttoetageareal på mere end 1.500 m².

- at der udlægges arealer til kantzoner, som ud over at tjene rekreative formål, kan være med til at bidrage til aktivt byliv i området,

- at der udlægges arealer til anlæg til klimatilpasning,

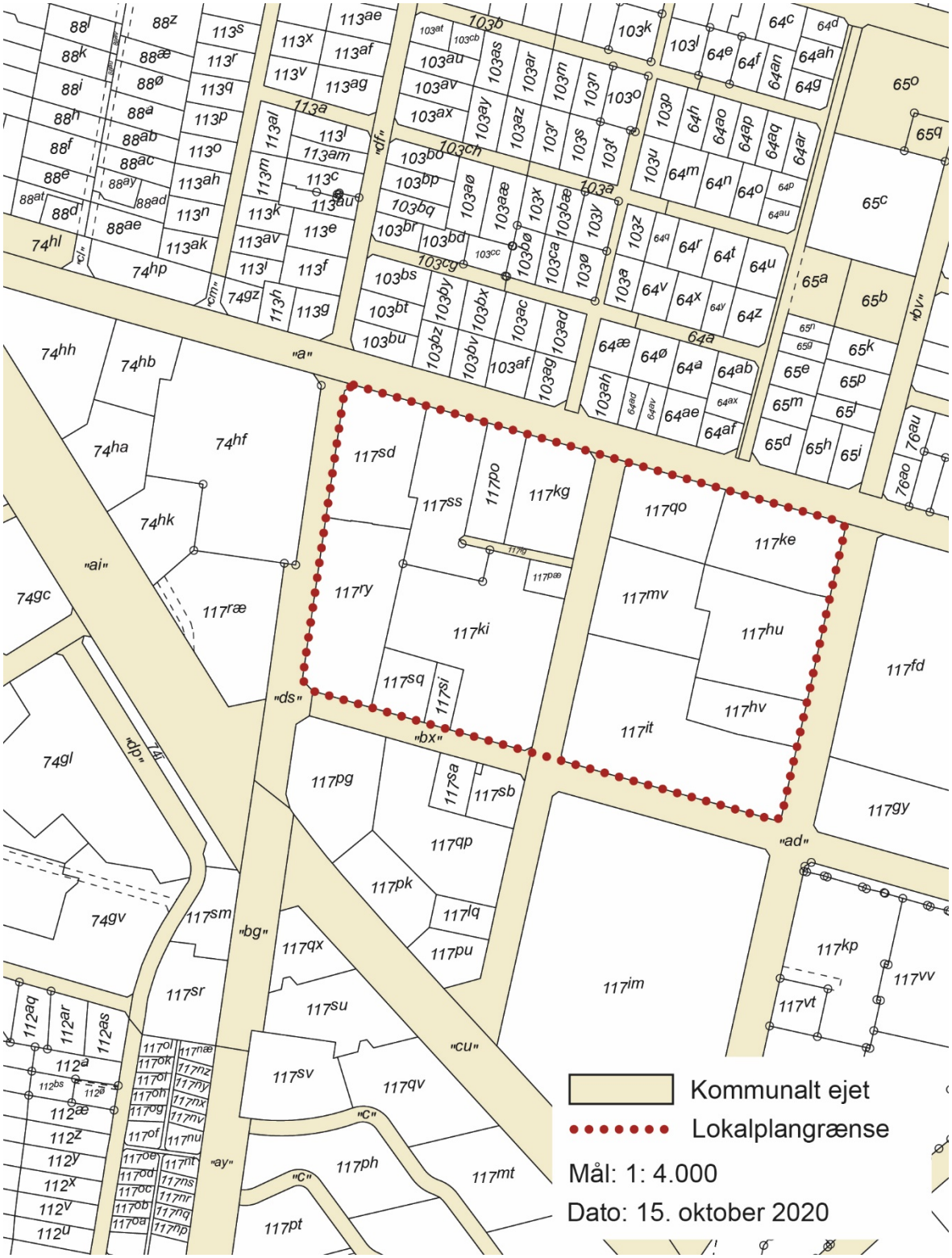
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området.

§ 2. Område og opdeling

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankort 1, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre og del af matrikelnumre: 117hu, 117hv, 117it, 117ke, 117kg, 117ki, 117lg, 117mv, 117po, 117pæ, 117qo, 117ry, 117sd, 117si, 117ss og 117sq samt del af 7000ad, alle af Århus Markjorder, samt alle parceller der efter den 14.05.2019 udstykkes i området. Se fodnote[2].

2.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV og XVI som vist på lokalplankort 2. Se fodnote[2].

[2] I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.



Matrikelkort

§ 3. Anvendelse

Delområde I-II & IV-XI

3.1 Delområderne udlægges til boligformål i form af etageboligbebyggelse til helårsbeboelse, erhvervsformål i virksomhedsklasse 1-2 i form af offentlige og private forsknings- og uddannelsesinstitutioner, liberale erhverv, kontorer, teknologivirksomheder, dagligvare- og udvalgsvarebutikker, caféer, restauranter og lignende lette erhverv samt tilhørende fællesfaciliteter, såsom parkeringspladser, vej-, færdsels- og opholdsarealer.

3.2 Delområde VI udlægges desuden til offentlige formål i form af daginstitution, klubfaciliteter og lignende. Bebyggelse til offentlige formål skal placeres inden for byggefelt 27.

Delområde III

3.3 Delområdet udlægges til erhvervsformål i virksomhedsklasse 1-2 i form af offentlige og private forsknings- og uddannelsesinstitutioner, hotelvirksomheder, liberale erhverv, kontorer, teknologivirksomheder, dagligvare- og udvalgsvarebutikker, caféer, restauranter og lignende lette erhverv samt tilhørende fællesfaciliteter, såsom parkeringspladser, vej-, færdsels- og opholdsarealer.

Delområde XII

3.4 Delområdet udlægges til færdselsarealer i form af veje. Arealerne kan anvendes til vej, fortov, parkeringspladser, affaldshåndtering og lignende. Der må desuden opføres bebyggelse hen over vejareal som angivet i § 8.23.

Delområde XIII

3.5 Delområdet udlægges til færdsels- og opholdsarealer i form af et strøg.

Delområde XIV

3.6 Delområdet udlægges til færdsels- og opholdsarealer i form af en plads.

Delområde XV

3.7 Delområdet udlægges til opholdsarealer i form af park.

Delområde XVI

3.8 Delområdet udlægges til færdselsarealer i form af eksisterende offentlig vej (Åbogade).

Fællesbestemmelser for delområde I-XV

3.9 Inden for hele lokalplanområdet må der etableres kantzoner.

3.10 De dele af byggefelterne i øvrigt, der ikke anvendes til bebyggelse, må anvendes som kantzoner, opholdsarealer, trafikarealer samt som arealer til regnvandshåndtering.

3.11 15 % af lokalplanområdets boligetageareal skal være almene boliger. De almene boliger skal placeres inden for delområde II og VII.

3.12 Mindst 30 % af det samlede boligantal i lokalplanområdet skal være familieegnede, se fodnote[3]. De familieegnede boliger skal fordeles procentvis.

3.13 Inden for lokalplanområdet må der etableres dagligvarebutikker i form af kiosker og lignende samt udvalgsvarebutikker.

Den enkelte dagligvarebutik må ikke have en størrelse, der overstiger 400 m^2. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke have en størrelse, der overstiger 200 m^2. Det samlede areal til butikker inden for lokalplanområdet må ikke overstige 3.000 m^2.

3.14 Anvendelsen af de stueetager, der har facade ud mod delområde XIII og XIV, skal forbeholdes butikker, serviceerhverv, såsom caféer, restauranter, motionscentre og lignende erhverv samt publikumsorienterede fællesfunktioner, såsom opholds- og møderum, foyer- og udstillingsfunktioner og lignende fællesfunktioner. Det gælder dog ikke eksisterende bebyggelse.

3.15 Dele af de øverste etager i bebyggelsen inden for byggefelt 11 og 22 skal forbeholdes publikumsorienterede fællesfunktioner, såsom opholds- og møderum, kantine, foyer- og udstillingsfunktioner og lignende fællesfunktioner og/eller offentligt tilgængelige tagterrasser.

3.15 Aarhus Kommune, Teknik og Miljø kan tillade, at andre virksomheder end de i § 3.1 & 3.3 nævnte kan etablere sig i området, hvis virksomhederne efter en konkret vurdering af produktions- og miljøtekniske forhold samt risiko for grundvandsforurening kan sidestilles med virksomheder under virksomhedsklasse 1-2.

3.16 Der må etableres parkeringskælder samt underjordisk forbindelse som vist på lokalplankort 3.

3.17 Mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning skal placeres i konstruktion inden for byggefelterne.

---

[3] Familieegnede boliger er i kommuneplanen defineret som en bolig med min. 3 værelser eller på min. 100 m². Kommuneplanen stiller krav om at mindst 30 % af boligerne er familieegnede. Kravet stilles i kommuneplanen indenfor de her udpegede områder ved projekter med et bruttoetageareal på mere end 1.500 m².

§ 4. Udstykning

4.1 Der må ske udstykning af de enkelte delområder og byggefelter, således som disse er afgrænset på lokalplankort 2. Der må desuden ske udstykning i sokkelgrunde, med tillæg af et areal i kantzonen på terræn på minimum 1,5 meter fra facadelinjen. Såfremt der etableres boliger i stueetagen, skal disses private opholdsareal udstykkes som en del af den enkelte matrikel.

4.2 Udstykning der indebærer, at den underjordiske fælles parkeringskælder ligger over et eller flere matrikelskel, må alene ske på betingelse af, at der forinden udstykning på de berørte ejendomme tinglyses deklaration med en myndighedsgodkendt fælles brandstrategi.[4]

§ 5. Trafikforhold

Vejadgang

5.1 Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Katrinebjergvej, Helsingforsgade, Finlandsgade, Åbogade og Møllevangs Allé. Der må etableres følgende vejadgange som vist på lokalplankort 3:

- fra Katrinebjergvej via to vejtilslutninger og en overkørsel
- fra Helsingforsgade via en vejtilslutning og to overkørsler
- fra Finlandsgade via 2 overkørsler og en vejadgang til vareindlevering
- fra Åbogade via 3 overkørsler og 2 vejadgange til vareindlevering
- fra Møllevangs Allé via en vejadgang til vareindlevering

Alle eksisterende adgange til Møllevangs Allé, Katrinebjergvej, Åbogade, Finlandsgade og Helsingforsgade skal nedlægges i henhold til vejlovgivningen.

Udlæg af veje, stier og parkering

5.2 På lokalplankort 3 er vist de arealer, der er udlagt til den eksisterende offentlige vej Åbogade inden for lokalplanområdet.

5.3 På lokalplankort 3 er med raster vist de arealer, der er udlagt til:

Vej- og parkeringsareal A - B .....12 m bred
Veje C - D og E - F .....13,5 m brede

[4] Brandstrategien skal godkendes af Østjyllands Brandvæsen. Der kan i forbindelse med en evt. udstykning blive stillet yderligere betingelser.

5.4 På arealet vest for vej- og parkeringsareal A-B skal der inden for byggefelter og opholdsareal etableres et fortov på min. 1,5 m i stueplan som vist på lokalplankort 3.

5.5 Vej- og parkeringsareal C-D og E-F skal anlægges med et fortov på min. 1,5 m.

5.6 På lokalplankort 3 er der markeret en stiforbindelse, der skal etableres på Campusstrøget fra pkt. a til pkt. b.

5.7 På lokalplankort 3 er vist de arealer, der er udlagt til parkering.

5.8 Arealer inden for delområde XIII og XIV udlægges til færdsels- og opholdsarealer som vist på lokalplankort 3.

5.9 Der skal etableres portåbninger i bebyggelsen med en frihøjde på min. 4 m eller 2 etager med en placering i princippet som vist på lokalplankort 3, markeret som portåbninger. Portåbningernes placering må forskydes inden for den pågældende facade.

5.10 Ved vej- og stitilslutninger og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

5.11 Færdselsarealer skal udformes, således at der sikres tilgængelighed for alle. Eksempelvis skal forskelle i terrænniveau udformes med ramper ligesom hovedstiforbindelser skal udformes med ledelinjer og krydsningspunkter med taktile flader.

5.12 Der må ikke ske nedsivning fra køreveje, adgangsarealer/stier og parkeringsarealer. Veje, stier og parkeringspladser skal udformes på en sådan måde, at regnvand ledes til ledningsnet.

Bil- og cykelparkering

5.13 Der skal inden for lokalplanområdet sikres areal til bilparkering i henhold til Aarhus Kommunes "Retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer". Det betyder, at der i lokalplanen skal sikres følgende (se fodnote[5]):

Etageboliger, se fodnote[6]	1/2 plads pr. bolig
Etageboliger, mindre end 60 m^2,	1/4 plads pr. bolig
Etageboliger, mindre end 40 m^2,	1/8 plads pr. bolig
Kontor og liberale erhverv	1 plads pr. 150 m^2
Lagerbygninger	1 plads pr. 300 m^2
Dagligvarebutikker	1 plads pr. 50 m^2
Udvalgsvarebutikker og restauranter	1 plads pr. 100 m^2
Voksne og videregående uddannelser	1 plads pr. 150 m^2

5 Skulle der på et senere tidspunkt etableres beboerparkering på de offentlige veje på Katrinebjerg vil området ikke blive en del af ordningen idet der er sikret parkering på egen grund svarende til de planlagte anvendelser.

6 Etageboliger forstås som etageboliger i henhold til byggeloven.

Vuggestuer / børnehaver ..... 1 plads pr. 10 norm
Se fodnote[7], [8] og [9].

5.14 Der skal inden for lokalplanområdet sikres areal til cykelparkering i henhold til gældende retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer i Aarhus. Det betyder, at der i lokalplanen skal sikres følgende:

Etageboliger ..... 4 pr. 100 m^2 samt 2 specialcykel- / ladcykelpladser pr. 1.000 m^2
Kollegier ..... 1½ plads pr. bolig
Kontor og liberale erhverv ..... 1 plads pr. 50 m^2
Værkstedsbygninger ..... 1 plads pr. 100 m^2
Butikker og restauranter ..... 1 plads pr. 50 m^2
Vuggestuer / børnehaver ..... 1 pr. 5 norm samt 1 specialcykel- / ladcykelplads pr. 10 norm
Ungdomsudd. samt voksne og videregående udd. . 3/4 plads pr. stud
Se fodnote[10].

Cykelparkering må etableres som en kombination af parkering i kælder, konstruktion og på terræn, herunder inden for gårdrummene samt inden for kantzonerne som vist på kortbilag 4 og minimum halvdelen skal være overdækket.

¾ af cykelparkeringspladserne må etableres i kælder, centralt placeret i forhold til opgange til bebyggelsen og med adgange, der opfylder krav om tilgængelighed for cyklister. Cykelparkeringspladserne på terræn skal placeres i nærheden af indgange og på skyggefulde dele af gårdrummene.

5.15 Parkering skal etableres i parkeringskælder. Dog må der, i det omfang, der er vist på illustrationsplanen, etableres parkering på terræn. Bilparkering på terræn skal etableres inden for arealer til veje og/eller vejudlæg til vej- og parkeringsarealer.

5.16 Ved etablering af større samlede cykelparkeringsanlæg integreret i bebyggelsen skal der etableres særskilt adgang hertil.

Brand, vareindlevering og renovation

5.17 Der skal i nødvendigt omfang sikres brandveje. Ved etablering af brandveje skal porte og gennemkørsler have en frihøjde på mindst 3,5 m og en bredde på mindst 3,5 m.

5.18 Vareindlevering skal ske på af- og pålæsningspladser inden for de i §5 udlagte vej- og parkeringsarealer eller i forlængelse af de overkørsler,

---

7 Parkeringskravet opgøres med baggrund i byggeriets bruttoetageareal.
8 Brugsret til parkeringsarealer uden for den pågældende ejendom skal sikres ved tinglyst deklaration.
9 Der vil blive stillet krav om forberedelse og/eller etablering af ladestandere, jf. ladestanderbekendtgørelsen, i forbindelse med etablering af parkeringspladserne.
10 Opmærksomheden henledes på, at der i bygningsreglementet er krav om, at der i eller uden for boliger skal være tilstrækkelig plads til opbevaring af cykler.

der er nævnt i §5.1. Såfremt der etableres vareindlevering, renovation eller lignende i forlængelse af en overkørsel, skal der inden for det pågældende delområde sikres tilstrækkelige vendemuligheder.

5.19 Færdselsarealer udlagt inden for delområde XIII og XIV må anvendes til brandredning og vareindlevering.

Vejnedlæggelse

5.20 Eksisterende vej på matr. nr. 117lg af Århus Markjorder, som vist med skravering på lokalplankort 3, nedlægges som offentlig vej. Se fodnote[11].

§ 6. Teknisk forsyning og anlæg

Ledninger, kabler mv.

6.1 Nybyggeri kan tilsluttes kollektiv varmeforsyning.

Belysning

6.2 Udendørs belysning skal være afskærmet, så belysningen generer omboende mindst muligt.

Affald

6.3 Nedgravede affaldscontainere på offentlig vej skal placeres i princippet som vist på lokalplankort 3.

6.4 Erhvervs- og husholdningsaffald skal holdes adskilt.

§ 7. Terrænregulering

7.1 Terrænregulering i lokalplanområdet skal foretages ud fra de på lokalplankort 5 viste koter og med henblik på at fastholde de eksisterende strømningsveje for regnvand på terræn.

7.2 Hvis terrænregulering i øvrigt er nødvendig for at opfylde tilgængelighedskrav, for at fritlægge kælder, eller for at anlægge rekreative elementer, anlæg til regnvandshåndtering o. lign. kan der med tilladelse fra Aarhus Kommune foretages ændringer i terrænet på mere end +/- 0,5 m.

[11] Vej vil blive nedlagt i henhold til vejlovgivningen.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Omfang

8.1 Der må inden for byggefelterne i:

Delområde I opføres maksimalt .....10.540 m^2 etageareal
Delområde II opføres maksimalt.....19.455 m^2 etageareal
Delområde X opføres maksimalt .....5.890 m^2 etageareal

Inden for delområde I, II og X maksimalt.....35.885 m^2 etageareal
- heraf maksimalt 20.835 m^2 etageareal til boliger.

Det maksimale etageareal for de enkelte delområder må øges med op til 5 %, såfremt det samlede etageareal fortsat overholdes. Se fodnote[12].

8.2 Der må inden for byggefelterne i:

Delområde III opføres maksimalt.....10.000 m^2 etageareal

8.3 Der må inden for byggefelterne i:

Delområde IV opføres maksimalt .....20.175 m^2 etageareal
Delområde V opføres maksimalt .....32.600 m^2 etageareal
Delområde VI opføres maksimalt .....14.305 m^2 etageareal
Delområde VII opføres maksimalt .....20.540 m^2 etageareal
Delområde VIII opføres maksimalt .....9.740 m^2 etageareal
Delområde IX opføres maksimalt .....7.250 m^2 etageareal
Delområde XI opføres maksimalt .....13.000 m^2 etageareal

Inden for delområde IV-IX og XI maksimalt.....117.610 m^2 etageareal
- heraf maksimalt 10.500 m^2 etageareal til boliger.

Det maksimale etageareal for de enkelte delområder må øges med op til 5 %, såfremt det samlede etageareal fortsat overholdes. Se fodnote[12].

Inden for delområde VI, byggefelt 27, der er udlagt til daginstitution, må der højst opføres 1.410 m^2 etageareal.

8.4 Ud over det angivne etageareal i § 8.1-8.3 må der etableres overdækkede altaner, portåbninger, balkoner, tagterrasser og teknik på tage. Se fodnote[13].

---

12 Såfremt bestemmelsen anvendes, vil den ændrede byggeret blive tinglyst på de berørte ejendomme.

13 Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 262 beregnet af lokalplanområdets areal fraregnet arealet for den offentlige vej, Åbogade.

8.5 Mindst 30 % af det samlede boligantal inden for hvert delområde skal være familieegnede, se fodnote[14].

8.6 Mindst 15 % af boligetagearealet inden for lokalplanområdet skal være almene boliger. De almene boliger, der er affødt af boligetagearealet nævnt i § 8.1, skal placeres i delområde II. De almene boliger, der er affødt af boligetagearealet nævnt i § 8.3, skal placeres i delområde VII.

8.7 Boligbebyggelsen må opføres med en dybde på op til 12,5 m og erhvervsbebyggelsen må opføres med en dybde på op til 16 m. Bebyggelse inden for byggefelt 5, 11 og 22 samt bebyggelse i byggefelter til 2 etager må dog gives større husdybder. Se fodnote [15]

8.8 Der må etableres parkeringskælder samt underjordisk forbindelse som vist på lokalplankort 3. Se fodnote [16]

Placering

8.9 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankort 2 viste byggefelter.

Bebyggelse inden for byggefelt 11 må dog etableres med udkragninger ud mod campusstrøget på op til 3 m uden for byggefeltet, såfremt bebyggelsens nederste 4 etager og øverste 5 etager holdes inden for byggefeltet og såfremt det sker med henblik på at skabe den arkitektoniske virkning med forskudte volumener som beskrevet i § 9.9 og som vist på figur 16.

8.10 For at sikre fleksibilitet i forbindelse med realisering af byggerierne må den interne afgrænsning mellem byggefelterne forsættes/forskydes max. 2,5 m.

8.11 Bebyggelse mod offentlig vej skal etableres som sammenhængende bebyggelse.

8.12 Bebyggelse skal placeres med facade i den på lokalplankort 4 viste primære facadebyggelinje. Facaden må maksimalt rykkes 3 m tilbage i forhold til den primære facadebyggelinje.

8.13 Bebyggelse skal placeres med en facade i den på lokalplankort 4 viste sekundære facadebyggelinje. Bebyggelsen skal etableres med facade i stueplan i min. 60 % af byggelinjens udstrækning inden for det enkelte

---

14 Familieegnede boliger er i kommuneplanen defineret som en bolig med min. 3 værelser eller på min. 100 m². Kommuneplanen stiller krav om at mindst 30 % af boligerne er familieegnede. Kravet stilles i kommuneplanen indenfor de her udpegede områder ved projekter med et bruttoetageareal på mere end 1.500 m². Dispensation for kravet om de 30 % kan gives inden for et delområde, hvis der kan anvises og tinglyses placering inden for et andet delområde.

15 Byggeriet skal overholde gældende dagslyskrav til boliger. Det er derfor ikke givet, at en bygning kan opføres med en dybde på 12,5 m / 16 m.

16 I forbindelse med fastlæggelse af areal til parkeringskælder skal der være opmærksomhed på arealbehov til beplantning, ledningsføring og tunge køretøjer til brandredning og renovation.

byggefelt. Facaden må maksimalt rykkes 3 m tilbage i forhold til facadebyggelinjen. Se fodnote [17]

8.14 Bebyggelse skal placeres med en facade i den på lokalplankort 4 viste kantzone mod offentlig vej. Der skal etableres facade i hele byggelinjens udstrækning. Facaden skal placeres i en afstand af min. 0,5 m fra skel mod offentlig vej. Tilbygninger til eksisterende bebyggelse må dog holde samme facadelinje som den pågældende eksisterende bebyggelse. Se fodnote [18]

8.15 Uden for byggefelterne må der etableres cykelskure, anlæg til affaldshåndtering, trapper, elevatorer og ramper til parkeringskældre og lignende, idet det samlede areal dog højst må udgøre 15 % af det pågældende areal inden for hvert delområde.

8.16 Inden for lokalplanområdet må der etableres underjordiske tankanlæg til vand, regnvandsreservoir og lignende tekniske installationer til regnvandshåndtering.

8.17 I forbindelse med facaderenovering af eksisterende bebyggelse må facaden udvides ud over bebyggelsens nuværende placering.

8.18 Bebyggelsen må ikke opføres med altangange. Der skal i boligbebyggelser være adgang fra de enkelte opgange til gårdrum og gaderum[19].

8.19 Der må ikke etableres fritliggende trapper og elevatortårne eller åbne trapper bortset fra kældertrapper.

8.20 Altaner må opføres uden for byggefelterne, men ikke ud over lokalplanens afgrænsning. Højst halvdelen af en bygnings facadelængde må udgøres af udeliggende altaner. Over køre- og stiarealer skal altaner placeres i en højde på mindst 4 m over terræn.

8.21 I stueetagen må kun etableres franske altaner med en maksimal udkragning på 0,3 m fra facaden.

På de nederste 6 etager i øvrigt må en altan maksimalt udkrage 1,5 m fra facaden og må maksimal gives en bredde på 3,5 m. Hvis der ønskes en større dybde på altanen end 1,5 m, skal den etableres som delvis indeliggende altan.

---

17 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. Det ansøgte må ikke være til hinder for, at lokalplanens bestemmelser om samlet karrébebyggelse kan gennemføres. Der må eksempelvis ikke etableres hovedindgang i en gavl, der ifølge lokalplanen skal sammenbygges med næste etape.

18 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. Det ansøgte må ikke være til hinder for, at lokalplanens bestemmelser om samlet karrébebyggelse kan gennemføres. Der må eksempelvis ikke etableres hovedindgang i en gavl, der ifølge lokalplanen skal sammenbygges med næste etape.

19 For indeliggende del af de enkelte karréer kan dette krav være vanskeligt at opfylde. Her skal der i stedet etableres (evt. fremtidig) adgang til tilstødende opholdsarealer.

I 7. etage og opefter må der alene etableres franske altaner eller delvist indeliggende altaner med en udkragning på 0,75 m fra facaden.

Højder og etageantal

8.22 For hvert enkelt byggefelt fremgår der af skemaet herunder maksimalt etageantal og maksimal kote. Maksimalt antal etager er uden evt. kælder og tekniske anlæg på tage – se fodnote [20]. Maksimal bygningshøjde er uden tilladte anlæg og konstruktioner på tage jf. § 8. Fremtidig maksimal bygningskote fremgår af skemaet herunder.

Byggefelt	Maksimal bygningskote DVR90 varierende	Minimalt antal etager	Maksimalt antal etager
1	85		3
2	92,5		5
3	96		6
4	94		6
5	134	14	18
6	88,5		5
7	92,5		6
8	85		3
9	87		4
10	94		6
11	133,5	11	14
12	84		3
13	80		2
14	88		4
15	88		4
16	92		5
17	83,5		3
18	79,5		2
19	95,5		6
20	91,5		6
21	96,5		7
22	147,5	14	18
23	76,5		2
24	118,3		12
25	86,3		4
26	87,3		4
27	79		2
28	83		3
29	87		4
30	87		4
31	91		5
32	79		2

[20] Ved kælder forstås her lav kælder, hvor loftshøjden er op til 1,25 m over terræn.

33	79		2
34	95		6
35	80,5		3
36	84,5		4
37	84,5		4
38	88,5		5
39	88,5		5
40	92,5		6
41	76,5		2
42	92,5		6
43	96,5		7
44	100,5		8
45	96,5		7
46	102,5		8
47	98,5		7
48	94,5		6
49	98,5		7
50	77,5		2
51	94,5		6
52	93,5		6
53	77,5		2
54	83,4		4
55	92,5		6
56	70,0		1

8.23 Inden for det område, der er skraveret som byggefelt i delområde XII, må der opføres bebyggelse i form af en portåbning i 3. og 4. etage, der forbinder byggefelt 32 og 39.

8.24 Der må ud over det maksimale antal etager etableres tagterrasser (med drivhuse og overdækninger) i én etage på tage. Den maksimale højde på sådanne drivhuse og overdækninger er 4 m.

8.25 Tekniske installationer m.v. på tage skal inddækkes og integreres i bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Tekniske installationer m.v. på tage må opføres med en højde på op til 2 m over den enkelte tagflade. Trappetårne og elevatorer må dog opføres med en højde på op til 4,5 m over den enkelte tagflade, såfremt disse anlæg integreres i bebyggelsens arkitektoniske udryk. Inden for byggefelt 22 må tekniske installationer, trappetårn og elevatorer dog opføres i op til 8 meters højde, såfremt det udformes som en ekstra etage.

Ud over ovennævnte tekniske installationer må der på tagfladerne etableres ovenlys og energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere eller lignende.

Tekniske installationer på flade tage må ikke placeres nærmere facade end 1 m.

8.26 Bebyggelse i 1 og 2 etager, inden for byggefelterne i delområde I-XI som vist på lokalplankort 2, må indrettes med begrønnede sedumtage, glastage og/eller grønne opholdsarealer på tagene.

8.27 Hvor der er boliger i stueetagen, skal gulvkoten ligge minimum 0,8 m over det tilgrænsende terræn. Alternativt kan gulvkoten være lavere end 0,8 m eller i samme niveau som det tilgrænsende terræn, hvis der indrettes en kantzone, forhave eller terrasse med en udstrækning på minimum 1,5 m målt fra facaden.

8.28 Hvor der etableres erhverv i etager under boliger, og hvis erhvervsbebyggelsen udføres med en større bygningsdybde end de overliggende boliger, skal tagene på den fremskudte del udføres som tagterrasser, skulpturelle elementer eller grønt tag.

Øvrige bestemmelser

8.29 Fritstående radio- og tv-antenner må kun placeres på tage. De må ikke gives en større højde end 8,5 m og må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

8.30 Det skal sikres, at parkeringskælderens udformning og konstruktion kan bære jorddække og beplantning som beskrevet i § 10.

§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning

9.1 Bygningernes udformning, materialer, farver og øvrige fremtræden skal skabe en god arkitektonisk helhed inden for lokalplanområdet samtidig med, at bebyggelsen får et varieret udtryk og tilpasser sig eksisterende bebyggelse inden for og uden for lokalplanområdet.

9.2 Bebyggelse inden for byggefelt 5, 11 og 22 skal udformes med særlige arkitektoniske kvaliteter og skal fremstå som selvstændige bygningsenheder i forhold til den øvrige bebyggelse og som vartegn for området. Bygningerne skal udføres med en skulpturel udformning i et volumen, som fremhæver den betydning, der tillægges en bygning med denne fremtrædende placering, jf. § 9.4-9.20.

9.3 Ny bebyggelse i øvrigt skal udformes som karrébebyggelser med variererede højder og med forskydninger i facaden i princippet som vist på figur 1, 4 og 6.

Ny bebyggelse inden for det enkelte delområde skal fremstå med sammenhæng i proportioner, materialevalg og udtryk. En eventuel variation i materialer og udformning skal således være konsekvent inden for det enkelte delområde.

Højhus inden for byggefelt 5

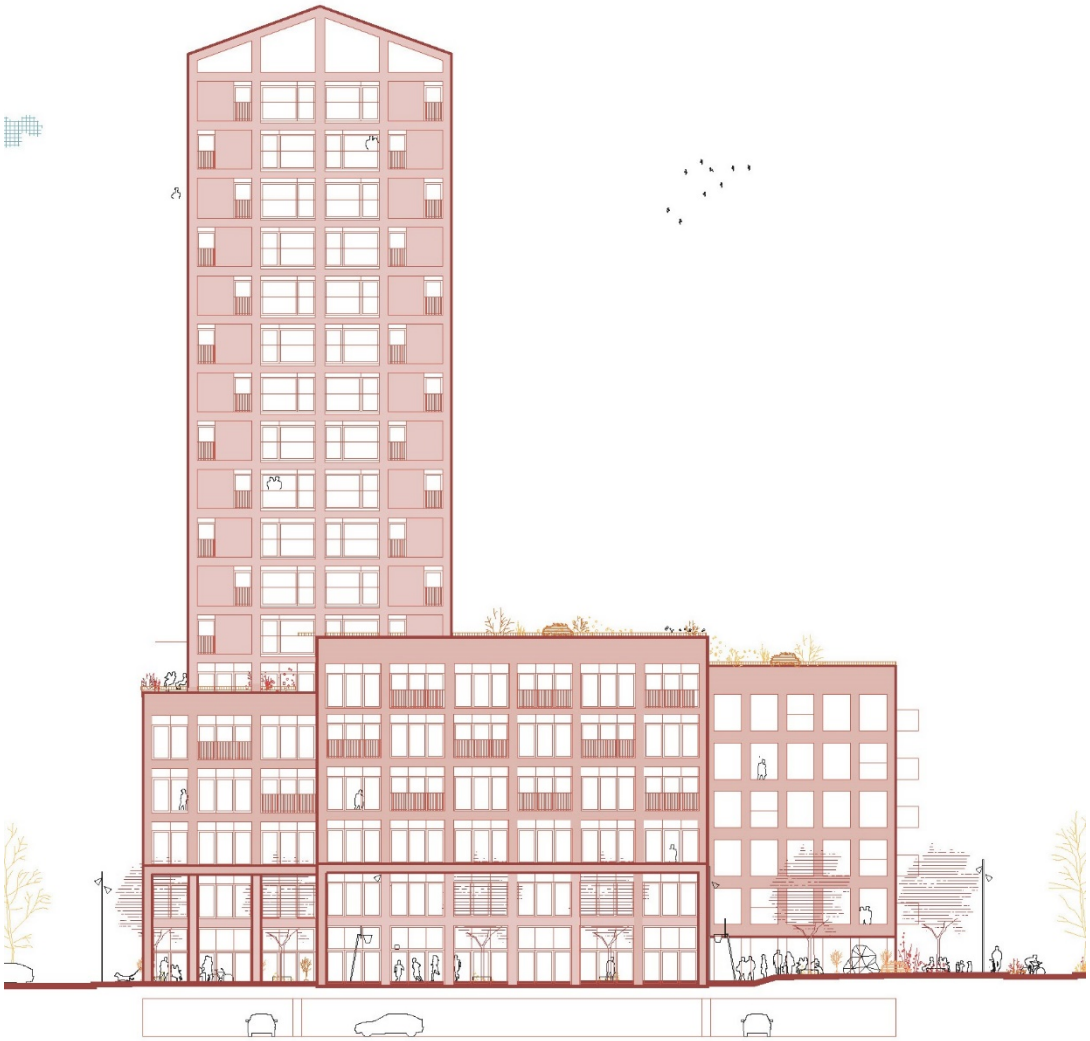
9.4 Højhuset skal opføres som en enkel og slank bygningskrop, der afsluttes med en markant tagform i princippet som vist på illustrationen herunder.

Facader

9.5 Bebyggelsens facader skal udføres med tegl i rødlige og gyldne nuancer som vist herunder.

9.6 Facaden skal udføres som en grid-lignende struktur, der fremtræder som et relief i facaden i princippet som vist på illustrationen herunder.

Der må etableres delvist indeliggende altaner som en integreret del af dette relief.



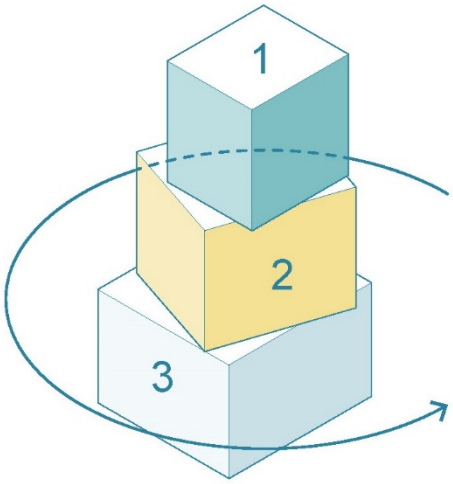
Tag

9.7 Bebyggelsens tag skal opføres som sadeltag med materialer i samme nuance som facadematerialet.

9.8 Der må etableres tagterrasser, orangerier og lignende på taget, såfremt de integreres i sadeltagsformen.

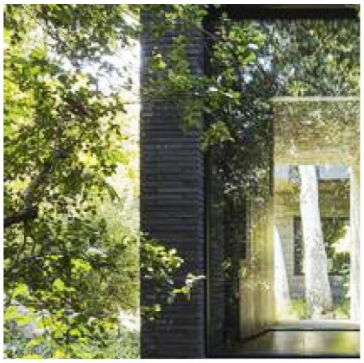
Højhus inden for byggefelt 11

9.9 Bebyggelse inden for byggefelt 11 skal opføres som tre forskudte, firkantede volumener, så det nederste og det øverste volumen orienteres som den øvrige bebyggelse i området, mens det midterste volumen drejes om sin lodrette akse i princippet som vist på illustrationen herunder.

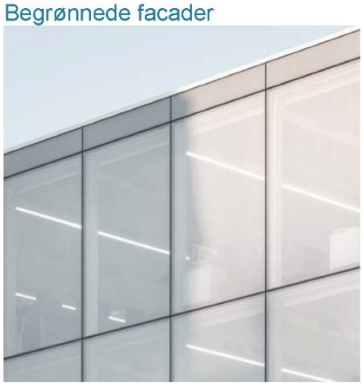


Facader

9.10 Bebyggelsens facader skal udføres med beton, stål og tegl i lyse nuancer kombineret med store glaspartier i princippet som vist herunder. Dele af facaden må desuden etableres med begrønning.

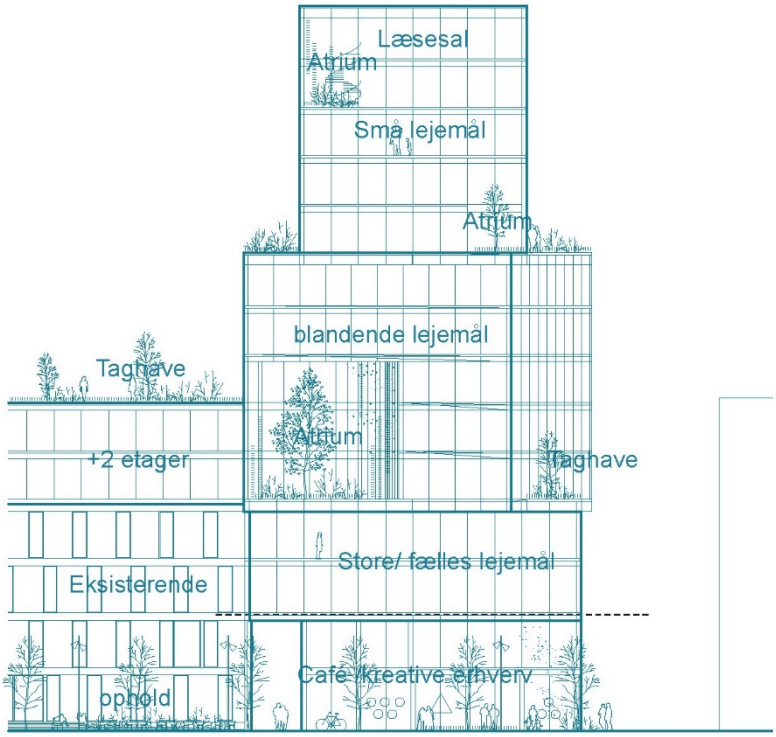

Begrønnede facader

Beton


Stål og glas

Tegl

9.11 Facaden skal udføres som en ensartet struktur, der understreger de overordnede bygningskroppe, i princippet som vist på illustrationen herunder.

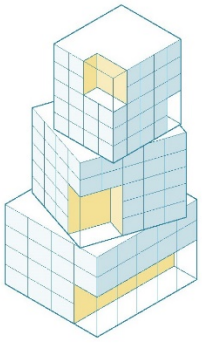


9.12 Bebyggelsen må ikke etableres med altaner.

Tage

9.13 Tage skal udføres som flade tage, der understreger de firkantede volumener.

9.14 Tagterrasser må etableres på de forskudte volumeners tage eller som mindre, rektangulære indhak i de forskudte volumener i princippet som vist på illustrationen herunder. Disse flader skal etableres som helt eller delvist beplantede flader.

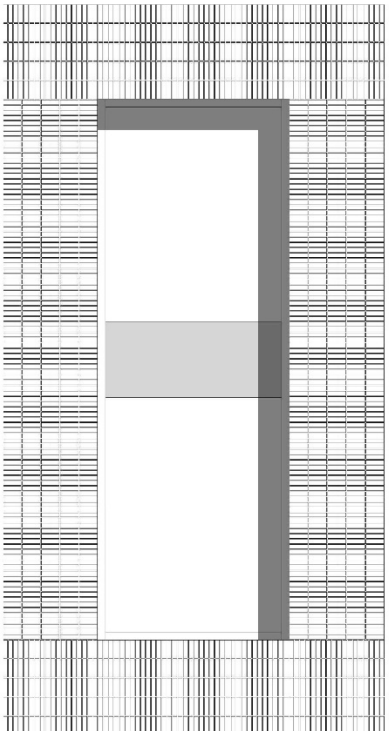


Højhus inden for byggefelt 22

9.15 Bebyggelse inden for byggefelt 22 skal opføres som en ensartet bygning med en række tilbagetrækninger mod syd og øst, hvorved husets grundplan gradvist bliver mindre i princippet som vist på illustrationen herunder.

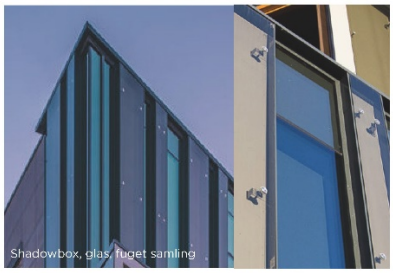
Facader

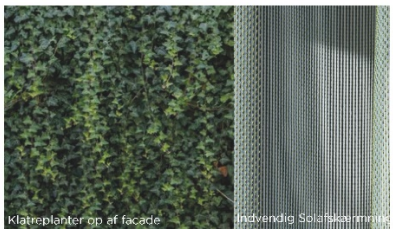
9.16 Facaden skal udføres som en grid-lignende struktur, der fremtræder som et relief i facaden i princippet som vist på illustrationen i § 9.15 og herunder.



9.17 Bebyggelsens facader skal for selve grid-strukturens vedkommende udføres med tegl i lyse, gullige nuancer eller lignende.

9.18 Facaderne skal udføres med tilbagetrukne partier mellem grid-strukturen, så der opnås en tydelig reliefvirkning. Disse tilbagetrukne dele af facaden skal udføres som vinduespartier eller som afblændede facader i glas, beton eller metalplader. Dele af facaden må desuden etableres med begrønning.





Tage

9.19 Tage skal udformes som flade tage.

9.20 Tagterrasser må etableres på de tagflader, der opstår ved tilbagetrækning af dele af bebyggelsen i princippet som vist på illustrationen herunder. Disse flader skal etableres som helt eller delvist beplantede flader.

Øvrig bebyggelse

Stueetager

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

9.22 Mindst 50 % af facaden i stueetagen på den del af bebyggelsen, der etableres i den primære og sekundære facadebyggelinje som vist på lokalplankort 4, skal være med transparente partier i klart glas.

9.23 Facade på bebyggelse inden for byggefelt 12 skal etableres med et stort transparent glasparti ud mod Katrinebjergvej.

Materialer

9.24 For at ny bebyggelse skaber en god arkitektonisk helhed inden for lokalplanområdet skal bebyggelsens facader udføres med materialer i en farveskala, der strækker sig fra gyldne til grålige nuancer som vist på figur 13 og 14. Materialer skal være i deres naturlige farve eller i dæmpede farver uden for stort kulørindhold. Mindre bygningsdele, som f.eks. karnapper, altaner, trappehuse og overdækninger, må fremstå i andre farver og med et større kulørindhold.

9.25 Bebyggelsens facader må udføres med materialer, som:

- Tegl
- Natursten.
- Metalliske plader i stål, zink, kobber og aluminium, herunder perforerede plader.
- Træ

Mindre bygningsdele må desuden bestå af følgende materialer:

- Glas.
- Beton
- Fiberplader.
- Fiberbeton.
- Glasfiber.

Fra 3. etage og op, må bebyggelse opføres som en let konstruktion med facadebeklædning i følgende materialer:

- Fiberplader.
- Fiberbeton.
- Glasfiber.

Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, som er integreret i facade- eller tagdesign.

9.26 Såfremt der benyttes kobber og andre facadematerialer med tungmetaller, skal overfladevand fra tage og facader opsamles og renses.

9.27 Hvis facaderne overvejende udføres i tegl som teglelementer, må der ikke være synlige gennemgående lodrette elementsamlinger, bortset fra konstruktivt nødvendige dilatationsfuger. Dilatationsfugerne skal udføres i forbindelse med facadeforskydninger eller skjules på anden måde. Vandrette elementsamlinger skal udføres med fuger som murværket i øvrigt.

9.28 Mindre bygninger som udhuse, bygninger til lokalplanområdets tekniske forsyning samt overdækninger til cykler og affaldsøer må fremstå i andre materialer og farver end bolig- og erhvervsbebyggelse, men skal udføres som konstruktioner tilpasset den øvrige bebyggelse inden for delområdet.

Sokler

9.29 Sokler må udføres i en maksimal højde på 0,5 meter. Således skal kældre, der på grund af terrænet har en hel eller delvis fri facade, udføres som ydervægge.

Tage

9.30 Bebyggelsens tage skal udføres som flade tage, med ensidig taghældning eller med saddeltag.

50 % af de flade tagflader inden for hvert delområde skal begrønnes med plantevækst, for eksempel græs eller sedum, eller udføres som tagterrasser. Se fodnote [21]

Den øvrige del af tagfladen skal indrettes, så tekniske anlæg så vidt muligt samles og integreres i bebyggelsen, jf. § 8.25.

Solfangere og solceller

9.31 Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst rage 1,0 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.

9.32 Såfremt anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes ved at forhøje facaden med en minimum 0,5 m høj brystning, må anlægget føres ud til brystningen.

---

[21] Ved godtgørelse af en samlet andel på 50 % for flere delområder kan andelen inden for det enkelte delområde dog nedsættes.

Altaner, terrasser, balkoner og tagterrasser/haver

9.33 Hvor bebyggelse skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser, skal vinduer, karnapper, tagterrasser, balkoner, altaner og lignende bygningsdele fremtræde som integrerede dele af arkitekturen i den enkelte bygning og have et ensartet præg.

Værn om altaner skal udformes som en spinkel konstruktion og fremstå helt eller delvist transparent eller integreres i facadens udformning.

Altaner må ikke opsættes på stueetager eller hævede stueetager.

Altaner må ikke opsættes på søjler, eller på strækstænger/barduner, der går højere op på facaden end højden på altanrækværket eller med fastholdelsessøjler synlige på facaderne for at støtte altanerne.

Værn på tagterrasser og taghaver skal gives et spinkelt, diskret udtryk og udformes som en åben konstruktion samt fremstå helt eller delvist transparent.

Elevatortårne og tekniske anlæg

9.34 Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Skiltning

9.35 Skiltning skal underordne sig bygningens arkitektoniske udtryk og facadens bygningsdetaljer.

9.36 Skiltning må kun finde sted i et omfang og med en placering afstemt efter bygningernes karakter og afstemt efter omgivelserne.

Skilte og reklamers maksimale udstrækning:

- Boliger 0,25 m^2
- Erhverv 2,5 m^2
- Butikker 2,5 m^2

9.37 På bygningers facader må der opsættes skiltning på facader eller ved indgangspartier som enkeltstående bogstaver i sort eller hvidt lakeret metal eller i metallets naturlige fremtoning. Skiltet skal have en dybde på 30 mm.

9.38 På vinduer må man opklæbe skiltning direkte på glas eller i tilknytning hertil efter samme standard som ovenstående, bortset fra dybden på skiltene.

9.39 Skiltning og reklamering på en boligejendom må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig, og skiltet må alene bestå af ét skilt med firmanavn og logo .

9.40 Skiltning for erhverv må udføres i egen grafik med eget logo og font, i sort eller hvidt lakeret metal eller i metallets naturlige fremtoning. Skiltet skal have en dybde på 30 mm.

9.41 Tekst og logo i skilte må kun være baggrundsbelyste eller bagud lysende.

Øvrige forhold

9.42 Varelevering og affaldshåndtering skal være afskærmet mod omgivelserne.

9.43 Til facade- og tagbeklædning og til energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere på facader og tage må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

9.44 Belysning på facader skal tilpasset bebyggelsens arkitektur og være afskærmet og nedadrettede, så belysningen ikke generer omboende.

9.45 Almindelige udendørs radio- og tv-antenner – herunder parabolantenner med en diameter på indtil 100 cm – skal, hvis de anbringes på bygninger, placeres så diskret som muligt, under hensyntagen til bebyggelsens udtryk og må ikke være synlige set fra de omkransende veje og pladser, og må ikke rage op over facadens brydning med taget.

9.46 Der må etableres op til 2 mobilantenner pr. delområde. Mobilantenner må rage op til 4 meter op over facadens brydning med taget.

§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Opholdsarealer, generelt

10.1. Inden for hele lokalplanområdet skal der, jf. § 3 etableres egnede opholdsarealer svarende til mindst 30 % af boligbebyggelsens etageareal og 5% af erhvervsbebyggelsens etageareal. Se fodnote[22]. Opholdsarealer skal i princippet placeres som vist på lokalplankort 2.

Opholdsarealerne må ikke være belastet af støj som fastlagt i § 11.

Opholdsarealer skal etableres på terræn, altaner og/eller tagterrasser.

[22] Bebyggelsens bolig- og erhvervsetageareal opgøres med baggrund i bolig- og erhvervsenhedernes samlede bruttoareal.

Opholdsarealet på terræn skal overvejende fremstå med en varieret beplantning, så der opnås et grønt udtryk af høj kvalitet.

Opholdsarealer skal etableres som en kombination af private opholdsarealer og fælles opholdsarealer.

Fælles opholdsarealer skal udgøre min. 15 % af lokalplanområdets grundareal.

Op til 50 % af opholdsarealerne kan erstattes af kantzoner, der indrettes til ophold som nævnt i §§ 10.11, 10.15, 10.17, 10.19 samt 10.22-10.28.

10.2 Opholdsarealer til bebyggelse inden for delområde I og II skal placeres inden for de pågældende delområder. Som supplement til opholdsarealerne inden for de enkelte delområder må der etableres opholdsarealer inden for delområde XIV som vist på lokalplankort 2.

10.3 Opholdsarealer til bebyggelse inden for delområde III skal placeres inden for det pågældende delområde. Som supplement til opholdsarealerne inden for delområdet må der etableres opholdsarealer inden for den del af delområde XIII (vist på lokalplankort 2), der ligger på matr. nr. 117ss, Aarhus Markjorder som vist på lokalplankort 1.

10.4 Opholdsarealer til bebyggelse inden for delområde IV-XI skal placeres inden for de pågældende delområder. Som supplement til opholdsarealerne inden for de enkelte delområder må der etableres opholdsarealer inden for delområde XV (vist på lokalplankort 2) samt inden for den del af delområde XIII (vist på lokalplankort 2), der ikke ligger på matr. nr. 117ss, Aarhus Markjorder som vist på lokalplankort 1.

10.5 Opholdsarealer til bebyggelse inden for delområde X skal placeres inden for delområde X eller inden for den del af delområde XV, der ligger på matr. nr. 117hv, Aarhus Markjorder som vist på lokalplankort 1.

10.6 Opholdsarealer til daginstitution skal etableres i gårdrummet inden for delområde VI og/eller på tag.

10.7 Opholdsarealerne skal have en rekreativ karakter og indrettes med varierede muligheder for leg og ophold for alle aldre, herunder legepladser, boldbaner, fælles terrasser m.m.

Campusstrøget

10.8 Færdsels- og opholdsarealet inden for delområde XIII som vist på lokalplankort 2 skal indrettes som et overvejende befæstet areal til ophold og færdsel. Arealet skal etableres med en ensartet belægning af klinker i gyldne nuancer i princippet som vist på figur 23. Områder til ophold og områder til bevægelse skal markeres, eksempelvis ved retningsskift i belægningen eller lignende.

10.9 Arealet må indrettes med mindre cykelparkeringspladser og fodgængernedgange til parkeringskælder. Dele af arealet må anvendes som kørevej til brand, renovation og vareindlevering, men skal indrettes med samme ensartede belægning som det øvrige areal.

10.10 Der skal på campusstrøget etableres min. 10 bede med en min. bredde på 1 m og min. længde på 2 meter i princippet som vist på illustrationsplanen. Bedene tilplantes med stauder, græsser og mindre træer af arter eksempelvis som vist på figur 24-26. Det tilplantede areal skal mindst udgøre 5 % af det samlede delområde.

10.11 Langs bebyggelsen skal arealet indrettes med en kantzone på min. 1,5 m som vist på lokalplankort 4. Kantzonen skal have en urban karakter, der understøtter bylivet i det tilgrænsende byrum, og skal indrettes med en variation af møbler og anden byinventar, inventar til vareudstilling samt beplantning i plantekummer. Arealet må indrettes med ramper, trapper og sidde-elementer, der etablerer forbindelse til bebyggelsens indgangspartier.

Kantzonen kan erstatte en del af de opholdsarealer, der er nævnt i 10.1.

Parken

10.12 Opholdsarealet inden for delområde XV som vist på lokalplankort 2 skal indrettes med en grøn parklignende karakter med en varieret beplantning, blandet andet i form af hjemmehørende arter af træer, buske, græs, så der opnås et fælles, offentligt tilgængeligt, grønt miljø af høj kvalitet.

10.13 Der skal plantes min. 7 store, karaktergivende træer af en løvfældende, hjemmehørende art som eksempelvis bøg, rødeg eller en anden sort, der opnår en højde på minimum 10 meter med en principiel placering som vist på lokalplankort 5, dog med en mulig afvigelse på op til 5 m. Ved plantetidspunktet skal træerne have en højde på minimum 5 meter. Der skal desuden etableres vindafskærmende beplantning, jf. § 10.29.

10.14 Det tilplantede område i parken skal udgøre mindst 70 % af det samlede areal. Beplantningen, der er nævnt i § 10.13, skal suppleres med beplantning med mindre træer, buske og græs af arter eksempelvis som vist på figur 24-26 og i princippet som vist på illustrationsplanen.

10.15 Mod bebyggelsen skal arealet som vist på lokalplankort 4 indrettes med en kantzone på gennemsnitligt 3 m, der må indrettes som semi-private opholdsarealer med en højere grad af belægning. Kantzonen må etableres som en arkade under bebyggelsen inden for byggefelterne.

Kantzonen kan erstatte en del af de opholdsarealer, der er nævnt i 10.1.

Campuspladsen

10.16 Pladsen inden for delområde XIV skal indrettes, så den kan udnyttes som boldbane med enkelte, større felter til aktiviteter, vindafskærmende beplantning og ophold med en anderledes belægning i form af gummi- og asfaltbelægning, stenmel, in situ beton eller lignende.

10.17 Langs bebyggelsen skal arealet indrettes med en kantzone på min. 1,5 m som vist på lokalplankort 4. Kantzonen skal have en urban karakter, der understøtter bylivet i det tilgrænsende byrum, og skal indrettes med en variation af møbler og anden byinventar, inventar til vareudstilling samt beplantning i plantekummer. Arealet må indrettes med ramper, trapper og sidde-elementer, der etablerer forbindelse til bebyggelsens indgangspartier.

Kantzonen kan erstatte en del af de opholdsarealer, der er nævnt i 10.1.

Gårdrum

10.18 Opholdsarealerne på terræn inden for delområde I-VII som vist på lokalplankort 2 skal indrettes som grønne arealer med beplantning med mindre træer og buske samt bede med stauder af arter eksempelvis som vist på figur 24-27. I delområde VI skal beplantningen tilpasses daginstitutionens legepladsfunktioner.

10.19 Mod bebyggelsen skal arealerne indrettes med en kantzone på min. 3 m som vist på lokalplankort 4. Der skal sikres niveaufri adgang fra boligerne til denne kantzone.

Kantzonen kan erstatte en del af de opholdsarealer, der er nævnt i 10.1.

10.20 Inden for det enkelte delområdes opholdsareal, dog ikke delområde VI, skal der plantes mindst 1 enkeltstående, karaktergivende træ af en løvfældende, hjemmehørende art som eksempelvis bøg eller rødeg, der opnår en højde på minimum 10 meter med en principiel placering som vist på lokalplankort 5, dog med en mulig afvigelse på op til 5 m. Ved plantetidspunktet skal træet have en højde på minimum 5 meter.

10.21 Min. 40 % af det enkelte gårdrum skal fremstå tilplantet. Beplantningen, der er nævnt i § 10.20, skal suppleres med beplantning med mindre træer og buske i hvert gårdrum i princippet som vist på illustrationsplanen.

Tage og tagterrasser

10.22 Opholdsarealer på tage inden for delområde IV samt VI-X (vist som bebyggelse i 1 og 2 etager på lokalplankort 2) skal indrettes til tagterrasser til ophold og/eller flader, der begrønnes med plantevækst som f.eks. græs, sedum eller bede med mindre buske, stauder og græsser.

10.23 Tagterrasser skal indrettes med en varieret beplantning i form af sedum, græsser, stauder, buske og træer og lignende, så der opnås et grønt udtryk af høj kvalitet.

Min. 50 % af tagterrassens areal skal være beplantet.

10.24 Der skal etableres 1 større træ på bebyggelsen inden for byggefelt 11. Træet er vist på kortbilag 5. Der skal desuden etableres 2-3 mindre træer på bebyggelsen inden for byggefelt 11. Træerne skal have et rodnet på minimum 1,5 m^3.

Kantzoner mod vej

10.25 På lokalplankort 4 er vist de strækninger, hvor der skal etableres kantzoner.

Kantzoner må etableres ved tilbagetrækning af stueetagen. Her skal kantzonen ikke indrettes med beplantning.

Kantzonerne kan erstatte en del af de opholdsarealer, der er nævnt i 10.1.

Kantzoner langs Møllevangs Allé, Helsingforsgade og Åbogade skal have en gennemsnitlig bredde på min. 3 m, dog ikke medregnet tilbygninger til eksisterende bebyggelse.

Kantzoner mod Finlandsgade og Katrinebjergvej skal have en gennemsnitlig bredde på min. 1,5 m, dog ikke medregnet tilbygninger til eksisterende bebyggelse.

I kantzonerne må der ikke placeres skure, affaldsstativer og lign. Der må dog placeres arealer til cykelparkering, såfremt det ikke optager mere end 1/2 af det samlede areal. Se fodnote[23]

10.26 Kantzoner ved boliger skal indrettes med en kombination af beplantning og møblering, der understøtter zonens funktion til ophold og som buffer i forhold til boliger i stueetagen.

10.27 Kantzoner ved udadvendte funktioner, eks. butikker og caféer, skal have en urban karakter, der understøtter bylivet i det tilgrænsende byrum, og skal indrettes med en variation af møbler og anden byinventar.

10.28 Hvor kantzoner ikke har fast inventar, skal kantzonerne markeres med belægningsskifte eller ved anden bearbejdning af belægningen.

Vindafskærmning

10.29 Der skal etableres vindskærmende beplantning i form af højstammede træer, af arter som eksempelvis vist på figur 24, med min. størrelse H25-

[23] Adgangsveje til boliger indgår ikke som en del af kantzonen.

30mTk på plantetidspunktet med en principiel placering som vist på lokalplankort 5, dog med mulig afvigelse på op til 3m.

10.30 Der skal etableres min. 3 vindafskærmende småbygninger i form af cykelskure eller lignende i opholdsarealet inden for delområde II. Opholdsarealet inden for delområde II ses på lokalplankort 5.

Beplantning

10.31 Den eksisterende karakteristiske allé-beplantning langs Åbogade skal bevares og forstærkes ved nyplantning.

10.32 Lav beplantning som græs, buske o. lign. skal plantes i et plantebed med en dybde på min. 0,5 m.

10.33 For træer, der plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, skal plantehullet være min. 1 m dybt og med et volumen på min. 12 m^3. Ved plantning af træer over terræn eller på parkeringsdæk skal bedet være min. 1 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,6 m over de befæstede arealer.

10.34 Træerne skal plantes med en afstand til facade/altan på min. 4 m. Se fodnote [24]

Tekniske anlæg og affald

10.35 Affaldsøer til erhvervsaffald og storskrald skal afskærmes. Afskærmningen skal være begrønnet med en beplantning f.eks. stedsegrønne klatreplanter eller buske, som eksempelvis rådhusvin og clematis.

10.36 Affaldsstationer til nedgravede containere skal placeres ud mod offentlig vej.

Regnvandshåndtering/Håndtering af overfladevand

10.37 Hvis der samlet set befæstes mere end 55 % inden for lokalplanområdet, skal regnvandet forsinkes i underjordiske anlæg og anlæg på terræn. Disse anlæg må etableres i gårdrummene og parken samt på campusstrøget og campuspladsen, og skal etableres med et terræn, der sikrer, at de kan anvendes til rekreative formål, når de ikke er oversvømmede.

§ 11. Støjforhold

Vejtrafikstøj - udendørs

[24] Træets højde og kronestørrelse skal vurderes for hele levetiden, så adgang til redningsåbninger bevares, også når træet er fuldt udvokset

11.1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører støjfølsom erhvervsbebyggelse f.eks. kontorerhverv og hotel, ikke overstiger L_{den} 63 dB.

Såfremt det udendørs støjniveau på facader mod vej 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.

11.2 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til boligformål med facader, der vender bort fra vej, ikke overstiger L_{den} 58 dB.

11.3 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører opholdsarealer, ikke overstiger L_{den} 58 dB på døgnbasis.

Vejtrafikstøj – indendørs

11.4 Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i boliger ikke overstiger 33 dB L_{den}, målt med lukkede vinduer og døre og med åbne udeluftventiler.

11.5 Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau, som skyldes vejtrafikstøj i sove- og opholdsrum med ensidig facade til vej, ikke overstiger 46 dB L_{den} med åbent vindue.

11.6 Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i kontorer og lokaler til lignende støjfølsomme erhverv ikke overstiger 38 dB L_{den}, målt med lukkede vinduer og døre og med åbne udeluftventiler.

Virksomhedsstøj

11.7 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.

11.8 Ved etablering af støjfølsom anvendelse, herunder boliger, skal det sikres, at de ikke er påvirkede af støj fra eksisterende virksomheder i eller uden for lokalplanområdet i en grad, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

Vejadgange er anlagt som beskrevet i § 5.1, med et omfang nødvendig for den opførte bebyggelse, se fodnote [25],

Bil- og cykelparkering er anlagt med et omfang nødvendig for den opførte bebyggelse, se fodnote [24],

Det enkelte delområdes fælles opholdsarealer er etableret med et omfang nødvendigt for den enkelte bebyggelse, jf. § 10, stk. 1-7 samt etableret og beplantet i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10, se fodnote [24],

En andel af delområde XV svarende til delområdets andel af de samlede delområders areal er anlagt for delområde VI, VII, VIII, IX og X, se fodnote [20],

Den i § 6 nævnte affaldsløsning er etableret og godkendt, se fodnote [20],

Den i § 10 nævnte regnvandshåndtering er etableret og godkendt for det enkelte delområde, samt at tilslutning af anlæggene har fundet sted, se fodnote [20],

Det ved beregning er eftervist, at de i § 11 nævnte støj- og vibrationsgrænser er overholdt, både i forhold til bebyggelse og de udendørs opholdsarealer.

Den i § 10 nævnte vindafskærmning er etableret for den enkelte bebyggelse.

§ 13. Grundejerforening

13.1 Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Se fodnote [26].

13.2 Grundejerforeningen er endvidere forpligtet efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg herunder over- eller underjordiske anlæg til opsamling og forsinkelse af regn- og overfladevand.

13.3 Grundejerforeningen skal have medlemspligt for samtlige parcelforeninger inden for lokalplanområdet.

13.4 Der skal oprettes parcelforeninger for hvert enkelt delområde eller flere delområder, hvor det er hensigtsmæssigt.

---

25 Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen 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 fastsat frist.

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

13.5 Grundejerforeningen skal efter krav fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, sammenslutte sig med grundejerforeningen for området, der er omfattet af lokalplan 1052.

§ 14. Servitutter

Med lokalplanens ikrafttræden ophæves følgende servitutbestemmelser i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 17:

På matr.nr. 117sd, af Aarhus Markjorder:

Dato/løbenummer: 19.11.1962-933489-63
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv arealet alene må benyttes til parkeringsplads, friareal og ikke må indhegnes
Om at sammenlagt areal fra skøde af 16.06.1961 ikke må bebygges og kun benyttes til parkering og friareal for matr.nr. 117sd. Arealet må ikke indhegnes. Samt om respekt af forsyningsledninger.
Påtaleberettiget: Aarhus Kommune

Tilstandsbestemmelsen om anvendelse aflyses.

Dato/løbenummer: 17.02.1967-933491-63
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv tidl. vejareal kun må benyttes til parkeringspladser og friareal mv
Om at sammenlagt areal til matr.nr. 117ry fra skøde af 10.02.1965 ikke må bebygges og kun benyttes til parkering og friareal for matr.nr. 117ry. Arealet må ikke indhegnes. Samt om respekt af forsyningsledninger.
Påtaleberettiget: Aarhus Kommune

Tilstandsbestemmelsen om anvendelse aflyses.

§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan

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

Lokalplan nr. 984 for Aarhus Kommune ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

Kommuneplanen

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

Kommuneplanens rammer

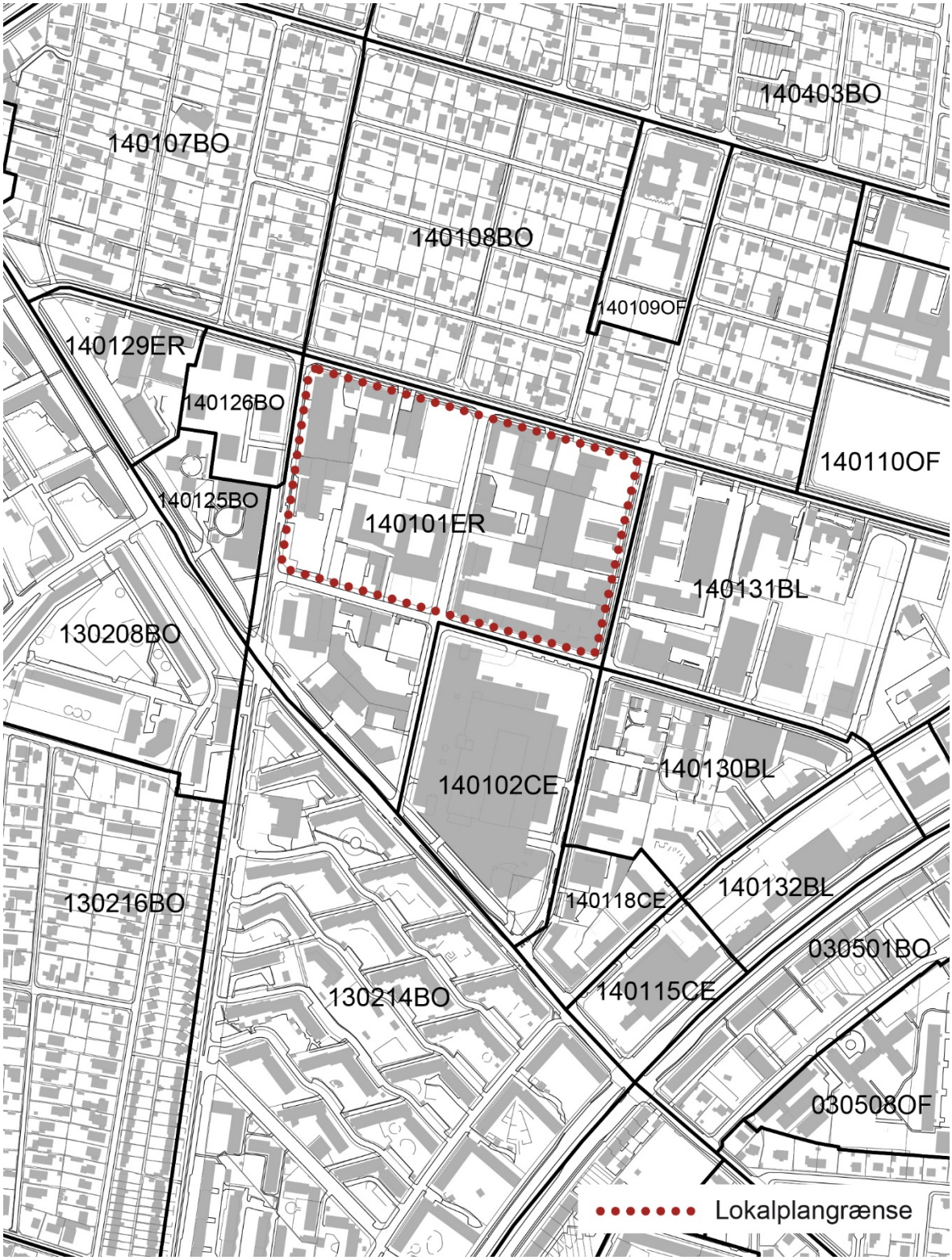
Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 140101ER, og helt i byzone.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet rammeområdet er udlagt til erhvervsformål med et maksimalt etageantal på 4, en maksimal bygningshøjde på 16.5 meter og en maksimal bebyggelsesprocent på 100 for området under et.

Rammeområdet indgår dog samtidig som en del af byomdannelsesområdet Katrinebjerg, hvor byomdannelse og dermed sammenhængende ændringer af rammeområdets bestemmelser kan ske under en række betingelser.

Lokalplanen giver mulighed for en byomdannelse af området, men kan uanset kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen.

Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg nr. 57 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune. Tillægget findes bagerst i lokalplanen som bilag.


140403BO
140107BO
140108BO
140109OF
140129ER
140126BO
140110OF
140125BO
140101ER
140131BL
130208BO
140102CE
140130BL
140118CE
140132BL
130216BO
030501BO
140115CE
130214BO
030508OF
Lokalplangrænse

Kommuneplanens retningslinjer

Følgende retningslinjer fra kommuneplanen er særligt relevante for lokalplanområdet:

- *Retningslinje 6-7, Familieboliger.* Området er udpeget som et område, hvor min. 30 % af boligerne skal etableres som familieegnede boliger på min. 100 m^2 eller 3 værelser. Denne retningslinje er videreført i lokalplanens bestemmelser.

- *Retningslinje 11, Almene boliger.* Området er udpeget som et område, hvor der evt. skal etableres op til 25 % almene boliger. Denne retningslinje er udmøntet med et krav om 15 % almene boliger i lokalplanens bestemmelser.

- *Retningslinje 34-36, Højhuspolitik.* Området er udpeget som et område, hvor høje huse ikke i udgangspunktet afvises. Lokalplanen giver mulighed for at etablere en række høje huse inden for området. Der er i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet en miljøvurdering i henhold til højhuspolitikken.

- *Retningslinje 38-48, Opholdsarealer.* Katrinebjerg er udpeget som en del af vækstaksen langs Randersvej, hvor der stilles krav om et udendørs opholdsareal på min. 30 % af boligetagearealet og min. 5 % af erhvervsetagearealet. Disse retningslinjer er videreført i lokalplanens bestemmelser.

- *Retningslinje 49-51, Parkering.* Ved tæt bebyggelse i de centrale bydele skal parkering etableres under terræn, alternativt i konstruktion. Et mindre antal parkeringspladser kan etableres i gaderummene. Disse retningslinjer er udmøntet i lokalplanens bestemmelser.

- *Retningslinje 55-59, Fortætning.* Området er udpeget som et fortætningspunkt/prioriteret byvækstområde. I disse områder skal der placeres byudviklingsprojekter, der kan bidrage til en tættere, mere multifunktionel bystruktur. Lokalplanens anvendelsesbestemmelser udmønter disse retningslinjer ved at udlægge området til blandet bolig- og erhvervsformål.

- *Retningslinje 60-61, Byomdannelse.* Katrinebjerg er udpeget som et byomdannelsesområde. Områderne skal disponeres på baggrund af et helhedssyn og en gennemført lokalplan. Lokalplanen sikrer med bestemmelser om anvendelse, parkering og ubebyggede arealer, at retningslinjerne er overholdt.

- *Retningslinje 127-129, Regnvand.* Retningslinjerne fastlægger, at der som forudsætning for lokalplanlægningen skal udarbejdes en regnvandsdispositionsplan. Denne plan er udarbejdet og indarbejdet i lokalplanens bestemmelser.

Anden fysisk planlægning

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

Lokalplanen er løbende blevet aflyst efterhånden som der er blevet vedtaget nye lokalplaner for dele af området. Det samme er tilfældet her, idet Lokalplan nr. 631 ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet, ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

En mindre del af området på omtrent 100 m^2 er desuden omfattet af Lokalplan nr. 984, "Etageboligbebyggelse ved Paludan Müllers Vej". Denne del af Lokalplan nr. 984 aflyses ligeledes ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for at etablere dagligvare- og udvalgsvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 3.000 m² til områdets forsyning. Den enkelte dagligvarebutik må ikke have en størrelse på mere end 400 m^2, mens den enkelte udvalgsvarebutik ikke må have en størrelse på mere end 200 m^2.

I redegørelsen til lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, skal der i henhold til Planlovens § 16, stk. 5 gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

De nye butikker vil blive indrettet i stueetagen langs områdets centrale fodgængerstrøg. Butikkerne vil indgå med samme arkitektoniske udformning og i samme byggematerialer som den øvrige bebyggelse, og er derfor ikke dominerende i forhold til bebyggelsen i øvrigt.

Det vurderes, at den skønnede udvikling i trafiktallet grundet etablering af en række små butikker inden for lokalplanområdet ikke giver anledning til en væsentlig merbelastning på omgivelserne hvad angår trafikbelastning. I lokalplanområdet findes p-pladser, der opfylder gældende parkeringsnormer, hvorfor parkering ikke påvirker naboområder.

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet er omgivet af Katrinebjergvej, Finlandsgade, Helsingforsgade og Møllevangs Allé og gennemskæres af Åbogade. Katrinebjergvej er en fordelingsvej i området og er gennemgående forbindelsesveje mellem Langelandsgade, Vestre Ringgade og Paludan-Müllers Vej.

Lokalplanområdet får vejadgang for biltrafik via to veje fra Katrinebjergvej og en vej fra Helsingforsgade samt en række overkørsler fra Helsingforsgade, Åbogade, Katrinebjergvej og Finlandsgade. Vejadgangene giver adgang til et mindre antal parkeringspladser på terræn og til nedkørsler til parkeringskældre, hvor

størstedelen af områdets parkeringspladser placeres. Overkørslerne giver ligeledes vejadgang til parkeringskældre.

I disse år foregår der en stor omdannelsesproces på hele Katrinebjerg, der vil føre til mere trafik i form af både biler, cyklister og gående til og fra kvarteret. Lokalplanområdet er således kun en del af en større udvikling, der omdanner området fra et ældre erhvervsområde til en tættere bydel med en kombination af boliger og kontorerhverv.

Baseret på eksisterende trafiktal og vurderede trafikmængder for de øvrige projekter i nærområdet er der foretaget en vurdering af, hvor meget nærværende lokalplan vil forårsage af trafik. Det vurderes overordnet set, at udviklingen vil føre til stigninger på:

- 3.200 bilture
- 3.000-4.000 cykelture og
- 2.900 fodgængere

Den øgede trafik vil føre til udfordringer med trafikafviklingen, særligt i krydset Katrinebjergvej / Paludan Müllers Vej og på selve Katrinebjergvej. Det vurderes derimod, at trafikafviklingen på lokal- og fordelingsvejene i nærområdet i øvrigt kan afvikles hensigtsmæssigt. For at tage højde for den trafikale påvirkning er der indgået en udbygningsaftale som beskrevet i afsnittet herunder.

Internt i området udlægger lokalplanen et centralt beliggende færdsels- og opholdsareal, kaldet Campusstrøget. Strøget udlægges i overensstemmelse med Masterplanen for Katrinebjerg og i forlængelse af et tilsvarende strøg, der blev udlagt med lokalplan 1052. Strøget skaber forbindelse tværs gennem området for cyklister og gående fra Finlandsgade i øst til Møllevangs Allé i vest.

Lokalplanen udlægger desuden en række portåbninger, der skaber bevægelsesmuligheder for gående på tværs gennem områdets opholdsarealer og binder villaområdet mod nord sammen med Storcenter Nord og de øvrige områder mod syd.

Udbygningsaftale

Aarhus Kommune har fra ejerne inden for lokalplanområdet modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale, jf. Planlovens § 21 b og har forhandlet herom.

Forhandlingerne har udmøntet sig i et udkast til aftale om udbygning af infrastrukturanlæg.

Aftalen omfatter følgende anlæg,

1. Ombygning af Katrinebjergvejs tilslutning til Paludan Müllers Vej, der understøtter at området ændrer anvendelse. Ombygningen omfatter etablering af en støttehelle, flytning af en belysningsmast samt opstramning af tilslutningens udstrækning.

2. Ombygning af Katrinebjergvej på strækningen fra Møllevangs Allé til Finlandsgade. Indretning af arealet med parkeringslommer,

ombygning af rabat med regnvandshåndtering, erstatningstræer og beplantning, fortov og cykelsti samt etablering af nedgravet affaldsløsning.

3. Ombygning af Åbogade på strækningen fra Katrinebjergvej til Helsingforsgade. Ombygningen omfatter indretning af arealet med hævet flade ved campusstrøgets krydsning, lastepladser, parallelparkering, etablering af nedgravet affaldsløsning, etablering af maksimalt 20 cykelparkeringspladser på fastbelægning i rabatten mellem træerne, erstatningstræer samt skiltning og belysning.

4. Ombygning af Møllevangs Alle med nedgravet affaldsløsning, erstatningstræer samt hævet flade ved campusstrøgets krydsning.

5. Ombygning af Finlandsgade. Indretning af arealet med hævede flader ved campusstrøgets krydsning, parallelparkering, lastelommer, etablering af maksimalt 20 cykelparkeringspladser med kørefastbelægning i rabatten, etablering af nedgravet affaldsløsning, erstatningstræer samt belysning og skiltning.

6. Etablering af nedgravet affaldsløsning i Helsingforsgade.

7. Etablering af campusstrøg og campuspark. Indretning af arealet til strøg og park, med belagte flader, stier og græsbeplantning samt træer og buske.

8. Etablering af Campuspladsen (the Square). Indretning af arealet til plads med belagte flader, sidde- og opholdsmuligheder samt træer og buske.

9. Genplantning af træer langs vejene. Som udgangspunkt omfatter aftalen erstatningstræer, hvis der opstår skader på eksisterende træer i forbindelse med nybyggeri. Hvor rabatten er under 2 meter i bredden, indbygges rodvenligt bærelag ind under cykelsti henholdsvis fortov. Træer skal plantes i et plantebed med en dybde på min. 1 m og med et volumen på min. 12 m3. Heraf kan en del anlægges som rodvenligt bærelag under befæstelse. Al jord udskiftes i forbindelse med genplantning af træer, og cykelsti henholdsvis fortov reetableres igen.

Naturbeskyttelsesinteresser

Der findes ingen naturbeskyttelsesinteresser inden for lokalplanområdet.

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 (Natura 2000, 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.

Arkæologiske forhold

Moesgaard Museum har foretaget arkivalsk kontrol af ovennævnte område 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 (jf. Museumslovens § 27 stk. 1). Der er ingen registreringer af fortidsminder inden for det aktuelle område, og da der er tale om anlægsarbejde i et i forvejen bebygget område, anser Moesgaard Museum det ikke for nødvendigt at foretage arkæologiske undersøgelser forud for anlægsarbejdet.

Skulle der mod forventning dukke et enestående arkæologisk materiale op i forbindelse med evt. kommende gravearbejde, f.eks. en grav, der kan ligge helt isoleret fra det øvrige fundmateriale, skal Moesgaard Museum underrettes. Museet vil da inden for 2 uger foretage de nødvendige undersøgelser. Udgifterne til en evt. udgravning dækkes af Slots- og Kulturstyrelsen (jf. Museumsloven § 27 stk. 5:2).

Vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande for almene vandforsyninger. Der er således ingen nuværende eller fremtidige indvindingsinteresser i området.

Spildevand og regnvand

Området er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan, kloakopland Q017, Q029 og Q030, der er registreret som fælleskloak. Ved udførelsen af lokalplanen skal alle nye systemer til afledning af spildevand og regnvand / omlægning af eksisterende kloak inden for området etableres som separatsystem, hvor regn- og spildevand afledes i særskilte systemer, i overensstemmelse med Aarhus Kommunes strategi for adskillelse af regn- og spildevand.

Spildevand
Husspildevand/erhvervsspildevand skal afledes til Marselisborg Renseanlæg. Tilslutning for spildevand skal aftales med Aarhus Vand A/S.

Regnvand og ekstremregn
Aarhus Vands tilslutningsaccept med tilladt afløbstal for området i l/s vil blive givet ud fra en samlet afløbskoefficient for lokalplanområdet på 0,55. Asfalt, fliser og lignende arealer med væsentligt bidrag til afledning af overfladevand bør derfor minimeres og / eller ledes til nedsivningsløsninger og holdes lokalt, under hensyntagen til eventuel jordforurening og jordens nedsivningsevne.

Øvrigt og tilladelser

Aarhus Vand stiller krav om, at ledninger / anlæg, der skal overtages af Aarhus Vand, bl.a. som følge af matrikulære ændringer, er projekteret af Aarhus Vand, og at eksisterende stik, der ikke ønskes genanvendt, afproppes efter anvisning fra Aarhus Vand. Se i øvrigt Aarhus Vands bygherrevejledning, som kan findes på: www.aarhusvand.dk/erhverv/bygherre-tilslut-kloak/byggemodning/

Eventuel nedsivningstilladelse skal søges hos Aarhus Kommune, Vandmiljø og Landbrug, vandmiljo@mtm.aarhus.dk.
Tilslutningstilladelse skal søges hos Aarhus Kommune, Byggeri, byggesag@mtm.aarhus.dk.

Tilslutningen skal ske efter aftale og nærmere anvisninger fra Aarhus Vand A/S, aarhusvand@aarhusvand.dk, og i henhold til betalingsvedtægterne.

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.

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, omtrent 2 km fra kysten. I miljøvurderingen, der ledsager denne plan, er der redegjort for den visuelle påvirkning af kysten som en del af den samlede redegørelse, der er udarbejdet i henhold til højhuspolitikken.

Forureningsforhold – Jord

Center for Miljø og Energi, Virksomheder og Jord har pr. 12. december 2017 oplysninger om, at Region Midtjylland d. 10. november 2015 har kortlagt matr.nr. 117sq Århus Markjorder på vidensniveau 2, da der ved porreluftmålinger er konstateret et højt indhold af klorerede forbindelser i jorden. En del af matr.nr. 117mv Århus Markjorder blev d. 13. januar 2017 kortlagt på vidensniveau 2, da det er påvist en jordforurening på ejendommen. En del af matr.nr. 117it Århus markjorder er ligeledes kortlagt på Vidensniveau 2, da der er oplysninger om en efterladt restforurening på matriklen.

Der foreligger oplysninger om, at Region Midtjylland den 15. august 2006 har kortlagt matr.nr. 117ss Århus Markjorder på vidensniveau 1 jf. lov om forurenet jord. Matriklen er kortlagt, fordi der har været maskinværksted på ejendommen fra. 1958-1992. Matr.nr. 117po Århus Markjorder er kortlagt på vidensniveau 1 d. 26. juli 2006, da der har været maskinværksted på ejendommen fra 1984-2004. Matr.nr. 117qo Århus Markjorder er kortlagt på vidensniveau 1 d. 22. august 2006, da der har været maskinindustri på ejendommen fra 1951-1970 og autoværksted fra 1973 til i dag. En del af matr.nr. 117ke Århus Markjorder er ligeledes kortlagt på vidensniveau 1 d. 6.juni 2006, da der har været maskinfabrik på ejendommen

På matr.nr. 117ry Århus Markjorder er der i forbindelse med byggeprojekt på den nordlige del af matriklen konstateret en olieforurening i fyldjorden. Denne er

dokumenteret afgravet indenfor byggefeltet. Der foreligger dog ingen oplysninger om afgrænsning udenfor byggefeltet.

Region Midtjylland har særskilt vurderet den del af lokalplanområdet, som omfatter matriklerne 117sd, 117pæ, 117si, og 117hv Århus Markjorder i henhold til lov om forurenet jord og har ikke registreret potentielle forureningskilder, som giver anledning til kortlægning.

Der er tidligere konstateret og dokumenteret afgravet forurenet og let forurenet jord, samt jord med indhold af henholdsvis slagge og affald på matr.nr. 117ki Århus Markjorder. Region Midtjylland har særskilt vurderet matr.nr. 117ki Århus Markjorder i henhold til lov om forurenet jord og har ikke registreret potentielle forureningskilder, som giver anledning til kortlægning.

Region Midtjylland har særskilt vurderet matr.nr. 117hu Århus Markjorder i henhold til lov om forurenet jord og har ikke registreret potentielle forureningskilder, som giver anledning til kortlægning. I forbindelse med opførelse af lagerhal er der afgravet benzinforurenet jord i gårdrum på nordvestlige del af matriklen. Der er efterladt en mindre restforurening i det pågældende område.

Region Midtjylland har på baggrund af dokumenteret oprensning vurderet pr. 13. marts 2008, at der ikke længere er kortlægningsgrundlag jf. lov om forurenet jord for matrikel nr. 117kg Århus Markjorder.

Der foreligger ingen oplysninger om matr.nr. 117lg Århus Markjorder.

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 forurenet jord, § 8.

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

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

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 forurenet jord, § 50, anmeldes til Aarhus Kommune, Center for Miljø og Energi

Omplacering og genanvendelse af forurenet 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.

Støjmæssige forhold

Vejtrafikstøj
De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Området er primært støjbelastet over kommuneplanens grænseværdier af vejtrafikken på Katrinebjergvej, Møllevangs Allé, Åbogade, Finlandsgade og Helsingforsgade.

Der er derfor udarbejdet en redegørelse af de støjmæssige konsekvenser, hvor der anvises løsninger til afhjælpning af støjproblemerne.

For byggefelterne mod tilgrænsende veje, hvor der må etableres boliger, indeholder lokalplanen bestemmelser, der sikrer det indendørs støjniveau med åbne og lukkede vinduer.

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 Lden 58 dB.

Virksomhedsstøj
Virksomheder, der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanens § 11 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

Grænseværdierne fastsættes såvel i forhold til lokalplanområdet som i forhold til naboområder, 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 naboområderne uden for lokalplanområdet.

Område	Hverdage: kl. 07 – 18 Lørdage: kl. 07 - 14	Hverdage: kl. 18 - 22 Lørdage: kl. 14 - 22 Søn- og helligdage: kl. 07 - 22	Alle dage: kl. 22 - 07	Maksimalværdi om natten Kl. 22 - 07

I blandede bolig- og erhvervsområder (centerområder)	55	45	40	55
Ved etageboliger	50	45	40	55

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.

Lugt, støv og anden luftforurening

Aarhus Kommune har ud fra viden om virksomheder og anlæg i nærheden af lokalplanområdet vurderet, at der ikke er sandsynlighed for påvirkning af området over miljøstyrelsens vejledende grænser. Det er derfor ikke nødvendigt at tage hensyn til lugt, støv eller luftforurening i forbindelse med lokalplanbestemmelserne.

Inden for lokalplanområdet ligger der i øjeblikket et mindre autoværksted, der kan være en virksomhedstype i virksomhedsklasse 4. For denne virksomhedstype anbefales der en afstand til boliger på mindst 100 m. Virksomheden ligger ud mod Katrinebjergvej, hvorfor den allerede i dag ligger tættere end 100 m på boligerne på den anden side af vejen.

Der er i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet et notat, der nærmere afdækker virksomhedens eksterne miljøpåvirkning i forhold til boliger eller anden forureningsfølsom anvendelse. Det konkluderes i notatet, at en afstand på 20 meter til forureningsfølsom anvendelse forventeligt vil kunne sikre, at der ikke opstår gener for naboer. En sådan afstand vil også sikre, at mindre støjende aktiviteter kan foregå uden gene for naboer.

Det er i lokalplanen fastlagt, at etablering af boliger eller anden forureningsfølsom anvendelse nærmere end 20 m fra værkstedet forudsætter, at virksomheden ophører sin drift på dette sted.

Produktionserhverv, transport og erhvervshavn

Der er ikke produktionserhverv eller logistikvirksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet. Lokalplanen påvirker derfor ikke produktionserhvervenes drift eller udvikling.

Miljøvurdering

For lokalplaner og kommuneplantillæg, der er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), foretages en screening.

Ved lokalplanlægning i Aarhus Kommune anvendes et screeningsværkstøj i form af en tjekliste til vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lokalplanen vurderes i forhold til påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder, lovens bilag 1 og 2 samt Aarhus Kommunes højhuspolitik. Her afgøres også, hvorvidt planen vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet ud fra et bredt miljøbegreb. I afgørelsen indgår hensynet til kriterierne i lovens bilag 3 (bl.a. forhold vedrørende planens karakteristika samt kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt, og resultaterne af høringerne efter § 32 i loven).

I henhold til § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at lokalplanen og kommuneplantillægget er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af flere busruter og nærmeste letbane standsningssted er ved krydset Vestre Ringgade-Randersvej.

Skole- og institutionsforhold

Børn og Unge forventer, bl.a. grundet de mange nye byomdannelsesprojekter i Christiansbjerg-området, et stigende børnetal i området. I den forbindelse forventer Børn og Unge at udvide dagtilbudskapaciteten med 13 dagtilbudsgrupper inden for de kommende 10 år.

Med den nuværende boligprognose og småbørnsprognose forventes udvidelsen med de 13 dagtilbudsgrupper i Christiansbjerg-området at være dækkende for det forventede stigende børnetal i området. En større afvigelse i boligprognosen, omkring antallet af opførte familieboliger, kan medføre et behov for yderligere dagtilbudskapacitet i området.

Området er beliggende i Katrinebjerg skoledistrikt, hvor der forventes stigende elevtal på både fem og ti års sigt. På baggrund af den seneste skoleprognose er der planlagt gennemført en helhedsanalyse af skolen, som skal sikre at skolen på sigt har den kapacitet som forventes. Der er mulighed for at udvide skolen, på dens nuværende matrikel.

Der er følgende institutioner i nærområdet:

- Katrinebjerg Skole med SFO på adressen:
    - Katrinebjergvej 60

- Christiansbjerg Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:
    - Bodøvej 96
    - Katrinebjergvej 140

  - Malmøgade 10
  - Motalagade 6
  - Thorshavnsgade 16
  - Rødkløvervej 4
- De selvejende dagtilbud (STD):
  - Arendalsvej 7
  - Jens Baggesensvej 94

- Klubtilbud på adressen:
  - Bodøvej 96

Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra:	……	KONSTANT Net A/S Dusagervej 22 8200 Aarhus N Mail: kontakt@konstant.dk
Vandforsyning sker fra:	……	Aarhus Vand A/S Gunnar Clausens Vej 34 8260 Viby J Mail: aarhusvand@aarhus-vand.dk
Varmeforsyning kan ske fra:	……..	AffaldVarme Aarhus Bautavej 1 8210 Aarhus V Mail: affaldvarme@aar-hus.dk

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

Hvis byggeri opføres som lavenergibebyggelse, vil der i henhold til Planlovens § 19, stk. 4, efter anmodning fra ejer, blive dispenseret fra lokalplanens § 6, stk. 1.

Kloakforsyning sker ved:	……	Aarhus Vand A/S Gunnar Clausens Vej 34 8260 Viby J Mail: aarhusvand@aarhus-vand.dk

Affaldshåndtering skal ske ved: …….. AffaldVarme Aarhus
Bautavej 1,
8210 Aarhus V
affald@aarhus.dk

Byggeri

Ansøgning om byggeri skal behandles af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Ansøgning skal sendes via Byg og Miljø på www.bygogmiljoe.dk

Veje

Ansøgning om godkendelse af et teknisk projekt for nye vejanlæg i lokalplanområdet (lokalplanens § 5, stk. 2) skal jf. privatvejsloven fremsendes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Nærmere oplysning herom kan fås via link til Aarhus Kommunes hjemmeside http://www.aarhus.dk/approbation

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen

Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil kunne foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte uændret.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil der er vedtaget og offentliggjort en endelig lokalplan, dog højst i et år fra tidspunktet for offentliggørelsen af forslaget.

Efter udløbet af den tid, hvor forslaget er fremlagt for offentligheden, vil det være muligt for kommunen at fravige forbuddet og tillade, at en ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde.

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.

Hvis det er af væsentlig betydning for at få planen ført ud i livet, kan kommunen ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme efter Lov om planlægning, § 47.

En del af lokalplanområdet udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejerne efter Lov om planlægning, § 48, under visse omstændigheder kan kræve de pågældende ejendomme overtaget af kommunen mod erstatning.

§ 14 bestemmer, at den/de i paragraffen nævnte servitutter ophæves.

Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i øvrigt 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. 57 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

Redegørelse

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 140101ER, og helt i byzone. Lokalplanen giver mulighed for en omdannelse af området, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, idet rammeområdet er udlagt til erhvervsformål med et maksimalt etageantal på 4, en maksimal bygningshøjde på 16.5 meter og en maksimal bebyggelsesprocent på 100 for området under et.

Rammeområdet indgår dog samtidig som en del af byomdannelsesområdet Katrinebjerg, hvor byomdannelse og dermed sammenhængende ændringer af rammeområdets bestemmelser kan ske under en række betingelser.

Planlægningen er således i overensstemmelse med kommuneplanens mål om fortætning og om at skabe attraktive blandede byområder. Kommuneplanen understøtter fortætning i bestemte områder ud fra bestemte præmisser. Det skal være en god idé og der skal sikres kvalitet. Katrinebjerg er en del af vidensaksen, der forbinder størstedelen af byens uddannelsesinstitutioner og her ønsker byrådet at koncentrere byvæksten med projekter, der kan bidrage positivt til at skabe den gode by. Omdannelsen af Katrinebjerg fra erhvervsområde til blandet byområde med boliger, offentlig service, små butikker, studie- og arbejdspladser samt park og byrum er med til at give et godt og levende bymiljø i området døgnet rundt.

Lokalplanen giver mulighed for en sådan byomdannelse af området, men hvis den ønskede udvidelse skal kunne realiseres, skal en del af rammeområde 140101ER ændres til et rammeområde for blandet bolig og erhvervsformål. Ligeledes skal rammeområdets bestemmelser for højder og omfang ændres. I den resterende del af rammeområde 140101ER ændres rammebestemmelserne ikke.

Kommuneplantillægget påvirker ikke de forhold, som fremgår af planlovens § 11, stk. 1.

<u>Natura 2000 og Bilag IV</u>

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 (Natura 2000, 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.

Rammebestemmelser

Rammebestemmelserne for det nye rammeområde 14.01.31 BL har følgende ordlyd. Rammebestemmelserne for den resterende del af rammeområde 14.01.01 ER ændres ikke:

Rammeområde 14.01.31 BL

Anvendelsen er fastlagt til bolig- og erhvervsområde (anvendelseskategori 11 – Blandet byområde*).

Erhverv må kun etableres inden for virksomhedsklasse 1.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 18 etager.

Bygningshøjden må ikke overstige 81 m.

For området under ét må det samlede etageareal ikke overstige 165.000 m^2.

En del af rammeområdets boliger skal opføres som almene boliger.

Området indgår i byomdannelsesområdet Katrinebjerg. Det samlede byomdannelsesområde skal anvendelsesmæssigt disponeres, således at max. 70 % af etagearealet anvendes til boliger og min. 30 % anvendes til erhverv eller offentlige formål. I området kan der opføres boliger i form af ungdomsboliger, familieboliger, 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 mindst 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

Anvendelsen er fastlagt til erhvervsområde (anvendelseskategori 31 – Erhvervsområde med let erhverv*).

Erhverv må kun etableres inden for virksomhedsklasse 1.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 4 etager.

Bygningshøjden må ikke overstige 16,5 m.

Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 100.

Området indgår i byomdannelsesområdet Katrinebjerg. Det samlede byomdannelsesområde skal anvendelsesmæssigt disponeres, således at max. 70 % af etagearealet anvendes til boliger og min. 30 % anvendes til erhverv eller offentlige formål. Bebyggelsen skal disponeres med en mere koncentreret bebyggelse langs Helsingforsgade end i rammeområdet i øvrigt.

Bebyggelsesprocenten kan således overstige 100 for ejendomme i rammeområdets nordlige del. I området kan der opføres boliger i form af ungdomsboliger, familieboliger, gæsteboliger og boliger med tilknytning til områdets virksomheder. Det grønne element skal styrkes. Der kan etableres en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Rammekort til Tillæg nr. 57 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

Generelle rammebestemmelser for – 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.

Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m^2 og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m^2.Som hovedregel skal erhverv og institutioner placeres i stueetagen.

Byggemuligheden er fastlagt ved bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom medmindre andet er anført særskilt, samt ved etageantal og/eller bygningshøjde. I Midtbyen forekommer bebyggelsesprocentangivelser angivet karrévis.

Generelle rammebestemmelser for – 31. Erhvervsområde med let erhverv

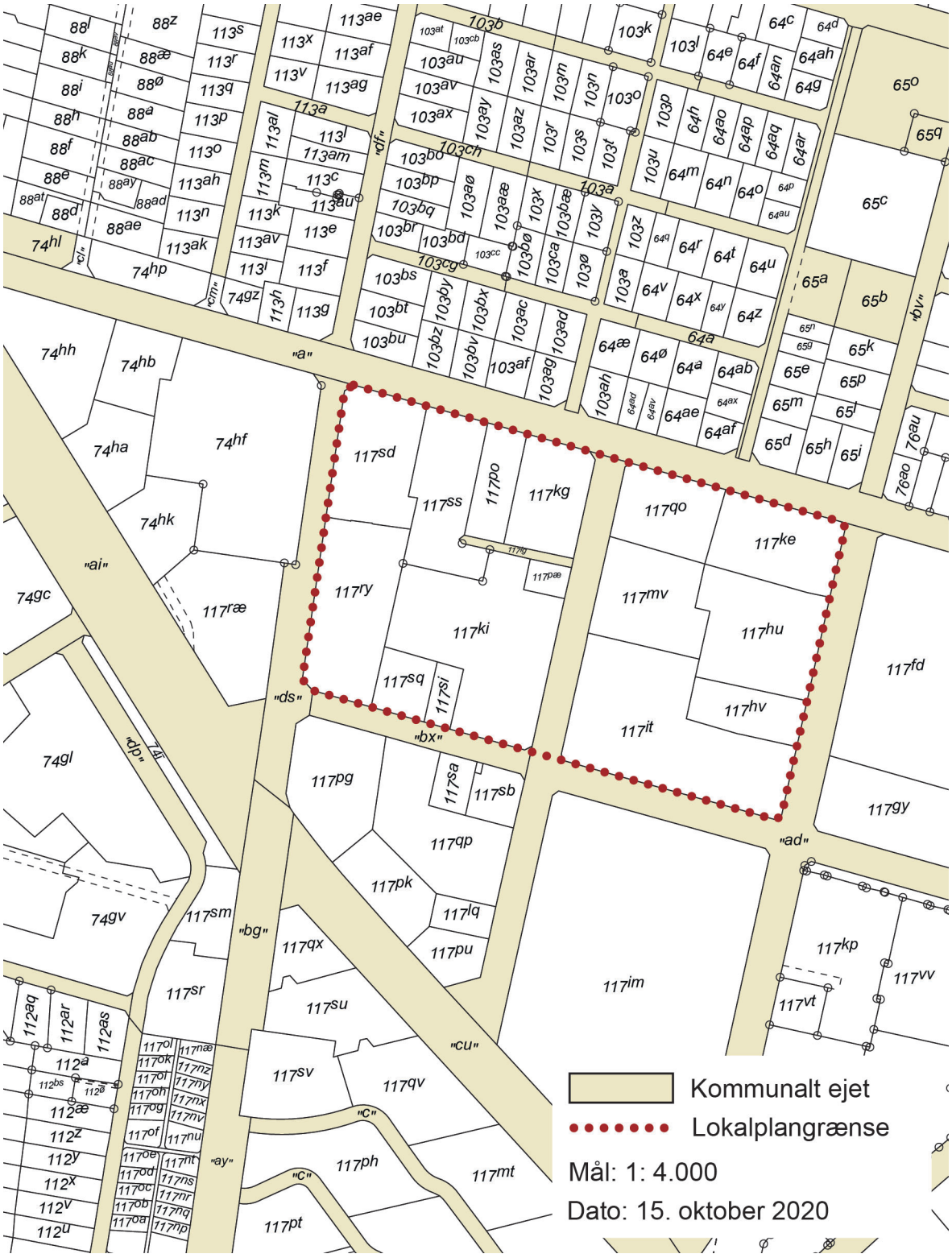
Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål i miljøklasserne 1-3. I området kan der desuden etableres offentlige funktioner i det omfang disse offentlige funktioner med hensyn til miljøfølsomhed og -belastning ikke adskiller sig fra den øvrige tilladte erhvervsvirksomhed.

Bortset fra butikker til lokal forsyning (maks. 100 m^2) 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. Der må ikke etableres boliger i området. Dog må der etableres overnatningsfaciliteter i tilknytning til uddannelsesinstitutioner og sociale institutioner, hvor beboelsen er af midlertidig karakter.

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

LOKALPLANKORT

BILAG – FACADER OG SNIT

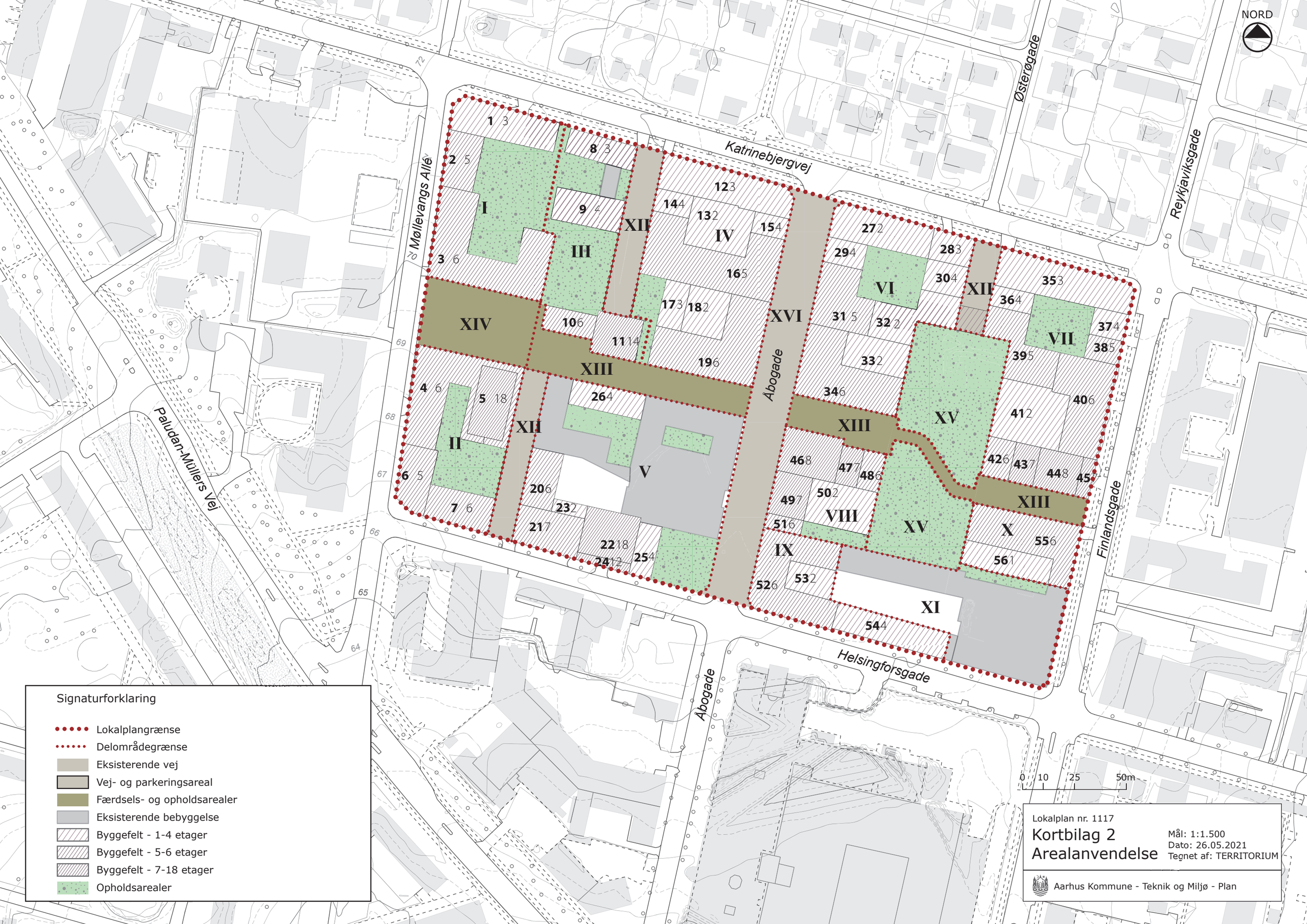


Lokalplan nr. 1117

Kortbilag 1
Matrikelkort

Mål: 1:4.000
Dato: 26.05.2021
Tegnet af: Plan

Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan


NORD
Katrinebjergvej
Østerøgade
Reykjaviksgade
Møllevangs Allé
Paludan-Müllers Vej
Finlandsgade
Helsingforsgade
Åbogade
Åbogade
I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII
IX
X
XI
XII
XIII
XIV
XV
XVI
0 10 25 50m
Signaturforklaring
Lokalplangrænse
Delområdegrænse
Eksisterende vej
Vej- og parkeringsareal
Færdsels- og opholdsarealer
Eksisterende bebyggelse
Byggefelt - 1-4 etager
Byggefelt - 5-6 etager
Byggefelt - 7-18 etager
Opholdsarealer
Lokalplan nr. 1117
Kortbilag 2
Arealanvendelse
Mål: 1:1.500
Dato: 26.05.2021
Tegnet af: TERRITORIUM
Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan

NORD

Katrinebjergvej

Møllevangs Allé

Østergade

Reykjaviksgade

Finlandsgade

Åbogade

Helsingforsgade

Paludan-Müllers Vej

A

B

C

D

E

F

R

a

b

72

69

68

67

66

Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Vejadgang via vejtilslutning
- Vejadgang via overkørsel
- Vejadgang til brandredning og vareindlevering
- Eksisterende vej
- A B Vej- og parkeringsareal
- a b Stiforbindelse
- Kantzone langs vej A-B
- Færdsels- og opholdsarealer
- Portåbning
- Parkering
- Parkeringskælder
- Forbindelse i parkeringskælder
- Vej, der nedlægges
- Eksisterende bebyggelse
- Byggefelter
- Opholdsarealer

0 10 25 50m

Lokalplan nr. 1117

Kortbilag 3
Trafikforhold

Mål: 1:1.500
Dato: 26.05.2021
Tegnet af: TERRITORIUM

Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan

Signaturforklaring

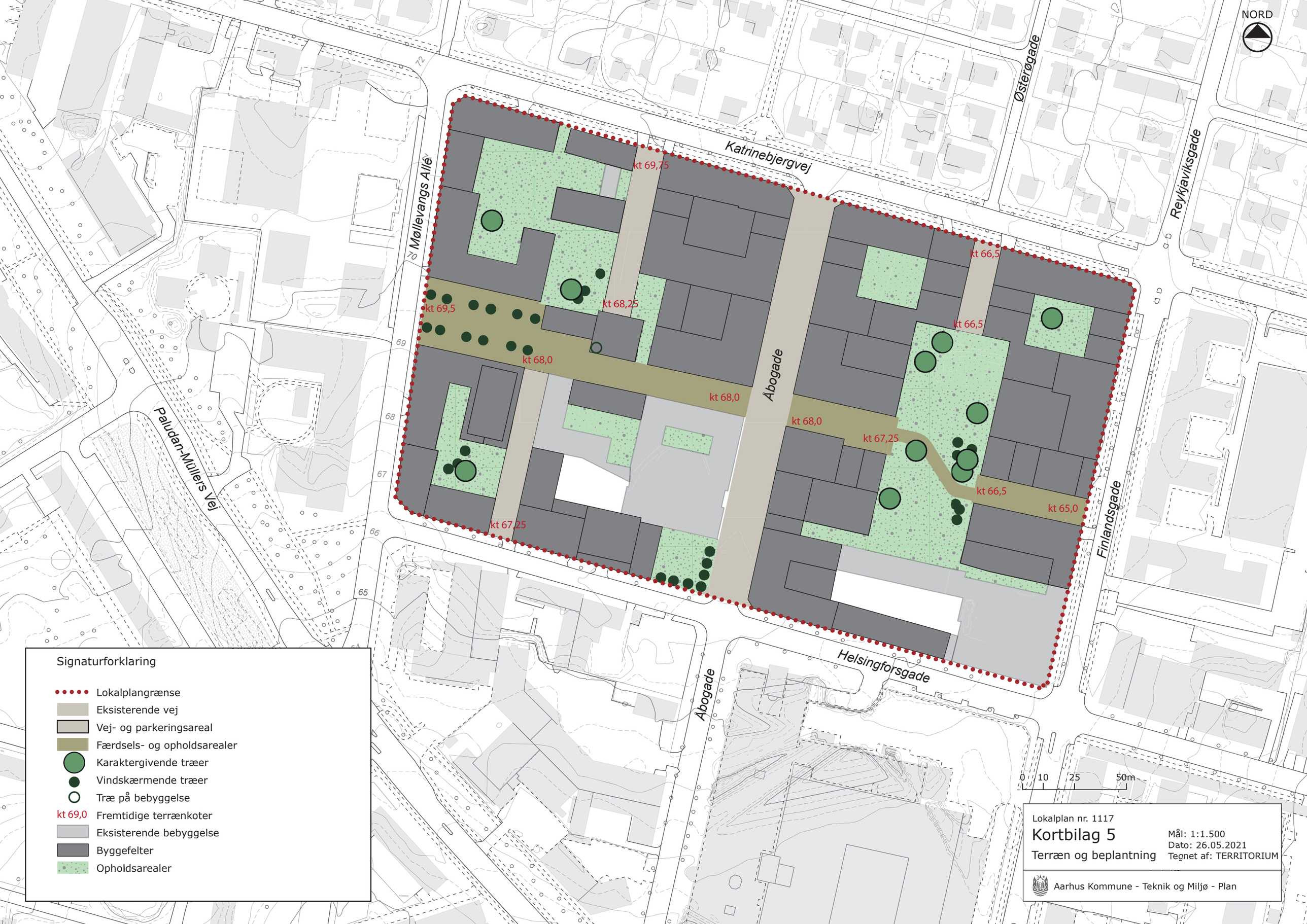
- Eksisterende vej
- Vej- og parkeringsareal
- Færdsels- og opholdsarealer
- Portåbninger
- Eksisterende bebyggelse
- Byggefelter
- Primær facadebyggelinje
- Sekundær facadebyggelinje
- Opholdsarealer
- Kantzone på min. 3 m
- Kantzone på min. 1,5 m
- Kantzone på gns. 3 m
- Kantzone på gns. 1,5 m

Lokalplan nr. 1117

Kortbilag 4
Kantzoner, etc.

Mål: 1:1.500
Dato: 26.05.2021
Tegnet af: TERRITORIUM

Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan


NORD
Katrinebjergvej
Møllevangs Allé
Østerøgade
Reykjaviksgade
Åbogade
Helsingforsgade
Finlandsgade
Paludan-Müllers Vej
kt 69,75
kt 68,25
kt 69,5
kt 68,0
kt 68,0
kt 66,5
kt 66,5
kt 68,0
kt 67,25
kt 66,5
kt 65,0
kt 67,25
72
69
68
67
66
65
Signaturforklaring
Lokalplangrænse
Eksisterende vej
Vej- og parkeringsareal
Færdsels- og opholdsarealer
Karaktergivende træer
Vindskærmende træer
Træ på bebyggelse
kt 69,0 Fremtidige terrænkoter
Eksisterende bebyggelse
Byggefelter
Opholdsarealer
0 10 25 50m
Lokalplan nr. 1117
Kortbilag 5
Terræn og beplantning
Mål: 1:1.500
Dato: 26.05.2021
Tegnet af: TERRITORIUM
Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan

NORD

Møllevangs Allé

Katrinebjergvej

Østerøgade

Reykjaviksgade

Daginstitution

Legeplads

Campuspladsen

Højhus

Campusstrøget

Åbogade

Parken

Finlandsgade

Paludan-Müllers Vej

Helsingforsgade

0 10 25 50m

Lokalplan nr. 1117

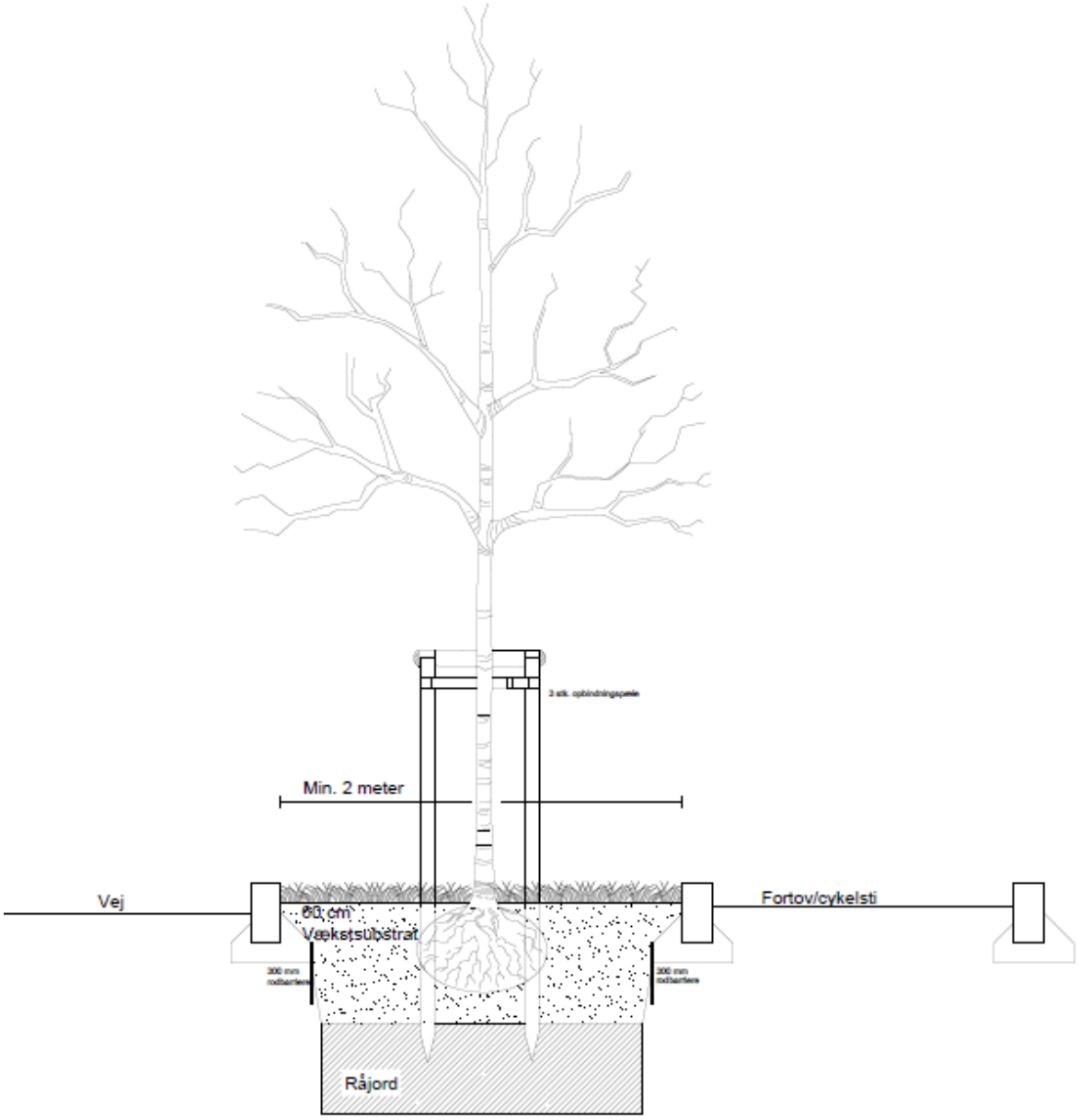
Kortbilag 6

Illustrations- og beplantningsplan

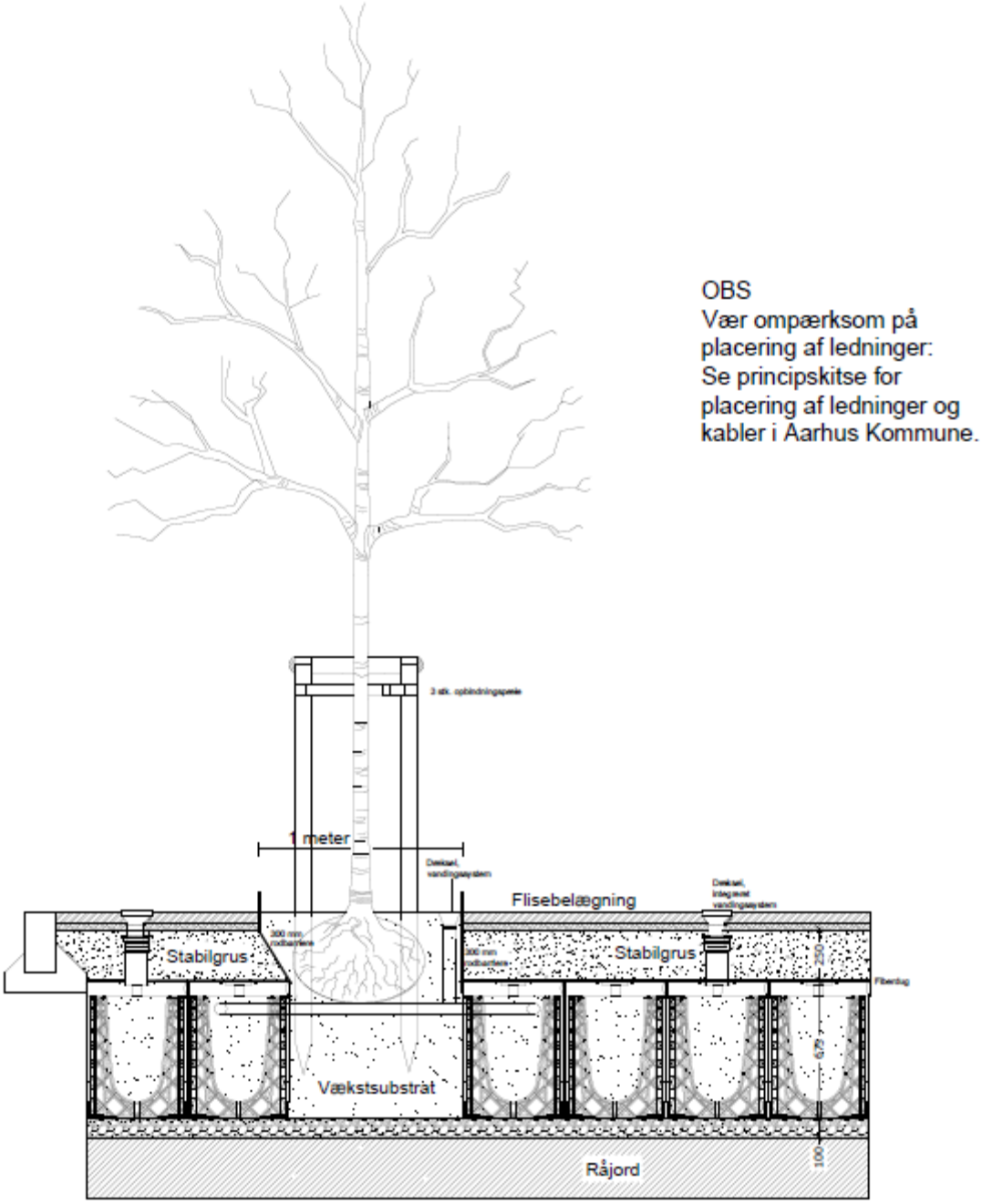
Mål: 1:1.500
Dato: 27.05.2021
Tegnet af: AART/SLETH

Aarhus Kommune - Teknik og Miljø - Plan

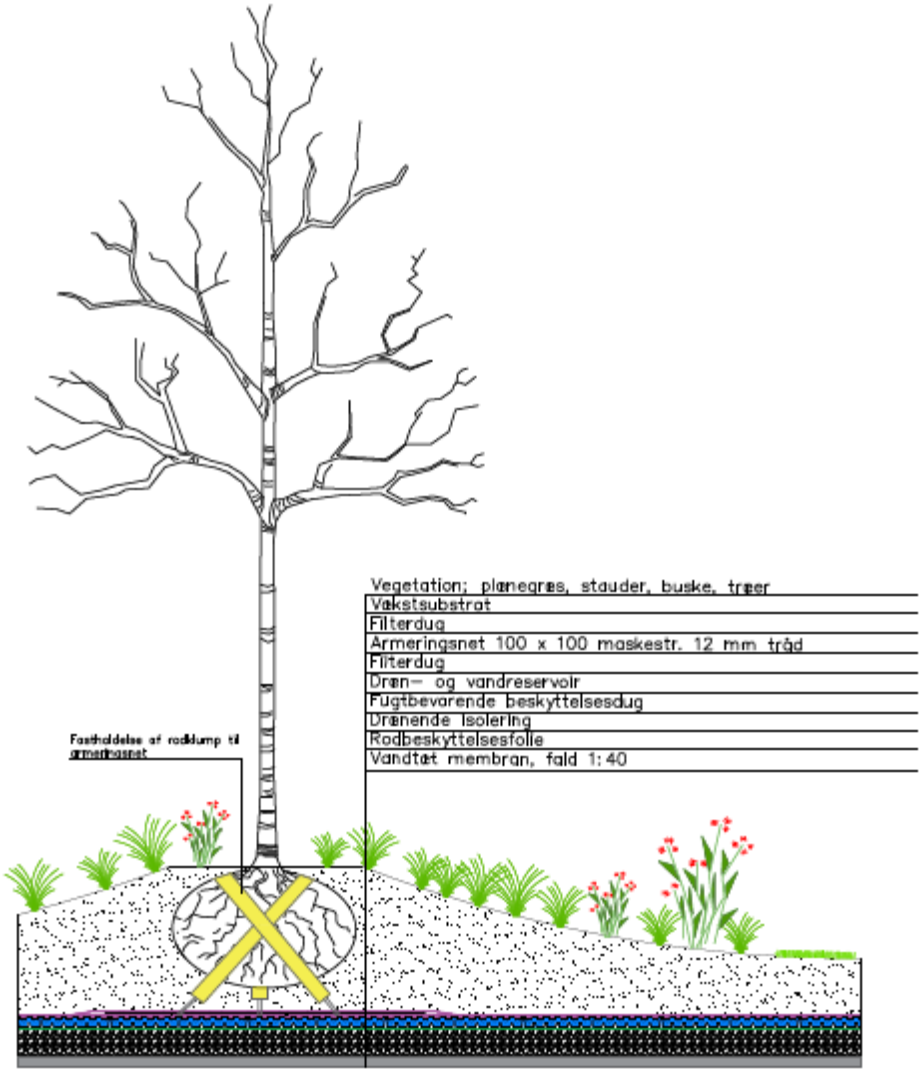
BILAG – PLANTNING AF TRÆER



Figur 1: Plantning af træer i åben rabat.

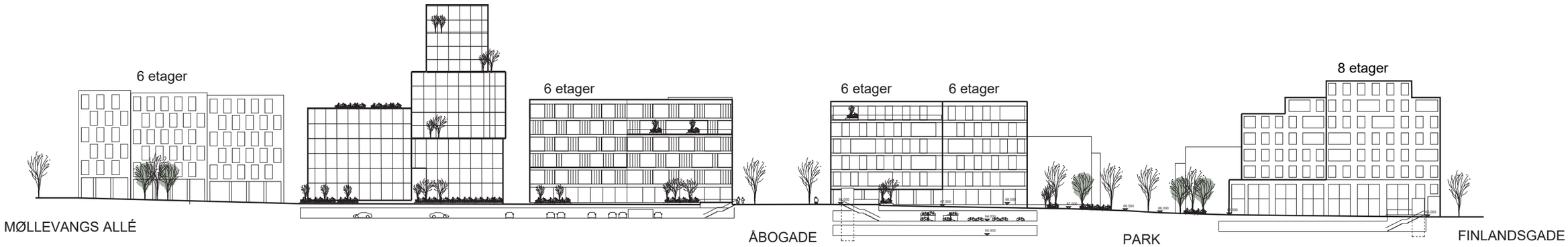


Figur 2: Plantning af træer i fast belægning med rodvenligt bærelag.



Figur 3: Plantning af træ på tag eller parkeringsdæk

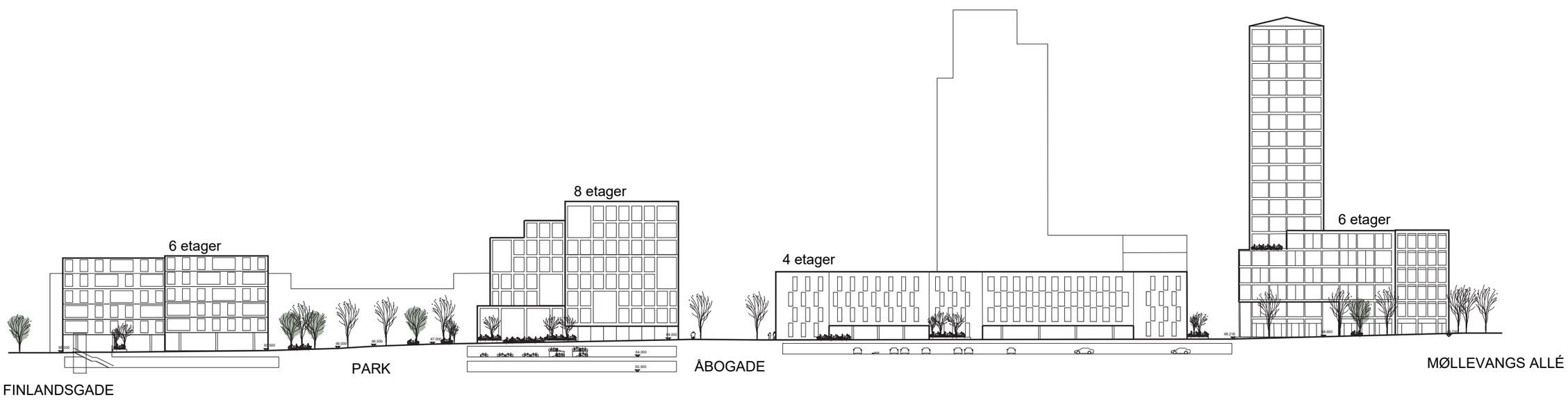
BILAG FACADER OG SNIT



OPSTALT CAMPUSSTRØG MOD NORD

1:1000

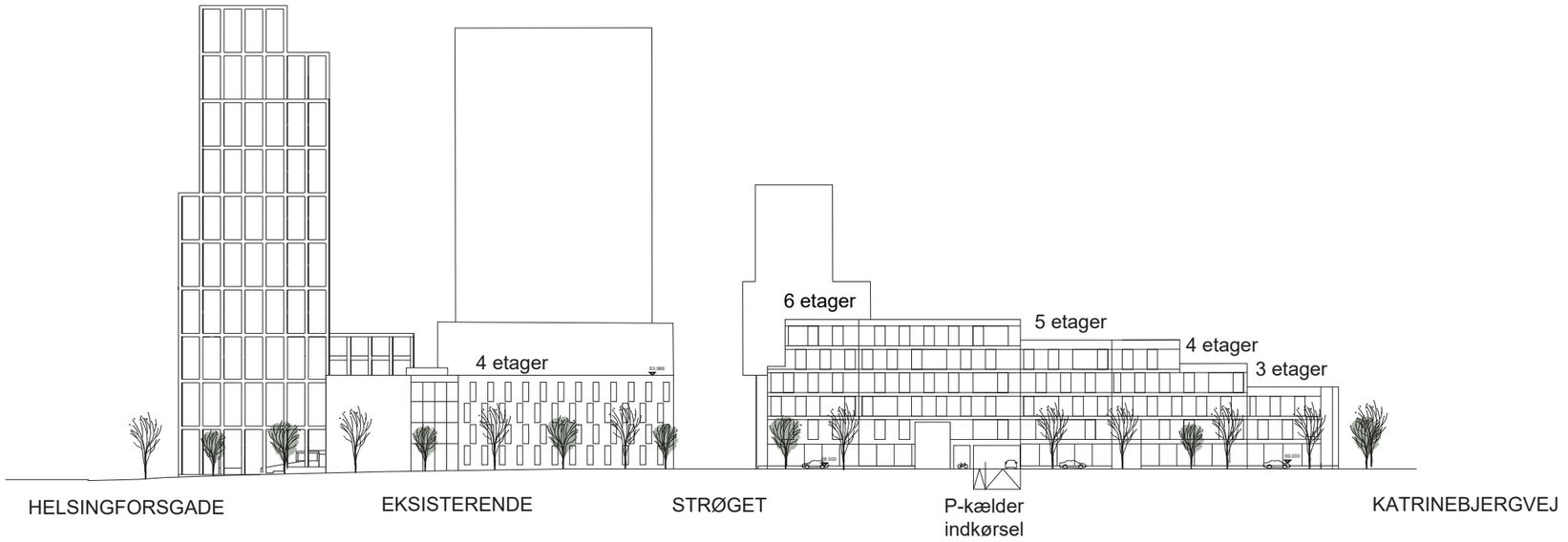
BILAG FACADER OG SNIT



OPSTALT CAMPUSSTRØG MOD SYD

1:1000

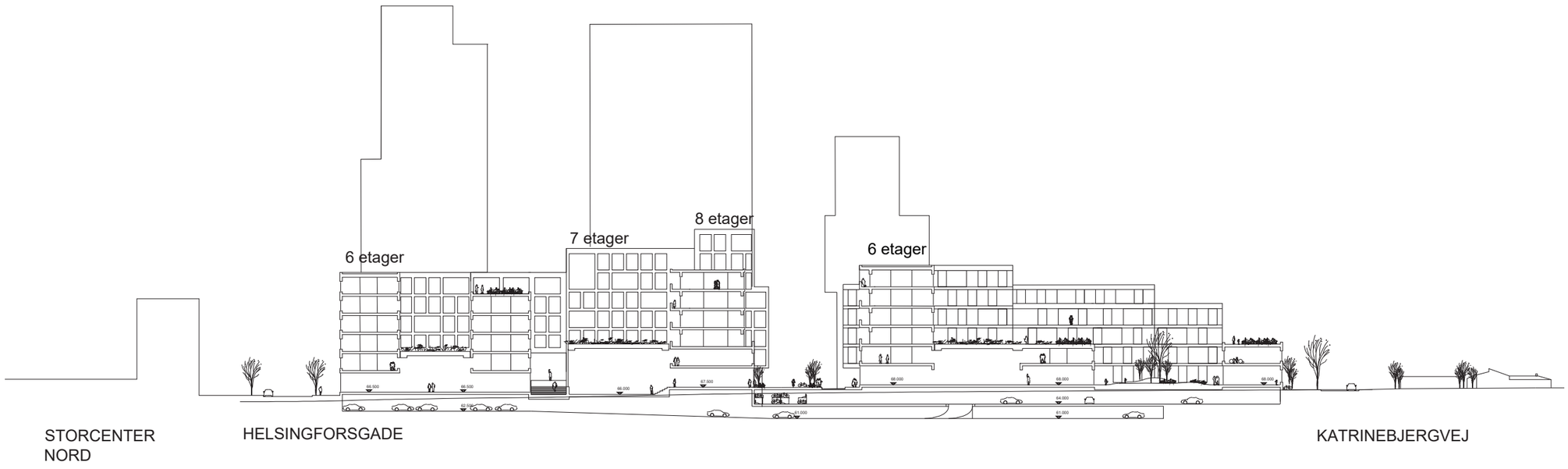
BILAG FACADER OG SNIT



OPSTALT ÅBOGADE MOD VEST

1:1000

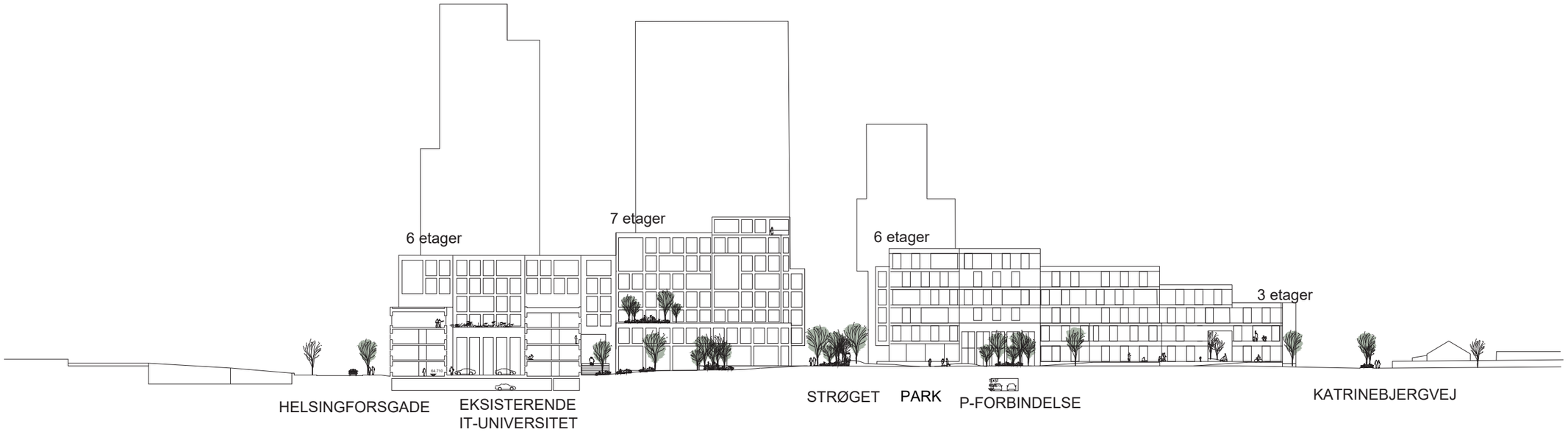
BILAG FACADER OG SNIT



TVÆRSNIT CAMPUSSTRØG MOD VEST

1:1000

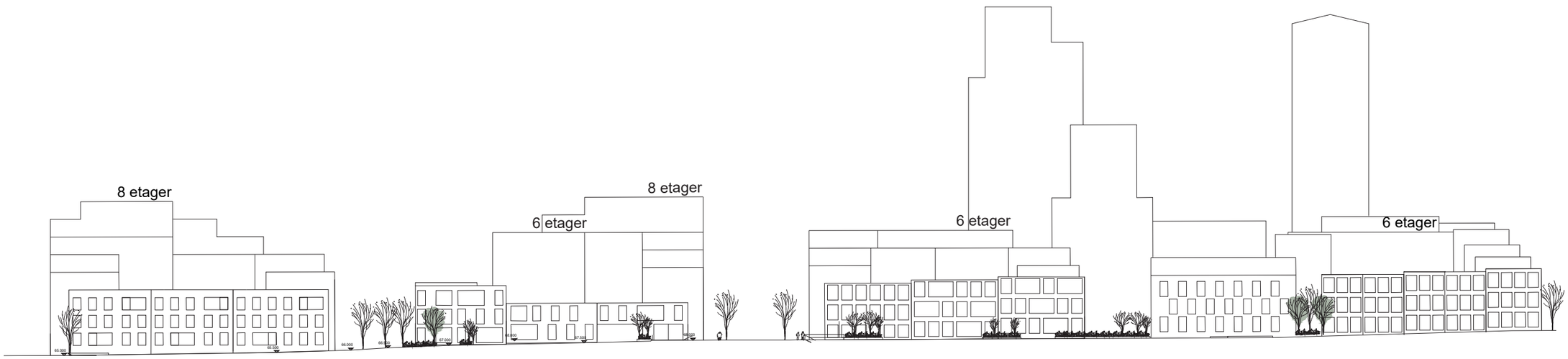
BILAG FACADER OG SNIT



TVÆRSNIT PARK MOD VEST

1:1000

BILAG FACADER OG SNIT



FINLANDSGADE

ÅBOGADE

MØLLEVANGS ALLÉ

KATRINEBJERGVEJ MOD SYD

1:1000