Århus Kommune

Lokalplan nr. 125

Et boligområde vest for Stenagervej i Vejlby

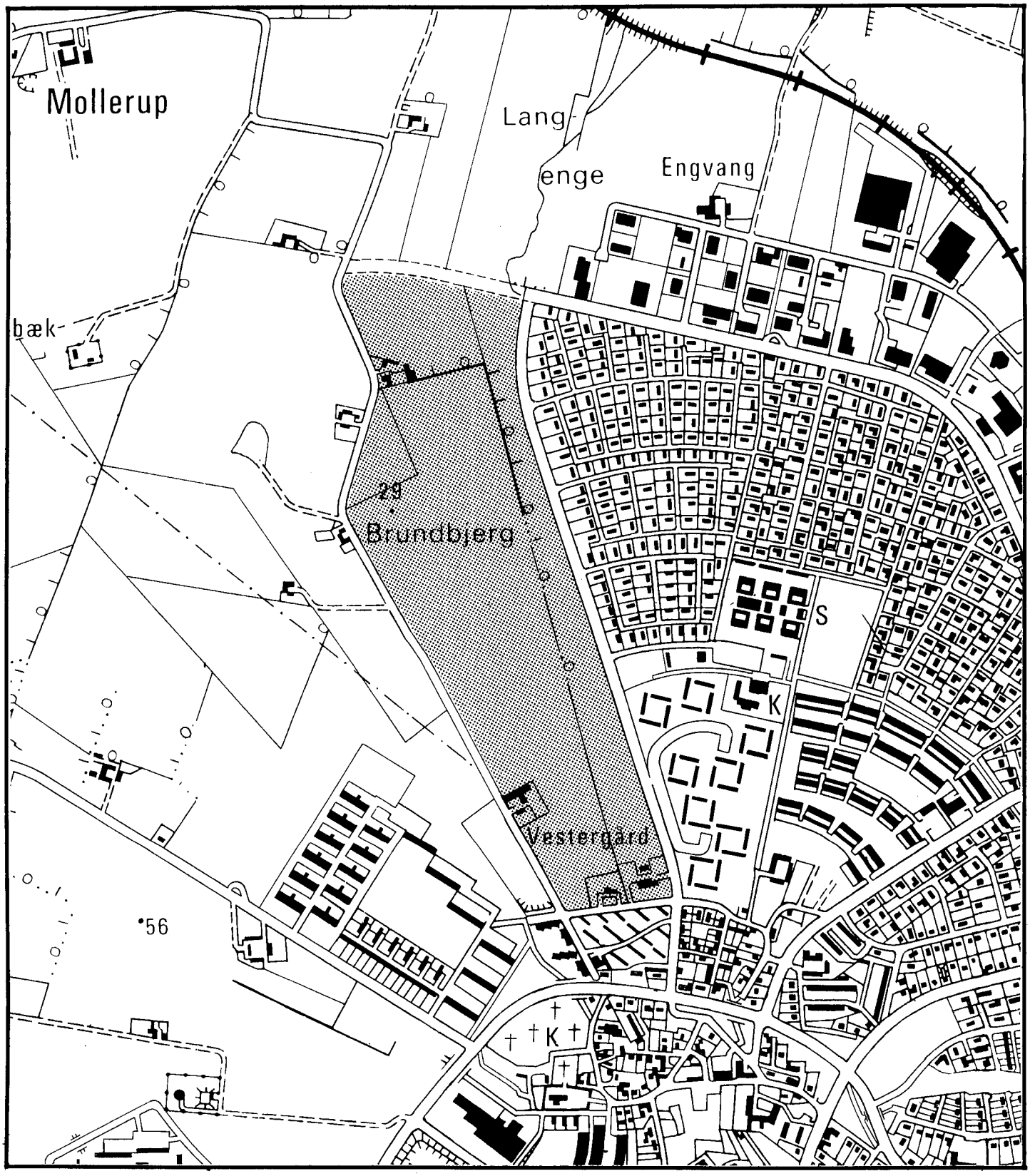
Maj 1982

KONGSBAK INFORMATIK

Århus kommune Lokalplan nr.:

125

Et boligområde vest for Stenagervej i Vejlby



Statistikområde/distrikt nr.: 4.8	Registreringskortblad nr.: 36

Magistratens 2. afdeling Stadsarkitektens kontor Maj 1982

Om dette hæftes indhold

Det indledes med **beskrivelsen**, der fortæller om lokalplanens hovedindhold og om de retsvirkninger, den har blandt andet for grundejere i området.Til dette afsnit hører en **illustrationsplan**, der viser en af de måder, planen gør det muligt at udnytte området på.

Derefter følger **redegørelsen**, som indeholder oplysning om forudsætninger for planen om områdets betjening med veje, skole, børneinstitutioner, kollektiv trafik og om dets forsyning med el, vand, varme og kloak.

Til sidst kommer selve **lokalplanen** med tilhørende **lokalplankort**. Tekst og kort rummer tilsammen de nøjagtige bestemmelser om den fremtidige udnyttelse af lokalplanområdet.

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

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

Lokalplanen kan ses og købes hos

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

Kortgrundlag

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

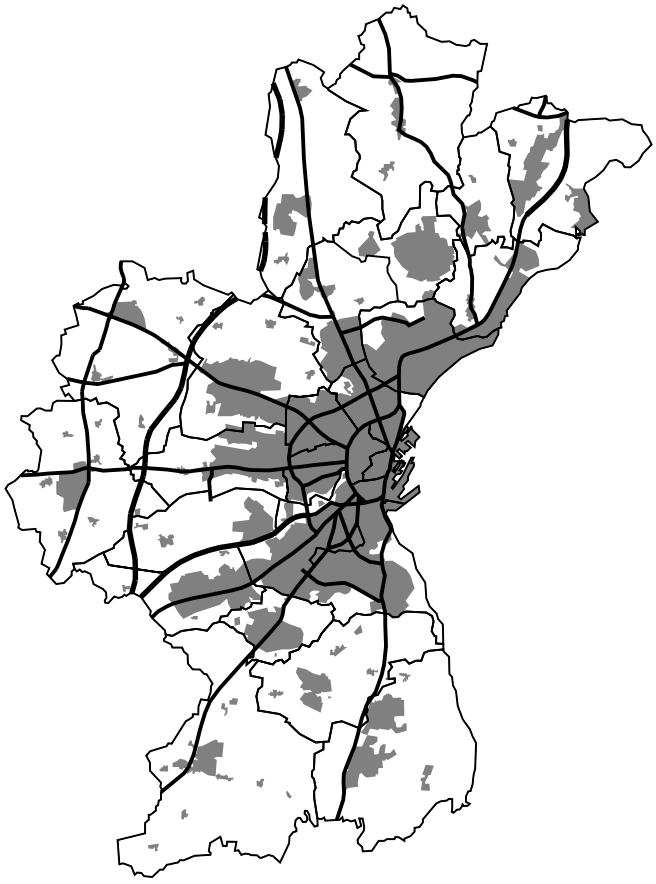
Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune.

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

Lokalplanen er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen

Her ligger lokalplanområdet



ÅRHUS KOMMUNE, LOKALPLAN NR. 125

Et boligområde vest for Stenagervej i Vejlby

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

1. BESKRIVELSEN

Beskrivelse af lokalplanens indhold 1.1
Bebyggelsesprocent 1.4
Trafiksystemet 1.4
Fjernvarme 1.5
Fællesanlæg 1.5
Godkendelsesbestemmelser 1.5
Grundejerforening 1.5
Deklaration 1.7
Illustrationsplan ..... bilag 1
Beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger 1.8

2. REDEGØRELSEN

§ 15-rammer for Århus kommune 2.1
Udsnit af § 15-rammer ..... bilag 2
Veje og stier 2.2
Kollektiv trafik 2.3
Skoleforhold 2.4
Børneinstitutionsforhold 2.4
Teknisk forsyning 2.4
Afløbsforhold 2.5
Tillæg nr. 76 til § 15-rammer for Århus kommune . 2.6
Kortbilag til tillæg nr. 76
til § 15-rammer ..... bilag 3

3. LOKALPLANEN

§ 1 Lokalplanens formål 3.1
§ 2 Lokalplanens område og opdeling 3.1
§ 3 Områdets anvendelse 3.2
§ 4 Udstykninger 3.6
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold 3.6
§ 6 Teknisk forsyning og ledningsanlæg 3.8

(fortsættes næste side)

INDHOLDSFORTEGNELSE (fortsat)

		Side
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	3.8
§ 8	Bebyggelsens udseende	3.11
§ 9	Hegn og beplantning	3.12
§ 10	Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	3.13
§ 11	Grundejerforening	3.14
Matrikulære forhold	bilag 4	
Lokalplankort	bilag 5	
Beplantningsplan for fælles friareal	bilag 6	
Planteliste	bilag 7	

1. BESKRIVELSEN

Beskrivelse af lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et ca. 37 ha stort område i Vejlby, begrænset af Stenagervej, Tværmarksvej, Langengevej og Nordlandsvejs forlængelse. Der henvises til illustrationsplanen, bilag 1.

Lokalplanens formål er at fastsætte rammerne for et nyt boligområde til tæt-lav boligbebyggelse samt institutioner af almennyttig karakter. Indenfor lokalplanområdet reserveres areal til et lokalcenter.

Lokalplanen er opdelt i 7 områder. På lokalplankortet, bilag 5, er områderne nummereret I-VII.

Område I er delvist bebygget. Området må kun anvendes til fjernvarmecentral med tilhørende lagerplads for materialer samt til fritidsinstitutioner.

Bebyggelse må højst opføres i 2 etager, og bebyggelsesprocenten for området er fastsat til maksimalt 25.

Område II udlægges til tæt-lav boligbebyggelse, og vil kunne rumme ca. 50 boliger.

Bebyggelse må højst opføres i 2 etager, og bebyggelsesprocenten for området er fastsat til maksimalt 35. For området forudsættes, at ejeren lader udføre en plan, visende hvorledes det tænkes udnyttet.
Mindst 15 % af området skal udlægges som fælles friareal.

Område III udlægges til tæt-lav boligbebyggelse og opdeles i 11 storparceller, der i alt skal rumme mindst 410 boliger, der fordeles således: I storparcel 1, mindst 167 boliger og storparcellerne 2-11, mindst 243 boliger.

Bebyggelse i den enkelte storparcel må højst opføres i 2 etager, og bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 40, idet andele i det fælles friareal, område VII ikke kan medregnes i bebyggelsesprocenten.

For hver storparcel forudsættes, at ejeren lader udføre en plan, visende hvorledes storparcellen tænkes udnyttet. For storparceller, hvorpå der opføres ejerboliger, skal planen også vise boligerne i en første udbygningsetape, samt angive muligheden for en rimelig udvidelse af de enkelte boliger.

Område IV udlægges til lokalcenter med butikker med dagligvarer, som købmand, bager, slagter, kiosk og lignende samt børneinstitutioner.

I lokalcentret må bebyggelse højst opføres i 1 etage med kælder, og bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 35. Der skal udarbejdes en plan for områdets udnyttelse, visende bebyggelsens placering samt udformning af butikstorv samt parkeringsareal. Der skal udlægges parkeringsareal svarende til 1 parkeringsplads pr. 30 m^2 butiksareal.

Område V udlægges til åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse, og vil kunne rumme ca. 180 boliger. Bebyggelse må højst opføres i 1½ etage, og bebyggelsesprocenten for området er fastsat til maksimalt 35 for tæt-lav bebyggelse og maksimalt 25 for åben-lav bebyggelse.

For området forudsættes, at ejeren lader udføre en plan, visende hvorledes det tænkes udnyttet. Mindst 15 % af området skal udlægges som fælles friareal.

Område VI udlægges til bolig- og institutionsformål. Området kan anvendes til behandlings- og vejledningsinstitut med beboelse.

Bebyggelse må højst opføres i 1½ etage, og bebyggelsesprocenten for området er fastsat til maksimalt 35. For området forudsættes, at ejeren lader udføre en plan, visende hvorledes det tænkes udnyttet. Mindst 15 % af området skal udlægges som fælles friareal.

Område VII må kun anvendes som fælles friareal for beboerne i område III. På friarealerne kan der f. eks. anlægges boldbaner og legepladser, der kan foretages supplerende beplantning, eller der kan bygges et fælleshus til forskellige fritidsformål. Beboerne skal selv forestå arealernes indretning og vedligeholdelse.

Bebyggelsesprocent

Inden for lokalplanens område er fastsat en maksimal bebyggelsesprocent for de enkelte områder. Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af det enkelte områdes areal. Nærmere bestemmelser om beregningen af etageareal og grundstykkets areal er fastsat i bygningsreglementet.

Trafiksystemet

Med lokalplanen er der sikret et vej- og stisystem, i hvilken den "hårde" og den "bløde" trafik er adskilt - biler og motorcykler på vejene, gående og cyklende (og knallertkørere) på stierne.

Hvor hovedstien krydser Stenagervej er der reserveret areal til en stitunnel. Ved øvrige krydsninger mellem stier og veje skal der foretages en sikring, der tilpasses i omfang til vejens og stiens trafikmæssige betydning.

Lokalplanområdet vejbetjenes i hovedsagen fra Stenagervej via vejene A, B, C og D, se bilag 5.

Boligområderne er opdelt i storparceller, der skal gives direkte adgang til stisystemet. Dette system er iøvrigt søgt tilrettelagt således, at det giver den korteste vej fra de enkelte områder til lokalcenter og (gennem tunnel under Stenagervej) til institutioner og skole. Stisystemet er iøvrigt tilpasset det planlagte overordnede stisystem med mulighed for tilslutning mod syd og vest ved Langengevej, samt mod nordøst ved Nordlandsvej.

Fjernvarme

Alle huse, der bygges i området, skal efter lokalplanen er endelig vedtaget, aftage fjernvarme fra Århus kommunale Værker.

Fællesanlæg

Ved udlægget af de grønne friarealer skal det sikres, at der fra alle boliger er let adgang til såvel de større rekreative områder som til de enkelte storparcellers mindre fællesarealer til nærophold- og legepladser for beboere og specielt børnene.

Godkendelsesbestemmelser

Opførelsen af ny bebyggelse i områderne II, III, IV, V og VI forudsætter, at der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en af magistratens 2. afdeling godkendt bebyggelsesplan, der tinglyses på de enkelte områder.

Grundejerforening

Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage grundejernes fælles interesser i lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal vedligeholde de fælles friarealer, herunder støjvolde og støjskærme, samt de veje og stier, der ikke overtages af kommunen som offentlige.

Alle, der ejer en grund eller bolig, som er udstykket, efter at byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, skal være medlem af denne grundejerforening. Det samme gælder ejere af arealer, som kan udstykkes.

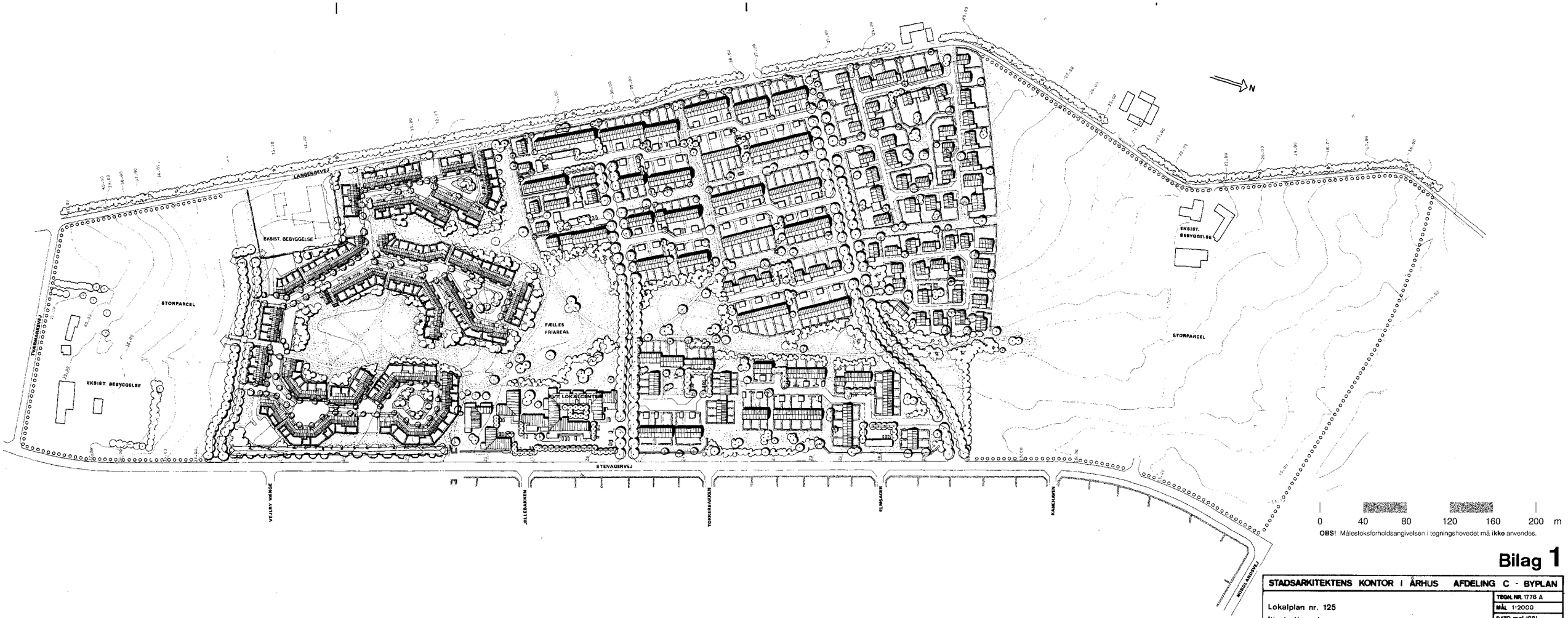
De øvrige grundejere i området har ret til at blive medlemmer af grundejerforeningen, hvis de selv ønsker det; men altså ikke pligt.

I § 11 i selve lokalplanen (se afsnit 3) er der endvidere nogle bestemmelser om, hvornår grundejerforeningen skal stiftes og om foreningens pligter iøvrigt.

Deklaration

Der vil på lokalplanområdet blive tinglyst en deklaration, der bl.a. har til formål at sikre oprettelsen af en parcel-/lejerforening for hvert enkelt område. Disse foreninger skal varetage medlemmernes interesser i områderne, og grundejerforeningen kan uddelegere opgaver til parcel-/lejerforeningen. Disse opgaver vil typisk kunne dreje sig om administration og vedligeholdelse af interne friarealer, veje og stier.

Deklarationen vil endvidere indeholde bestemmelser vedrørende parkeringsforhold, bl. a. for lastbiler, tekniske forsyningsanlæg og ubebyggede arealer, samt om civilforsvarsmæssige formål.



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

Bilag 1

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN	
Lokalplan nr. 125	TEGN. NR. 1778 A
Illustrationsplan	MÅL 1:2000
	DATO maj 1981
Rettet maj 1982	TEGN. AF M.V.

Beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen og amtets godkendelse af tillæg nr. 76 til § 15-rammerne må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelsen af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Omvendt kan en grundejer normalt kræve, at kommunen overtager en del af eller hele ejendommen, hvis den i lokalplanen udlægges til offentlige formål.

Lokalplanforslaget indeholder i § 2 bestemmelser om, at det af planen omfattede landzoneområde overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift).

2. REDEGØRELSEN

Redegørelse for lokalplanens forhold til § 15-rammerne og til den øvrige planlægning for området.

§ 15-rammer for Århus kommune

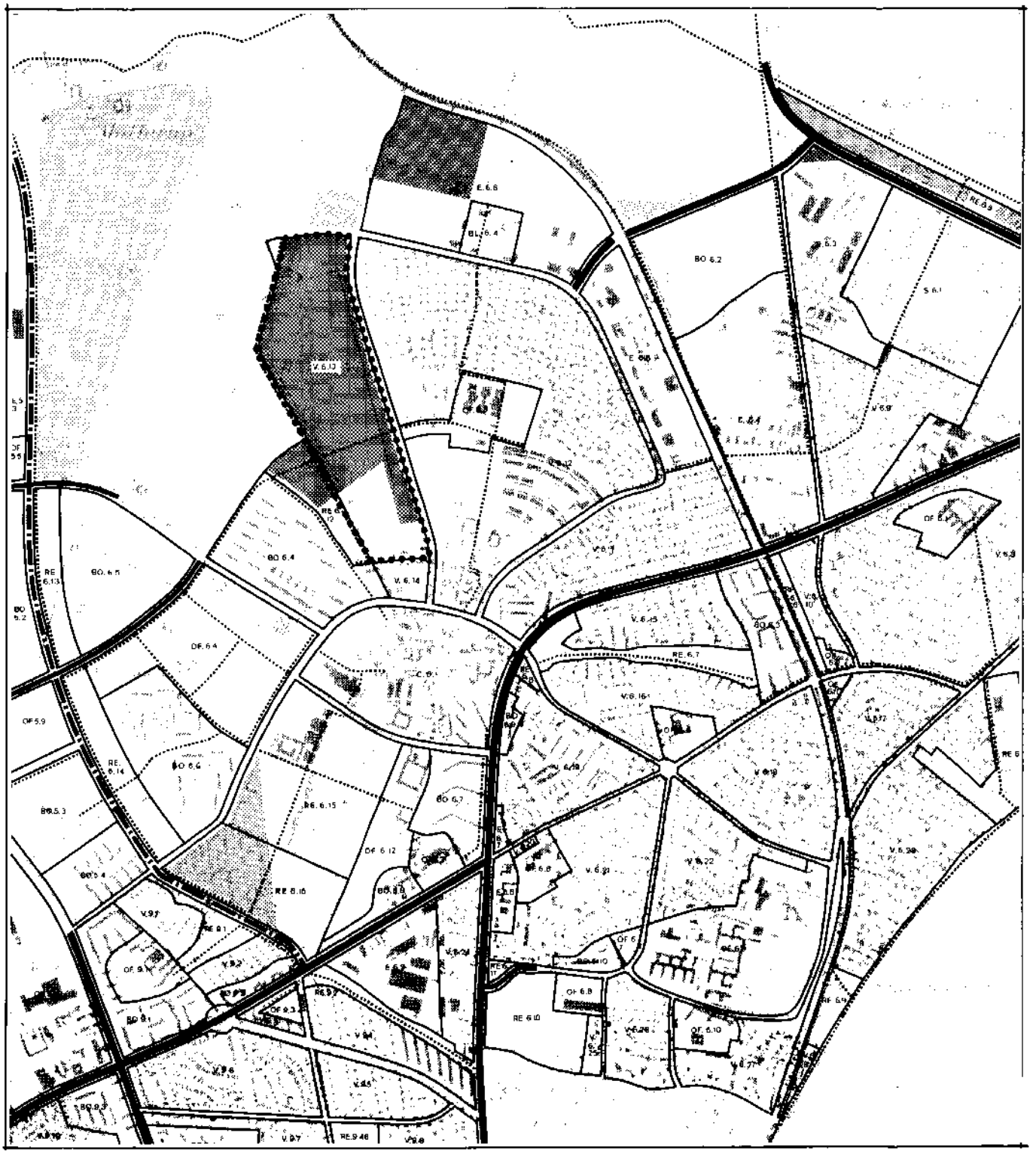
Se bilag 2, udsnit af § 15-rammerne for Århus kommune.

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været de af byrådet og Miljøministeriet godkendte § 15-rammer for Århus kommune. Lokalplanområdet er i § 15-rammerne beliggende i område V.6.13, der er beliggende henholdsvis i byzone og landzone.

Ved Miljøministeriets godkendelse af rammerne, 17. februar 1977, tiltrådtes samtidig, at landzonearealer inden for disse kunne overføres til byzone ved tilvejebringelse af lokalplaner.

Med hensyn til områdegrænserne er lokalplanen et enkelt sted ikke i overensstemmelse med § 15-rammerne. Dette betyder, at lokalplanen kun kan gennemføres i den foreliggende udformning, såfremt Århus amt godkender et tillæg til § 15-rammerne. Der er derfor udarbejdet et forslag til tillæg nr. 76 til § 15-rammerne. Kommunens forslag til tillæg nr. 76 er gengivet på side 2.5 og vist på bilag 3.

For område V.6.13 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:



SIGNATURFORKLARING:

V	Lav boligbebyggelse
BO	Etageboligbebyggelse
BL	Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse
E	Erhvervsbebyggelse
OF	Offentlige formål
C	Centerområde
S	Sommerhusbebyggelse
A	Cityområde
RE	Rekreative områder
	Planlagte veje og vejudvidelser
	Planlagte busveje
	Hovedstier
	Del- og enkeltområdegrænse

0 400 800 1200 1600 2000 m

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

Bilag 2

Lokalplanområdet	
Landzonearealer der påregnes overført til byzone	
Landzonearealer inden for § 15-rammen	
Byzonearealer der holdes uden for § 15-rammen	

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING BYPLAN

Lokalplan nr. 125

Udsnit af § 15-rammerne for Århus kommune.

1778 B

1:20.000

Maj 1981

SFT

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre navngivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

b. at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 25 for parcelhuse, 35 for dobbelthuse, række- og kædehuse og lignende.

c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager, samt at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

d. at mindst 15% af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for det pågældende område.

Veje og stier

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Vejlby og vil via Stenagervej (primær fordelingsvej) få vejforbindelse til Vejlby Centervej og til Nordlandsvej.

Ved denne lokalplans udarbejdelse vurderede stadsingeniørens kontor aktuelt muligheden af en alternativ linieføring til den planlagte forlængelse af Nordlandsvej (mod vest til Randersvej) og beliggende nord for denne. I disse overvejelser indgik også ønsket om at give Stenagervej forbindelse til den alternative vejlinie. Lokalplanområdet vil i begge løsningstilfælde kunne få særdeles gode vejforbindelser til det overordnede vejnet i kommunen.

I den aktuelle sti-planlægning for Vejlby-området indgår muligheden af at omklassificere Langengevej til sti (cykel- og gangsti) på en del af strækningen langs lokalplanområdet. Herved vil der nemlig kunne skabes en meget attraktiv forbindelse for de svage trafikanter mellem Vejlby Center (via den eksisterende stitunnel under Vejlby Centervej) og Egå-dalen.

Lokalplanen sikrer derfor, at de eksisterende ejendomme langs Langengevejs østside kan blive vejbetjent fra Stenagervej i stedet, og lokalplanen giver mulighed for, at der fra boligområderne (storparcellerne) langs Langengevej kan skabes direkte adgang til denne for gående og cyklende.

Endelig udlægges der ved lokalplanen arealer til anlæg af en kvartersti (for gående og cyklende) gennem området. Denne sti er et led i en stiforbindelse mellem "Vejlby Nord" (omkring Jellebakkeskolen) og bystien Århus-Lisbjerg, vest for boligbebyggelsen "Vejlby Vest", se bilag 2.

Kollektiv trafik

Området er ved lokalplanens udarbejdelse betjent af Århus Sporvejes linie 7, der har endestation ved Nordlandsvejs vestende, hvortil og -fra der køres ad Nordlandsvej.

Der er påtænkt busdrift på Stenagervej, når bebyggelsen i lokalplanområdet betinger dette. Der er i denne forbindelse planlagt stoppesteder ved den påtænkte stitunnel under Stenagervej samt ved Stenagervejs nordende ved Nordlandsvej.

Skoleforhold

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse beliggende i Jellebakkeskolens distrikt, og børn fra området vil kunne benytte stisystemet til skolen.

Af hensyn til skolevæsenets overordnede planlægning for hele bydelen, kan det blive nødvendigt senere at foretage ændringer af de enkelte skolers oplande.

Børneinstitutionsforhold

I området ved Jellebakken findes vuggestue, børnehave og fritidshjem, der også skal betjene lokalplanområdet. Herudover er der reserveret areal til børneinstitutioner i lokalplanområdets center.

Teknisk forsyning

El-forsyningen skal ske fra	Århus kommunale Værker Spanien 19 8100 Århus C
Varmeforsyningen skal ske fra	Århus kommunale Værker Spanien 19 8100 Århus C
Vandforsyningen skal ske fra	Århus kommunale Værker Spanien 19 8100 Århus C

Vandforsyningen til brandslukning skal udføres ved opstilling af brandhaner, i samråd med Århus Brandvæsen.

Afløbsforhold

Kloakforsyning skal ske i henhold til "Vedtægt for kloakforsyning, Århus kommune 1972" ved Stadsingeniørens kontor, hygiejnisk afdeling, Thorsvej ·2, 8230 Åbyhøj.

Regn- og spildevand fra området tilledes eksisterende afløbsledninger i Stenagervej via eksisterende eller nye afløbsledninger i området.

Tillæg nr. 76 til § 15-rammer for Århus kommune

Tillægget omfatter en del af lokalplanens område V, se bilag 3.

En del af matr. nr. 43a, Vejlby by, Ellevang, ca. 10.500 m^2 er beliggende udenfor område V.6.13. Da lokalplangrænsen af funktionsmæssige grunde følger Langengevejs østlige side til skæring med Nordlandsvejs forlængelse, overføres arealet til område V.6.13. Desuden ændres bestemmelsen om områdets anvendelse til også at omfatte institutioner af almennyttig karakter, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

For område V.6.13. gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning samt institutioner af almennyttig karakter eller andre navngivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

b. at bebyggelsen for området under et ikke overstiger 25 for parcelhuse, 35 for dobbelthuse, række- og kædehuse og lignende.

c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager, samt at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

d. at mindst 15 % af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for det pågældende område.

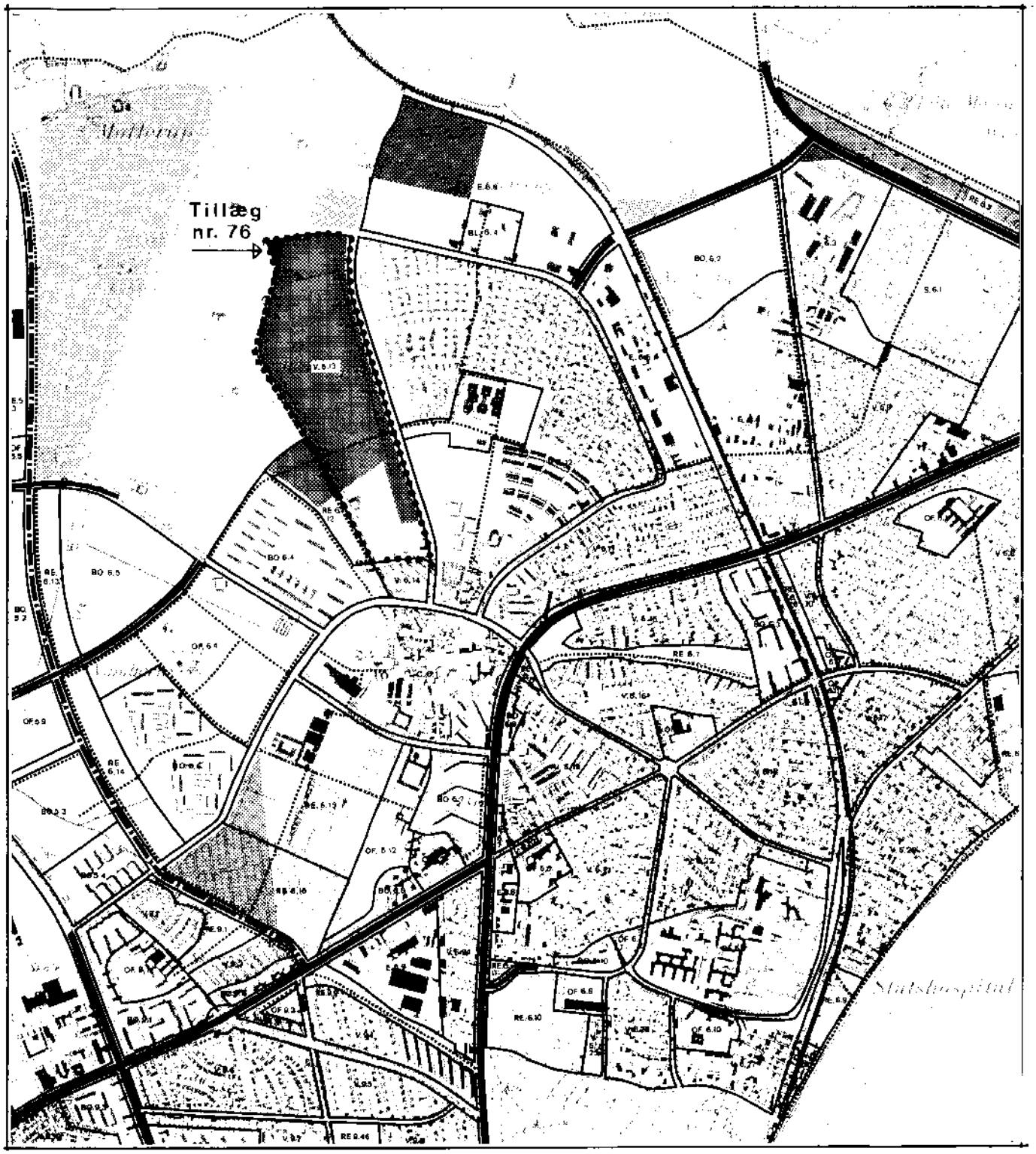
BA/hf

I medfør af § 15, stk. 2, i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning, jfr. pkt. 4 i miljøministeriets cirkulære af lo. oktober 1978, godkendes hermed foranstående af Århus byråd tilvejebragte forslag til tillæg nr. 76 til § 15-rammerne for Århus kommune.

ÅRHUS AMTSKOMMUNE, Amtsarkitektkontoret, den 25. MAJ 1982

E. b.

A. B. Sørensen
afdelingsarkitekt



SIGNATURFORKLARING:

V	Lav boligbebyggelse
BO	Etageboligbebyggelse
BL	Blandet bolig-og erhvervsbebyggelse
E	Erhvervsbebyggelse
OF	Offentlige formål
C	Centerområde
S	Sommerhusbebyggelse
A	Cityområde
RE	Rekreative områder
	Planlagte veje og vejudvideiser
	Planlagte busveje
	Hovedstier
	Del-og enkeltområdegrænse

Lokalplanområdet
Landzonearealer der påregnes overført til byzone
Landzonearealer inden for § 15-rammen
Byzonearealer der holdes uden for § 15-rammen

0 400 800 1200 1600 2000 m

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

Bilag 3

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C BYPLAN	
Lokalplan nr. 125	TEGN. NR. 1778 C
Kortbilag til tillæg nr. 76 til	MÅ. 1:20.000
§15 - rammer for Århus kommune	DATO Maj 1981
	TEGN. AF SFT

3. LOKALPLAN NR. 125 - ET BOLIGOMRÅDE VEST FOR STENAGERVEJ I VEJLBY

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975), fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens hovedformål er:

at fastlægge rammerne for områdets anvendelse til boligbebyggelse,

at fastlægge rammerne for udformningen af et centerområde til betjening af lokalplanområdet,

at fastlægge rammerne for integrering i boligområdet af et behandlings- og vejledningsinstitut af almennyttig karakter,

at sikre oprettelsen af en grundejerforening til varetagelse af fællesopgaver i området.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG OPDELING

Stk. 1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 4 og omfatter følgende matrikelnumre: 21a, 21bs, 21bu, 21cc, 21cn, del af 23a, 23ia, del af 43a alle af Vejlby by, Ellevang, samt alle parceller, der efter den 1. januar 1981 udstykkes i området, se fodnote 1.

Stk. 2 Lokalplanen opdeles i områderne I-VII, som vist på bilag 5, se fodnote 1.

Fodnote 1 Den nøjagtige grænsedefinition findes på materiale hos Stadsingeniørens kontor, Forvaltningsafd.

Stk. 3 Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen overføres det på bilag 4 viste område fra landzone til byzone.

Stk. 4 Matr. nr. 21a, 23a og 43a er undergivet landbrugspligt. Landbrugspligten skal dog ikke være til hinder for, at kommunen kan tillade, at arealet tages i brug til det i lokalplanen angivne formål, men indtil da skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, se fodnote 2.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Område I

Stk. 1 Området må kun anvendes til offentlige formål som:

Fritidsinstitutioner og fjernvarmecentral med la - gerplads for materialer. For at sikre området får et ryddeligt præg, må oplagring kun finde sted indenfor et tæt hegnet areal.

Område II

Stk. 2 Området må kun anvendes til boligformål.

Bebyggelsen skal bestå af tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde-, gård- og dobbelthuse og lignende tæt-lav bebyggelse).

Fodnote 2 Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykning. Der kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af § 4, stk. 2 og/eller stk. 3 i landbrugsloven.

Mindst 15% af området skal udlægges som fælles friareal for område II.

Område III

Stk. 3 Området må kun anvendes til boligformål.

Bebyggelsen skal bestå af tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde-, gård- og dobbelthuse og lignende tæt-lav bebyggelse).

Område IV

Stk. 4 Området må kun anvendes til centerformål.

I området må opføres bebyggelse til:

butikker med dagligvarer (købmand, bager, slagter, kiosk o.lign.) og børneinstitutioner.

Område V

Stk. 5 Området må kun anvendes til boligformål.

Bebyggelsen skal bestå af åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde-, gård- og dobbelthuse og lignende tæt-lav bebyggelse).

På hver grund for åben-lav boligbebyggelse må kun indrettes én bolig; dog kan eksisterende bebyggelse bibeholdes.

Mindst 15% af område V skal udlægges som fælles friareal for området.

Område VI

Stk. 6 Området må kun anvendes til bolig- og institutionsformål (behandlings- og vejlednings-institut med beboelse) samt sådanne offentlige eller private institutioner af almennyttig karakter, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

Mindst 15% af området skal udlægges som fælles friareal for området.

Område VII

Stk. 7 Området udlægges til fælles friareal for område III.

På de fælles friarealer må den grundejerforening, der stiftes i henhold til § 11, etablere anlæg til fælles formål, f.eks. beplantning, boldbane, legeplads, fællesbygning m.m.

Planer for disse anlæg skal grundejerforeningen indsende til godkendelse hos magistratens 4. afdeling, Stadsgartnerens kontor og for så vidt angår evt. fælleshus tillige hos magistratens 2. afdeling til godkendelse.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 8 I områderne II, III og V kan magistratens 2. afdeling tillade, at der på ejendommene drives sådan erhvervsvirksomhed (frisør, revisor, læge, arkitekt, ingeniør og lignende erhverv), som almindeligvis kan udøves i beboelsesområde under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende, og

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Stk. 9 I lokalplanområdet kan med godkendelse fra magistratens 2. afdeling opføres bygninger til kvarterets tekniske forsyning, når de ikke har mere end 30 m^2 bebygget areal og normalt ikke er højere end 3 m over terræn, og når de udformes i harmoni med den øvrige bebyggelse.

§ 4 UDSTYKNINGER

Stk. 1 Der må ikke i områderne II, III, IV, V og VI finde udstykning og bebyggelse sted, før der er fastsat bestemmelser herom i supplerende bebyggelsesplaner, der skal godkendes af magistratens 2. afdeling (jvf. § 7, stk. 15).

Stk. 2 Lokalplanområdet opdeles i storparceller, som vist på bilag 5.

Stk. 3 Ved de 4 vejtilslutninger til Stenagervej og ved stitilslutninger til Langengevej og Tværmarksvej skal foretages hjørneafskæring 5 x 5 m.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Stk. 1 Der udlægges følgende veje, principielt beliggende som vist på bilag 5:

Fordelingsvej A 12 m bred (vejen skal være adgangsvej også til matr.nr. 21 a).
Fordelingsvej B 12 m bred.
Fordelingsvej C 12 m bred.
Fordelingsvej D 12 m bred (vejen skal være adgangsvej også til matr.nr. 43 a).
Adgangsveje til de enkelte storparceller udlægges i en bredde af mindst 8 m.

Stk. 2 Der skal udføres portoverkørsler som vist på bilag 5.

Stk. 3 Veje ud over de nævnte skal udlægges i en bredde af mindst 8 m.

Stk. 4 **Der udlægges følgende cykel- og gangstier beliggende som vist med raster på bilag 5:**
Kvartersti, sti a, i en bredde af 10 m.
Lokalstier, stierne b, c, d, e og f, 5 m brede.

Stk. 5 Hvor sti a krydser Stenagervej udlægges areal til en stiunderføring i princippet som vist på bilag 5.

Vej- og stiskæringer i niveau skal sikres ved hastighedsdæmpende foranstaltninger, principielt som vist på bilag 5.

Stk. 6 Stier udover de nævnte skal udlægges i en bredde af mindst 3 m.

Stk. 7 Fra lokalplanområdet må der kun etableres to stiadgange til Stenagervej: En ved stitunnelen (sti a) og en ved Stenagervejs nordligste del (ved Nordlandsvej).

Til Tværmarksvej og Langengevej må der kun etableres nye adgange i form af stier (se fodnote 1 og 2).

Til den påtænkte forlængelse af Nordlandsvej - langs lokalplanområdets nordgrænse - må der ikke etableres færdselsadgange.

Stk. 8 Der skal i område IV anlægges parkeringsareal svarende til 1 bilplads for hver 30 m² etageareal. Af disse pladser skal 5 være forbeholdt lastbiler og lign. erhvervskøretøjer.

§ 6 TEKNISK FORSYNING OG LEDNINGSANLÆG

Stk. 1 Ved nybyggeri er grundejerne pligtige at aftage fjernvarme fra Århus kommunale Værker på værkets til enhver tid gældende betingelser.

Stk. 2 El-ledninger af enhver art må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Område 1

Stk. 1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området som helhed.

Fodnote 1 Den forudsatte omklassificering af en strækning af Langengevej fra vej til sti vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

Fodnote 2 Efter behov vil der blive foretaget en regulering af de ved lokalplanens udarbejdelse værende adgange til området fra Stenagervej, Tværmarksvej og Langengevej efter reglerne herom i vejlovgivningen.

Stk. 2 Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn.

Område II

Stk. 3 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for området som helhed.

Stk. 4 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn.

Område III

Stk. 5 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte storparcel.

Stk. 6 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn.

Stk. 7 Området opdeles i 11 storparceller, som vist på bilag 5.

Stk. 8 Der skal opføres følgende min. antal boliger på storparcellerne: Storparcel 1, 167 og storparcel 2-11, 243.

Område IV

Stk. 9 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for området som helhed.

Stk. 10 Bebyggelse til lokalcenter og institutioner må ikke opføres i mere end 1 etage med kælder, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn.

Område V

Stk. 11 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for tæt-lav boligbebyggelse og 25 for åben-lav boligbebyggelse.

Stk. 12 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1½ etage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn.

Område VI

Stk. 13 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35.

Stk. 14 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1½ etage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn.

Fællesbestemmelser for områderne II, III, IV, V og VI

Stk. 15 Når en storparcel eller et område ønskes bebygget, skal der, forinden et byggeandragende kan behandles, foreligge en af magistratens 2. afdeling godkendt bebyggelsesplan for den aktuelle parcel/det aktuelle område. Bebyggelsesplanen, der skal tinglyses, skal angive bl.a., hvorledes arealerne tænkes udnyttet (herunder udstykning samt vej- og stiforsyning).

For storparceller, hvorpå der opføres ejerboliger, skal der tillige angives en, efter magistratens 2. afdelings skøn, rimelig udvidelsesmulighed for den enkelte bolig.

Område VII

Stk. 16 Med magistratens 2. afdelings godkendelse må der opføres enkelte mindre bygninger til formål, som er fælles for medlemmerne af den i § 11 omtalte grundejerforening. Sådanne bygninger skal harmonere med den øvrige bebyggelse.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Stk. 1 Skiltning og reklamering på ejendommene må kun foretages med tilladelse fra magistratens 2. afdeling i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 2 Eventuelle tilbygninger skal opføres med det samme materialevalg som den øvrige bebyggelse på samme grund.

§ 9 HEGN OG BEPLANTNING

Stk. 1 Den på bilag 6 og 7 angivne beplantning skal etableres i den takt, som lokalplanområdet udbygges.

Stk. 2 På de fælles friarealer er det den grundejerforening, som skal stiftes i henhold til § 11, tilladt at etablere beplantninger, boldbaner, legepladser og lignende til fælles formål.

Planer for disse anlæg skal godkendes af magistratens 4. afdeling, Stadsgartneren.

Stk. 3 Planer for beplantning af vej- og stiarealer samt for beplantning og indretning af legepladser indenfor storparcellerne skal via bygningsinspektoratet indsendes til godkendelse ved magistratens 4. afdeling, Stadsgartnerens kontor og magistratens 2. afdeling, Stadsingeniørens kontor.

Stk. 4 På bilag 5 er angivet en bebyggelsesregulerende linie langs Stenagervej (35 m vest for vejmidte) og langs Nordlandsvejs forlængelse (40 m syd for vejmidte).

Såfremt der placeres boligbebyggelse og opholdsarealer i bæltet mellem den bebyggelsesregulerende linie og vej, skal der sikres bebyggelsen og nævnte opholdsarealer et ækvivalent konstant lydtrykniveau på døgnbasis på under 55 dB(A) ved anlæg af vold eller lignende langs vejen, principielt som vist på bilag 6 og 7.

Stk. 5 I område II skal boligbebyggelse og dennes nærophold sarealer sikres et ækvivalent konstant lydtrykniveau, der ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende bestemmelser for ekstern støj i henseende til støj fra den eksisterende fjernvarmecentral ved Tværmarksvej i område I. Eventuel støjdæmpning skal ske ved etablering af vold eller lignende langs område II's skel mod fjernvarmecentralen.

§ 10 SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de strækninger af de i § 5 nævnte stier, der forbinder den pågældende bebyggelse med Jellebakkeskolen, er etableret.

Stk. 2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den i § 6, stk. 1 nævnte tilslutning til Århus kommunale Værker har fundet sted.

Stk. 3 Ny bebyggelse i storparcel 1 må ikke tages i brug, før det fælles friareal syd for sti a er etableret.

Før ibrugtagning af bebyggelse i storparcellerne 2-5 skal det omkring vej B grænsende fælles friareal frem til storparcel 8's sydgrænse være etableret.

Det resterende friareal skal være etableret før ibrugtagning af bebyggelse i storparcellerne 6-11.

I områderne II, V og VI skal de i områderne krævede fælles friarealer være etablerede før ibrugtagning af bebyggelse hér.

Stk. 4 Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal der foreligge udledningstilladelse fra Århus Amtskommune, udvalget for teknik og miljø.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

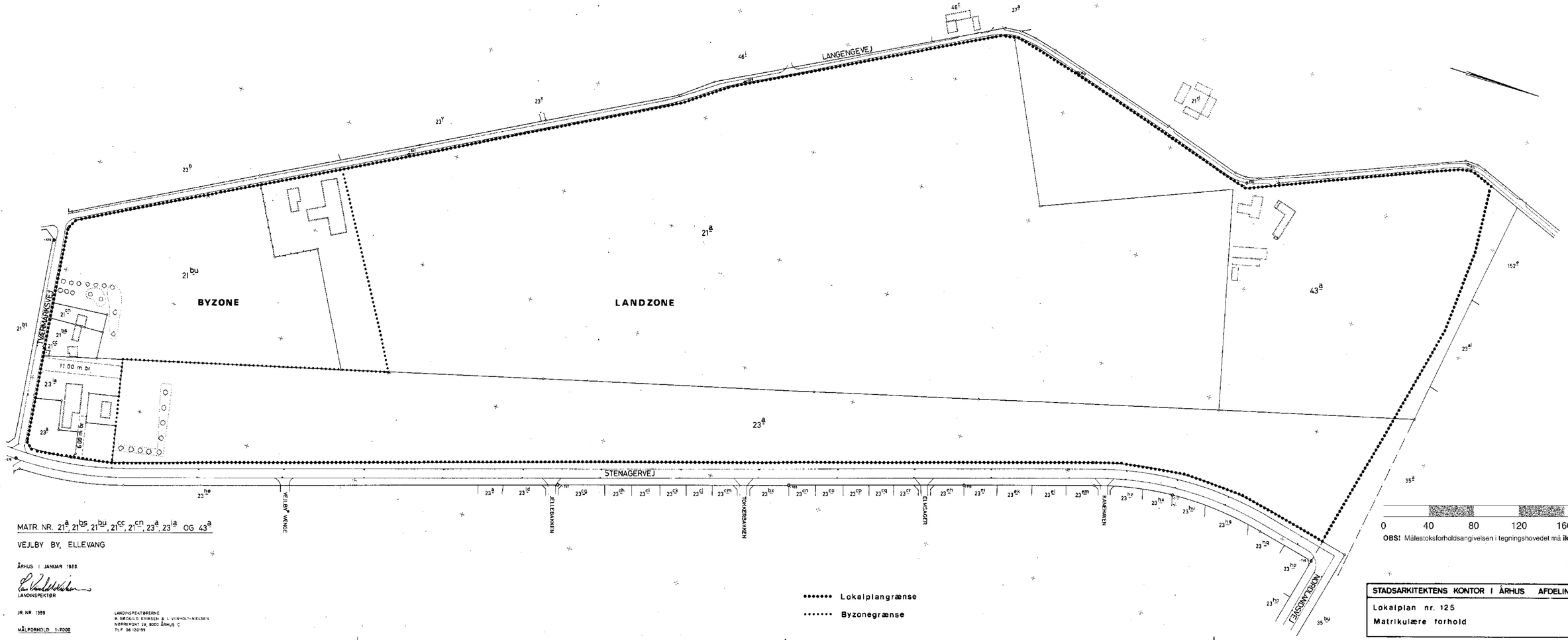
Stk. 1 Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet.

Stk. 2 Ejere af arealer, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes eller kan udstykkes, skal være medlemmer af denne grundejerforening.

Stk. 3 Andre grundejere i området har derimod ret - men ikke pligt - til at være medlem.

Stk. 4 Grundejerforeningen skal stiftes, når mindst 25 % af de medlemspligtige grundejere eller magistratens 2. afdeling ønsker det - dog senest når halvdelen af de i lokalplanen forudsete nye grunde er solgt.

Stk. 5 Foreningen har pligt til at vedligeholde fælles friarealer samt de vej- og stiarealer der ikke overtages som offentlige med tilhørende anlæg, og kan selv fastsætte nærmere regler herfor.



MATR. NR. 21^{a}, 21^{bs}, 21^{bu}, 21^{cc}, 21^{cn}, 23^{a}, 23^{ia} OG 43^{a}

VEJLBY BY, ELLEVANG

ÅRHUS I JANUAR 1988.

LANDINSPEKTØR

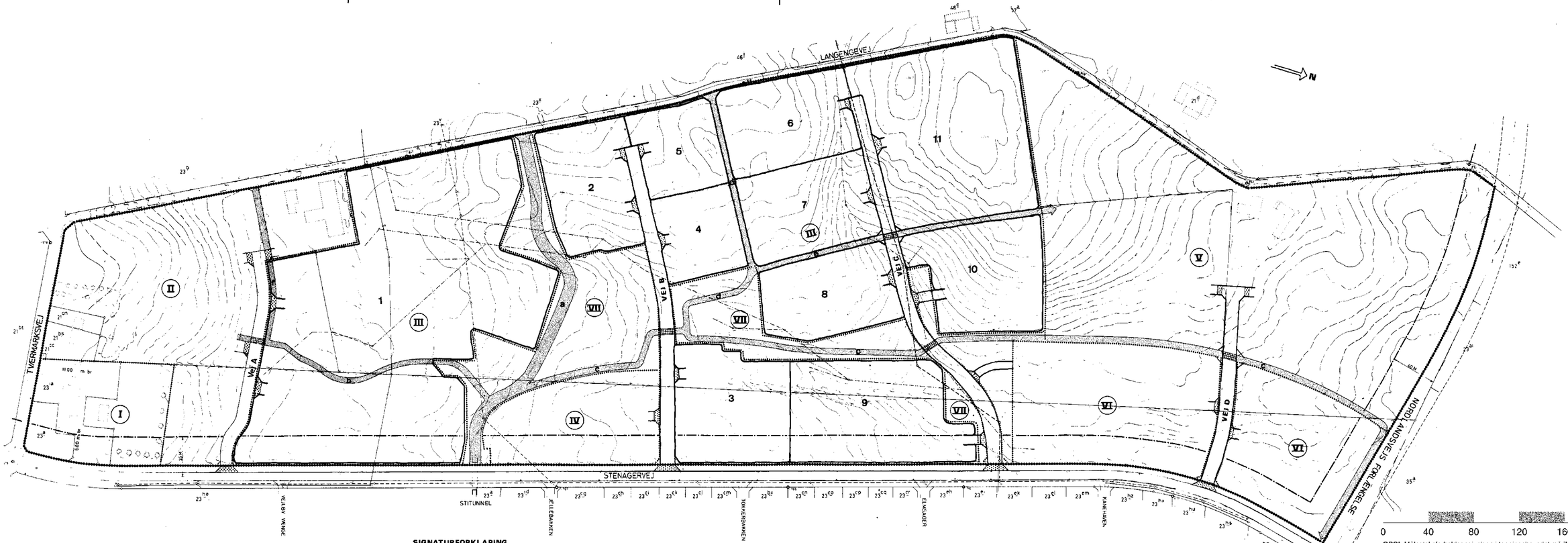
JR. NR. 1359

MÅLFORHOLD 1:2000

LANDINSPEKTØRERNE
B. BRØGILD ERIKSEN & L. VINKOLT-NIELSEN
NØRREPORT 28, 8000 ÅRHUS C
TLF 06-120199

Bilag 4

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN		
Lokalplan nr. 125	TEGN. NR.	1778 D
	MÅL	1:2000
Matrikulære forhold	DATO	Maj 1981
	TEGN. AF	SFT



0 40 80 120 160 200 m

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

SIGNATURFORKLARING

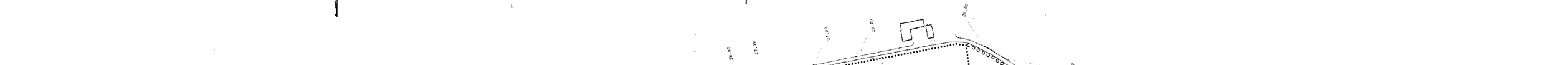
- LOKALPLANOMRÅDEGRÆNSE
- OMRÅDEGRÆNSE
- (I) OMRÅDENUMMER
- 1 STORPARCEL
- VEJ
- STI
- HASTIGHEDSDÆMPENDE FORANSTALTNING
- PORTOVERKØRSEL
- BEBYGGELSESREGULERENDE LINIE

EKSISTERENDE TEKNISKE ANLÆG:

- SPILDEVAND
- REGNVAND
- DRÆN

Bilag 5

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C · BYPLAN	
Lokalplan nr. 125	TEGN NR 1778 E
	MÅL 1:2000
Lokalplankort	DATO Maj 1981
Rettet maj 1982	TEGN AF M.V.



UDFORMNING AF BEPLANTNING/STØJAFSKÆRMNING LANGS STENAGERVEJ (5 METER UDLÆG)

Bilag 6

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN		
Lokalplan nr. 125	TEGN. NR.	1776 F
	MÅL	1:2000
Beplantningsplan for fælles friarealer	DATO	Maj 1981
Rettet maj 1982	TEGN. AF	M.V.

PLANTELISTE:

TRÆPLANTNING

Mrk	Latinsk navn	Dansk navn
Allé Træer	Ulmus glabra	Storbladet elm
	Alt: Tilia europaea	Parklind
A	Fraxinus excelsior 'westhof glory'	Ask
B	Quercus petraea	Vintereg
C	Quercus Robur	Alm. eg
D	Sorbus aucuparia	Alm. røn
E	Sorbus intermedia	Sejlerøn
F	Fagus sylvatica	Bøg

RANDPLANTNING - TYPE 1 - OMRÅDE: 1 3 4 6 7 12 13 17

%	Latinsk navn	Dansk navn
15	Prunus spinosa	Slåen
5	Rosa canina	Hunderose
15	Rosa rugosa	Rynkerose
30	Crataegus oxyacantha	Hvidtjørn
10	Malus sylvestris	Skovæble
5	Sambucus nigra	Hyld
10	Quercus robur	Alm. eg
5	Prunus avium	Fuglekirsebær
5	Acer pseudoplatanus	Ær

RANDPLANTNING - TYPE 2 - OMRÅDE: 5 9 10 11 16 18

%	Latinsk navn	Dansk navn
10	Rosa canina	Hunderose
5	Prunus spinosa	Slåen
60	Rosa rugosa	Rynkerose
10	Crataegus oxyacantha	Hvidtjørn
5	Prunus avium	Fuglekirsebær
10	Prunus padus	Hæg

RANDPLANTNING - TYPE 3 - OMRÅDE: 8 14 15

%	Latinsk navn	Dansk navn
20	Quercus robur	Alm. eg
5	Quercus robur (heister)	Alm. eg
5	Fraxinus excelsior	Ask
40	Ribes alpinum	Alperibs
25	Corylus avellana	Hassel
5	Fagus sylvatica	Bøg

RANDPLANTNING - TYPE 4 - OMRÅDE: 2

%	Latinsk navn	Dansk navn
100	Ribes alpinum	Alperibs

RANDPLANTNING - TYPE 4 - OMRÅDE: 19 20 21 22 23

%	Latinsk navn	Dansk navn
25	Rosa Nitida	Buskerose
25	Symphoricarpus chenaultii 'hancock'	Snebær
25	Ribes alpinum	Alperibs
25	Hippophae rhamnoides 'aggertange'	Sandtorn
	Hedera helix hibernica (På dige)	Vedbend
	Euonymus fortunei radicans (På dige)	Benved
Træ	Crataegus oxyacantha plena	Hvidtjørn
-	Sorbus intermedia	Sejlerøn
-	Sorbus aucuparia	Alm. røn
-	Euonymus europaeus	Benved

Stk. 6 Foreningen skal stedse holde magistratens 2. afdeling underrettet om sin adresse.

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 125 i mødet den 21. april 1982.

ÅRHUS BYRÅD, den 23. JUN 1982

P.b.v.

Thorvald Simonsen

Olaf P. Christensen

Otto Mathiasen

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 7.juli 1982