

Statistikområde/distrikt nr.: 04.20

Registreringskortblad nr.: 38

Om dette hæftes indhold

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

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

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

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

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

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

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

Lokalplanen kan ses og købes hos

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

Kortgrundlag

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

Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune og Landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe Aps.

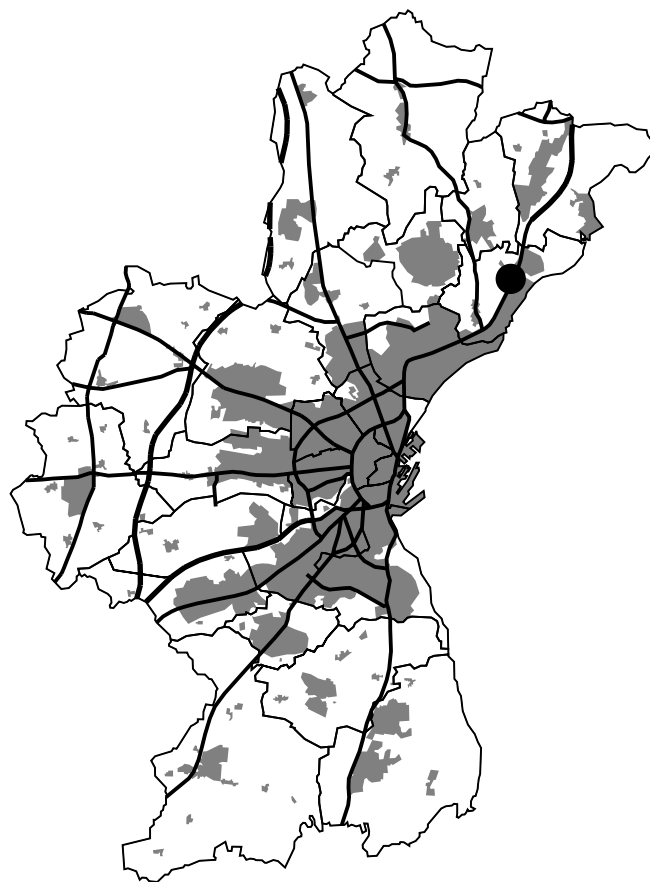
Kortene udgives af Århus Kommune med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse A.86 © KMS.

Lokalplanen er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen
i samarbejde med

Arkitektfirmaet H. Thule Hansen MAA.
Thunøgade 40, 8000 Århus C.
Tlf. 86 20 21 11.

Her ligger lokalplanområdet



ÅRHUS KOMMUNE - LOKALPLAN NR. 642.

Boligområde nord for Plantorama ved Skæring Skolevej i Skæring.

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
LOKALPLANENS INDHOLD	
Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v.	2
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1. Formål	6
§ 2. Område og opdeling	6
§ 3. Anvendelse	6
§ 4. Udstykning	8
§ 5. Trafikforhold	8
§ 6. Teknisk forsyning	9
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.....	9
§ 8. Bebyggelsens udseende	11
§ 9. Ubebyggede arealer	11
§ 10. Støjforhold	12
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	12
§ 12. Grundejerforening	13
§ 13. Ophævelse af ældre lokalplan	13
§ 14. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	13
LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.	14
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	
Retsvirkninger af lokalplanen	19
LOKALPLANKORT	kortbilag
VEDTAGELSESPÅTEGNINGER	21

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område ved Skæring Skolevej i Skæring. Lokalplanområdet, der er ca. 2,4 ha stort, var ved planens udarbejdelse for størstedelens vedkommende privat ejet, mens et mindre areal ved den sydlige vejadgang og et stiareal mod øst var kommunalt ejet. De kommunalt ejede arealer fremgår af matrikelkortet på side 7. Lokalplanområdet er beliggende i landzone, bortset fra et stiareal mod øst, der ligger i byzone.

Lokalplanområdet ligger mellem Grenåvej og Skæring Skolevej. Mod syd grænser området op til plantecentret Plantorama og et rekreativt område, mens Grenåvej og tilliggende arealer med varmetransmissionsledninger afgrænser området mod vest. Mod nord og nordøst grænser området op til kommunale institutioner og eksisterende tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, mens et tennisanlæg ligger øst for området. Området har tidligere været anvendt til gartnerivirksomhed og bebygget med drivhuse, ligesom der findes et parcelhus i området. Ved lokalplanens udarbejdelse er gartnerivirksomheden ophørt, og det meste af drivhuse er nedrevet.

Planens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at åbne mulighed for, at området kan anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Planens hovedtræk

Lokalplanområdet er opdelt i 4 områder.

Område I er udlagt til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse). Illustrationsplanen på side 5 viser, hvordan lokalplanområdet eksempelvis kan bebygges med 63 boliger i form af tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for området under ét, svarende til et etageareal på maksimalt 7.000 m². Boligbebyggelsen skal placeres inden for nærmere angivne byggefeltter som vist på lokalplankortet bagerst i hæftet. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan placeres uden for byggefeltterne.

Boligbebyggelsen i den vestlige del af området nærmest Grenåvej må opføres i maksimalt 1 etage og i 6 meters højde. I den østlige del af lokalplanområdet, der ligger i længere afstand fra Grenåvej, må bebyggelsen opføres i maksimalt 2 etager og 8,5 meters højde. En mindre del af bebyggelsen må opføres med vandrette lejlighedsskel. I den nordøstlige del af området må bebyggelsen dog maksimalt opføres i 1 etage og i 6 meters højde.

Boligbebyggelsen i området skal opføres i ensartede materialer og med ensartet taghældning. Fælleshuse, udestuer, udhuse, carporte og lignende mindre bygninger må dog udføres i andre materialer og med en anderledes taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

Område II, der omfatter et eksisterende parcelhus, er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området under ét. Ny boligbebyggelse skal placeres inden for et nærmere angivet byggefelt som vist på lokalplankortet bagerst i hæftet. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan placeres uden for byggefeltet. I området må bygninger opføres i maksimalt 2 etager og i 8,5 meters højde.

Område III er udlagt til fælles opholdsareal for lokalplanområdets beboere. Området omfatter fælles opholdsarealer med regnvandsbassin. På områdets opholdsarealer kan der f.eks. anlægges boldbaner og legepladser, ligesom der på arealet kan etableres supplerende beplantninger.

Område IV omfatter adgangsvejen til boligområdet med et tilliggende beplantningsareal samt stien fra boligområdet til Skæring Skolevej.

Veje og stier

Lokalplanområdet vejbetjenes fra syd via eksisterende adgangsvej med forbindelse til Skæring Skolevej. Adgangsvejen skal reguleres i forbindelse med opførelsen af byggeriet.

Øst for lokalplanens boligområde og umiddelbart nord for eksisterende tennisbaner etableres en sti med forbindelse til Skæring Skolevej. Endvidere giver lokalplanen mulighed for stiadgang til det nord for beliggende område.

Ubebyggede arealer og beplantning

Langs lokalplangrænsen mod Grenåvej skal der ud for boligbebyggelsen etableres en mindst 3,5 m høj støjafskærmning i form af en beplantet jordvold. Støjvolden skal tilplantes med ask, tjørn, slåen, æblerose og lignende plantearter, som indgår i det eksisterende beplantningsbælte, der ligger langs Grenåvej uden for lokalplanområdet.

Langs lokalplangrænsen mod tennisbanerne beliggende øst for lokalplanområdet skal etableres en 2 meter høj støjafskærmning med beplantning for at mindske eventuelle støjgener som følge af tennisspil.

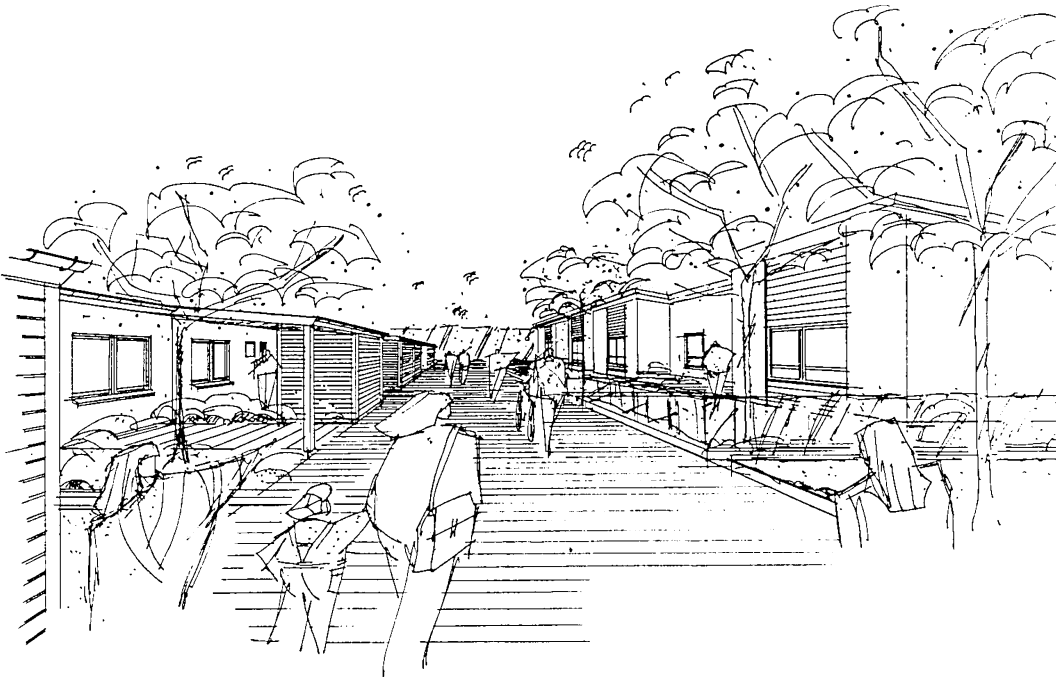
Eksisterende hegnsbeplantninger i de nordlige og østlige grænser af boligområdet skal bevares, mens der skal etableres ny hegnsbeplantning i boligområdets grænse mod syd. Endvidere skal etableres ny hækbeplantning langs sydsiden af adgangsvejen.

Grundejerforening

Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage grundejernes fælles interesser i lokalplanområdet. Foreningens rettigheder og pligter vil blive fastlagt i en deklaration, se nedenfor. Grundejerforeningen skal bl.a. stå for vedligeholdelse af områdets vej-, sti- og parkeringsarealer samt opholdsarealer.

Deklaration

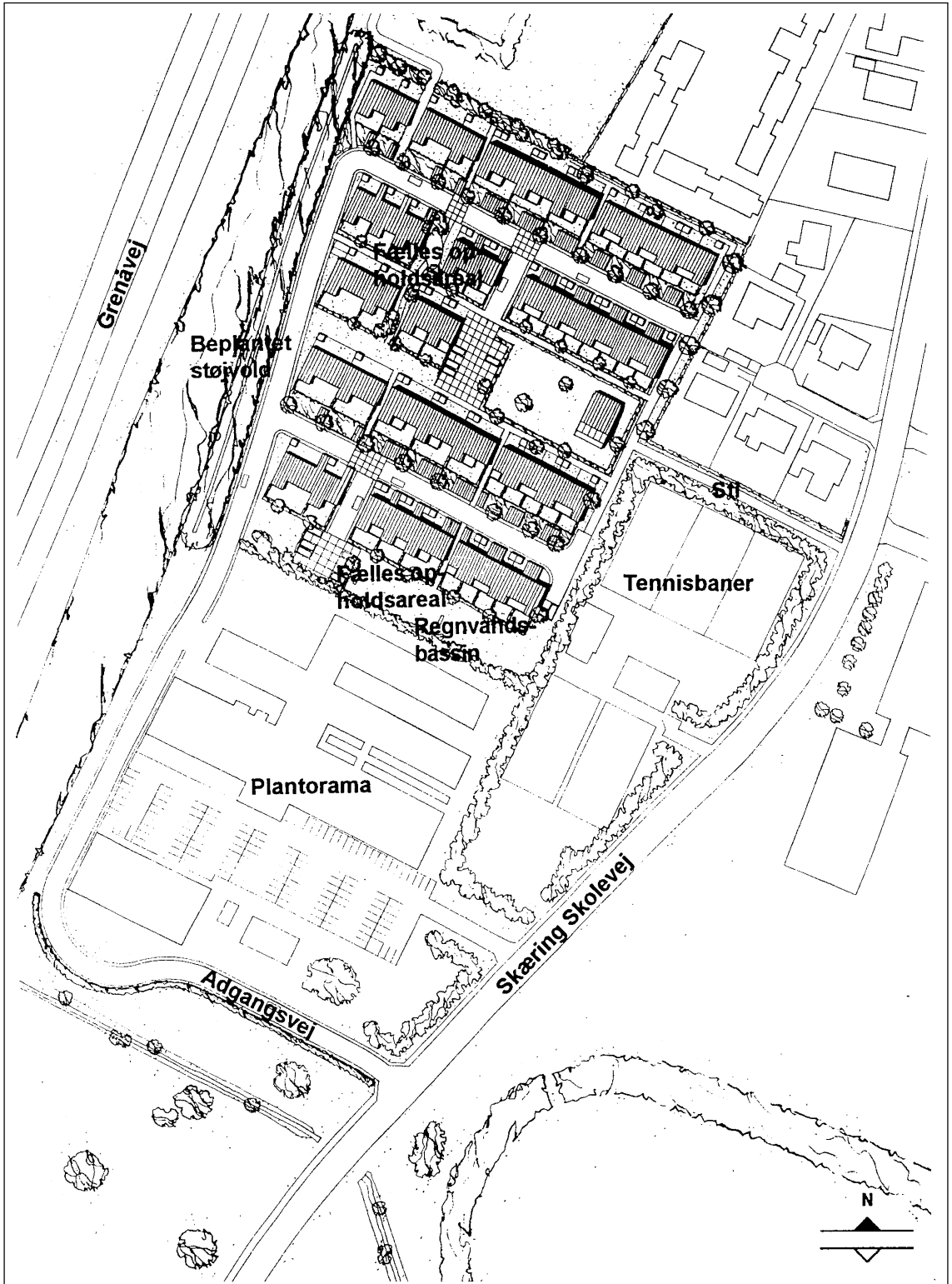
På lokalplanområdet tinglyses en deklaration til supplerende af lokalplanen. Denne deklaration indeholder bestemmelser vedrørende grundejerforening og parkeringsforhold m.m.



Illustrerende perspektiv af boligbebyggelse i én etage. Illustrationen viser et eksempel på, hvordan bebyggelsen eventuelt kan komme til at se ud.



Illustrerende perspektiv af boligbebyggelse i to etager. Illustrationen viser et eksempel på, hvordan bebyggelsen eventuelt kan komme til at se ud.



Illustrationsplan, mål 1:2000.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse,
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området,
- at området, bortset fra adgangsvejen, overføres fra landzone til byzone,
- at lokalplan nr. 182 ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

§ 2. Område og opdeling

- Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet bagerst i hæftet og omfatter, jf. matrikelkortet på modstående side, matrikel nr. 10a, del af 9eæ, del af 10bk, del af 10cl, del af 10cn og del af 53a, alle Skæring By, Egå, samt alle de parceller, der efter den 6. august 2001 udstykkes i området. Se fodnote 1.
- Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i områderne I, II, III og IV som vist på lokalplankortet bagerst i hæftet.
- Stk. 3. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen er matr. nr. 10a, den nordlige del af 10cn samt den nordligste del af 10cl som vist på matrikelkortet overført fra landzone til byzone.

§ 3. Anvendelse

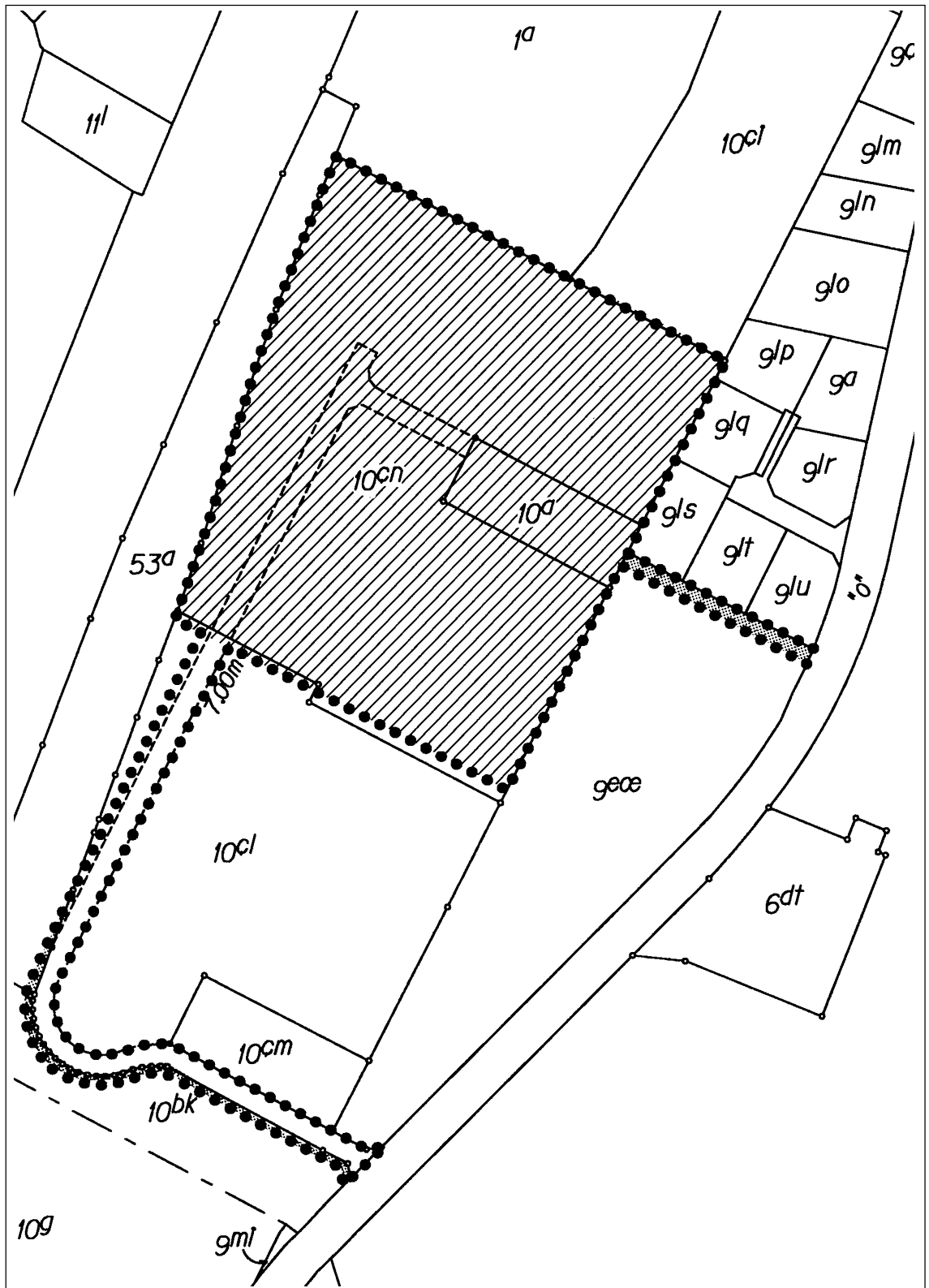
Område I

- Stk. 1. Området er udlagt til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse (rækkehuse) med tilhørende fællesfaciliteter.



Område II

- Stk. 2. Området er udlagt til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse (rækkehuse).

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



Matrikelkort. Mål 1:2000.

- Lokalplanområdet
-  Areal, der overføres til byzone
-  Kommunalt ejede arealer

Fællesbestemmelser for område I og II

Stk. 3. Magistratens 2. Afdeling kan tillade, at beboerne fra deres bolig driver sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves fra boligområder f.eks. frisør-, læge-, tegnestue-, revisions- samt klubvirksomhed.

En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentlig øget parkering, trafik eller på anden måde er til gene.

Område III

Stk. 4. Området er udlagt til fælles opholdsareal, herunder stier og regnvandsbassin, for beboere i lokalplanområdet.

På dette areal må grundejerforeningen (se § 12) etablere anlæg til fælles formål, f.eks. supplerende beplantning og legepladser m.m.

Område IV

Stk. 5. Området er udlagt til vejareal, beplantning og stiareal.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

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

§ 4. Udstykning

Område I

Stk. 1. Ved udstykning gælder småhusreglementets kap. 2.2 om mindstegrundstørrelser på 700 m² ikke.

Stk. 2. Ingen grund må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde få en størrelse mindre end 130 m².

Område II

Stk. 3. Ingen grund må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde få en størrelse mindre end 700 m².

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 4. Udstykning må kun finde sted efter en af Magistratens 2. Afdeling godkendt plan.

§ 5. Trafikforhold

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

Vej A-B-C-D, C-H-I, H-J, D-E-F og E-G, 8 m brede

Fællesparkering mrkt. P, som vist på lokalplankortet.

Vendeplads mrkt. V, som vist på lokalplankortet.

Stier a-b og c-b-d, 5 m brede.

Sti x5-x6, 3 m bred.

Stier e-f-g, h-i, j-k, l-m, x1-x2, x3-x4, x7-x8, x9-x10 og x11-x12, 2 m brede.

- Stk. 2. Vejadgangen til området skal ske fra Skæring Skolevej ved pkt. A som vist på lokalplankortet.
- Stk. 3. Vej A-B-C betjener endvidere ejendomme uden for lokalplanområdet.
- Stk. 4. Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.
- Stk. 5. Der skal reserveres areal til parkeringsformål i overensstemmelse med "Retningslinier for anlæg af parkeringsarealer i Århus Kommune".

§ 6. Teknisk forsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes Århus Kommunale Værkers Varmeforsyning på værkernes til enhver tid gældende betingelser.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Område I

- Stk. 1. Ny boligbebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankortet viste byggefeltter.
- Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må opføres uden for byggefeltterne.
- Det bebyggede areal må maksimalt udgøre halvdelen af den enkelte grunds areal.
- Stk. 2. Det samlede maksimale etageareal i område I må ikke overstige 7.000 m². Se fodnote 2.
- Herudover må opføres udhuse eller småbygninger på maks. 10 m² pr. bolig, enten som fritliggende bygninger efter småhusreglementets afsnit 12 eller som sammenbyggede med boligen, eller som indbyrdes sammenbyggede bygninger.
- Højst 20 % af etagearealet må anvendes til boliger beliggende på 1. sal med vandrette lejlighedsskel.
- Stk. 3. Boligbebyggelse må højst opføres i maksimalt 1 etage henholdsvis 2 etager som angivet for de enkelte byggefeltter på lokalplankortet, foruden eventuel kælder.

Fodnote 2. Det angivne etageareal svarer til en bebyggelsesprocent på 35 af området.

- Stk. 4. For boligbebyggelse i 1 etage henholdsvis 2 etager må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være højere end 6,0 m henholdsvis 8,5 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).
- Stk. 5. Til sikring af foranstående bestemmelser samt bestemmelserne i § 7 stk. 10, § 8 og § 9 må bebyggelse kun ske på baggrund af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt bebyggelsesplan. Se fodnote 3.

Planen skal redegøre for:

Placering af beboelse og udendørs opholdsareal.

Eventuel udstykning.

Placering af garager, carporte og fælles parkering.

Placering af småbygninger og udhuse.

Bygningsprofiler, facader, materialer og farver.

Terrænreguleringer.

Etablering af ny beplantning og bevaring af eksisterende beplantning.

Område II

- Stk. 6. Ny boligbebyggelse skal placeres inden for det på lokalplankortet viste byggefelt.
- Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må opføres uden for byggefeltet.
- Stk. 7. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.
- Stk. 8. Bygninger må højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder.
- Stk. 9. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 10. Bebyggelsen og dens udearealer skal i størst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn. Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Regulering på indtil 0,50 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,50 m kan dog finde sted uden tilladelse.
- Stk. 11. Småhusreglementets bestemmelser om højder og afstande internt i området gælder ikke for lokalplanområdet.
- Stk. 12. I området kan opføres et fællesantenneanlæg med en placering godkendt af Magistratens 2. Afdeling.

Fodnote 3. Bebyggelsesplanen sikres ved tinglyst deklARATION.

§ 8. Bebyggelsens udseende

Område I

- Stk. 1. Boligbebyggelsen i område I skal udføres i ens materialer og med ens taghældning. Vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer og med en anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.
- Stk. 2. Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages efter tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling i hvert enkelt tilfælde.
- Stk. 3. Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygninger, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige ydervægge. Se fodnote 4.
- Stk. 4. Almindelige udendørs radio- og TV-antenner - herunder parabolantennener med en diameter på indtil 100 cm - må, hvis de anbringes på bygninger, højst nå 1,00 m op over disses højeste punkt.
- Parabolantennener med en diameter større end 100 cm må alene opsættes efter særlig tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling.
- Magistratens 2. Afdeling kan i enkelte tilfælde og efter en konkret vurdering af en antennes udformning - f.eks. fællesantenne eller antenner for radioamatører - tillade antenner med større højder end angivet ovenfor.

§ 9. Ubebyggede arealer

- Stk. 1. Bevaringsværdig hegnsbeplantning langs lokalplanområdets nordlige og østlige grænser som vist på lokalplankortet må ikke fjernes eller beskæres. Se fodnote 5.
- Stk. 2. Langs den sydlige grænse af område I og III svarende til lokalplangrænsen skal etableres et nyt hegn. Hegnet skal bestå af en enkelt række af tjørn eller røn.
- Stk. 3. Langs sydsiden af vejen A-B skal der uden for det udlagte vejareal plantes bøgehæk i en bredde af 1 m (2 rækker).
- Stk. 4. Hegn mod færdselsarealer skal bestå af levende hegn. Levende hegn mod færdselsarealer skal plantes 0,30 m inde på egen grund.
- Stk. 5. Langs lokalplangrænsen mod vest skal som vist på lokalplankortet etableres beplantet støjafskærmning i form af en jordvold i en højde af

Fodnote 4. Med denne bestemmelse er der ikke taget stilling til, om der i henhold til fjernvarmeværkets vedtægter kan opnås tilladelse til anvendelse af anlæg til indvinding af solenergi.

Fodnote 5. Hvis bevaringsværdig beplantning tillades fjernet, vil det normalt blive modsvaret af et krav om genplantning.

minimum 3,5 m over terræn. Beplantningen skal bestå af en blandingsbeplantning med ask, tjørn, slåen, æblerose og lignende arter, som indgår i beplantningsbæltet langs Grenåvej mod vest uden for lokalplanområdet.

Plan og snit for støjvolden med beplantning skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling.

- Stk. 6. Langs lokalplangrænsen mod øst mod tennisbanerne skal som vist på lokalplankortet etableres en 2 m høj støjafskærmning mellem punkterne s1, s2 og s3. Støjafskærmningen skal begrønnes med klatre- og slyngplanter og lignende.
- Stk. 7. Plan for beplantning af vejarealer skal indsendes til godkendelse ved Magistratens 2. Afdeling. Se fodnote 6.

§ 10. Støjforhold

Vejtrafikstøj

- Stk. 1. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører boligbebyggelse og opholdsarealer, ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.

Virksomhedsstøj - tennisstøj

- Stk. 2. Det skal sikres, at støjniveauet i lokalplanområdet hidrørende fra tennisanlægget beliggende øst for lokalplanområdet ikke overstiger de vejledende grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser for virksomhedsstøj.

§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

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

- Den i § 6 nævnte tilslutning til Århus Kommunale Værkers fjernvarmeforsyning har fundet sted.

Fodnote 6. Specielt henledes opmærksomheden på, at der ved udarbejdelse af beplantningsplanen skal tages hensyn til placering af forsyningsledninger samt eventuel belysning. I øvrigt henvises til „Vejledning for Træbeplantning“, udgivet af Vejkontoret.

Fodnote 7. Såfremt anlæg af friarealer, beplantning, veje, stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, forinden ibrugtagningen af ny bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en rimelig tid.

- Der efter Magistratens 2. Afdelings skøn er anlagt en passende del af veje og stier i området, som hører til den pågældende byggeetape. Ligeledes skal en passende del af opholdsarealet i området være planeret og tilsået med græs. Se fodnote 7.
- Det i § 9 stk. 2 og stk. 3 nævnte hegn og hæk er etableret. Se fodnote 7 på side 12.
- Støjafskærmning med beplantning, anført i § 9 stk. 5, er etableret.
- Støjafskærmning, anført i § 9 stk. 6, er etableret.

§ 12. Grundejerforening

Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Se fodnote 8.

§ 13. Ophævelse af ældre lokalplan

Den under 25. august 1982 af byrådet vedtagne lokalplan nr. 182 for Århus Kommune ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

§ 14. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

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

- Udledningstilladelse fra Århus Amtskommune, Udvalget for Teknik og Miljø.

Fodnote 8. Supplerende bestemmelser om grundejerforening findes i deklARATIONEN, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

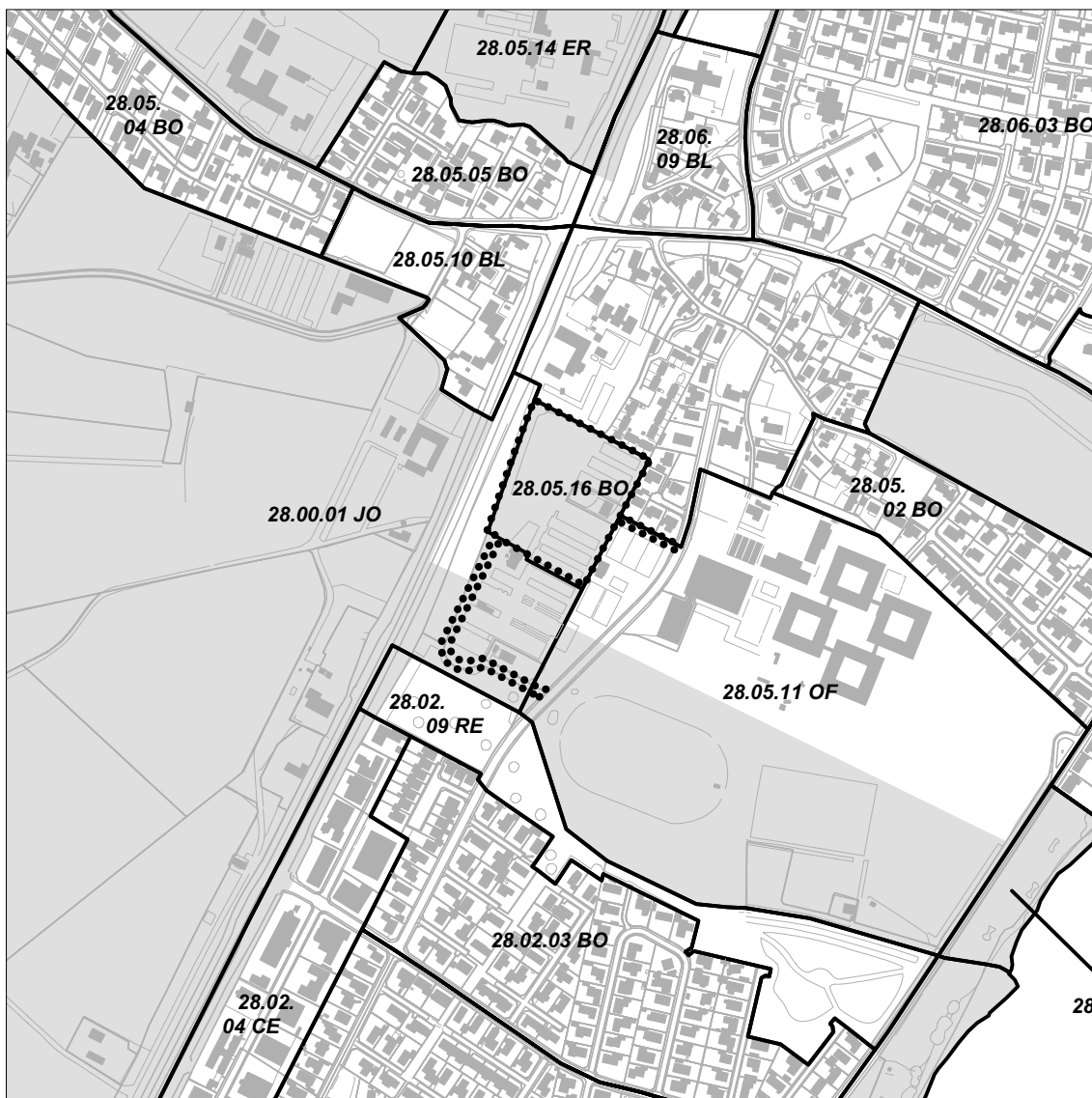
LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Her beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Kommuneplanen

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

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er som vist beliggende i rammernes delområde nr. 28.05.16 BO, der er boligområde. Endvidere omfatter lokalplanen et mindre stiareal beliggende i delområde 28.05.11OF, der er offentlige formål, samt et mindre



Udsnit af kommuneplanens rammekort.

••••• Lokalplanområdet

vejareal beliggende i delområde 28.00.01 JO, der er område udlagt til jordbrugsformål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, idet der på baggrund af ejendomsgrænsen mellem ejendommene i jordbrugsområdet og boligområdet er foretaget en mindre og ubetydelig regulering af boligområdets lokalplangrænse mod syd.

Ældre lokalplanlægning

Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 182 for „Transmissionsledning for kraftvarme fra Studstrup Værket til Skejbyvej vest for Vejlbj“ fra 1982. Ifølge lokalplan nr. 182 er der reserveret areal i den vestlige del af nærværende lokalplans område til placering af transmissionsledninger.

Det pågældende areal, der indgår i lokalplanområdet er ikke længere af interesse for placering af transmissionsledninger, idet ledningerne incl. en netop foretagen udvidelse i stedet er placeret længere mod vest på arealet mellem Grenåvej og lokalplanområdet. I forbindelse med planlægningen af ledningstracéet er det vurderet, at der ikke vil være behov for placering af ledninger i lokalplanområdet, hvorfor lokalplan nr. 182 ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet som anført i § 13.

Planlægning og visuel påvirkning i kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet omfatter landzonearealer beliggende inden for kystnærhedszonen samt et stiareal i byzone. Landzonearealerne, der ifølge lokalplanen anvendes til boligformål, er i kommuneplanen udlagt til boligformål og indgår derved i den planmæssige byudvikling i Skæringområdet. Vejadgangen til lokalplanens boligområde ligger i landzone og bibeholdes i landzone, eftersom vejen går gennem et landzoneområde med uændret zonestatus.

Lokalplanområdet har en landværts orientering i forhold til Skæring bysamfund og kystlandskabet, hvorfor boligområdets inddragelse i byzone i overensstemmelse med kommuneplanen findes planlægningsmæssigt begrundet og ubetænkeligt i forhold til de landskabs- og naturinteresser, der knytter sig til de kystnære områder. Endvidere medfører området inddragelse i byzone ingen indskrænkninger i offentlighedens adgang til kysten ved Skæring.

Den maksimale bygningshøjde er i lokalplanen fastsat til 8,5 m i overensstemmelse med kommuneplanen rammebestemmelser for boligområdet, idet denne højde svarer til bygningshøjderne i de tilgrænsende boligområder.

Lokalplanens virkeliggørelse medfører ingen ændringer af de visuelle påvirkninger i kystområdet, eftersom bebyggelsen i lokalplanområdet som følge af sin landværts placering og højde ikke vil kunne ses fra kysten.

Arkæologiske forhold

Moesgård Museum har den 29. november 2000 foretaget antikvarisk kontrol af lokalplanområdet. I museets arkiver er der ikke registreret arkæologiske fund fra området. Hvis der ved kommende anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsmin-

der (bopladser, gravpladser, kulturlag o.lign.), skal arbejdet standses og fundet anmeldes til museet, jvf. Museumslovens § 27.

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra syd af adgangsvej fra Skæring Skolevej. Fra Skæring Skolevej er der mod syd forbindelse til det overordnede vejnet Toftegårdsvej/Grenåvej. Selve adgangsvejen mellem Skæring Skolevej og lokalplanens boligområde vil blive reguleret i forbindelse med opførelsen af boliger i området.

Øst for lokalplanens boligområde etableres der stiforbindelse til Skæring Skolevej. Denne sti vil blandt andet kunne anvendes af skolebørn til Skæring Skole. Lokalplanen sikrer også, at der fremtidigt vil være mulighed for at etablere en stiforbindelse til området mod nord.

Støjforhold

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Vejtrafikstøj

Lokalplanområdet er primært belastet af trafikstøj fra Grenåvej. Der er ved lokalplanens udarbejdelse en jordvold mellem Grenåvej og lokalplanens boligområder. Beregninger af de eksisterende ækvivalente støjniveauer hidrørende fra trafikken viser, at lokalplanområdet er belastet af støjniveauer på 51-59 dB(A) i 1 etages højde og ca. 54-64 dB(A) i 2 etagers højde.

For at overholde kommuneplanens støjbestemmelser er der i lokalplanen fastsat bestemmelser om etablering af støjafskærmning ud for lokalplanens boligområde langs med Grenåvej. Endvidere er der fastsat bestemmelser om, at boligbebyggelsen nærmest støjafskærmningen og Grenåvej ikke må opføres i mere end 1 etage, mens den øvrige boligbebyggelse i den østlige del af området må opføres i 2 etager.

Støjafskærmningen skal sikre, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører boligbebyggelse og opholdsarealer, ikke overstiger 55 dB(A).

Virksomhedsstøj - tennisstøj

Der er foretaget beregninger af tennisbaneanlæggets støjpåvirkninger af lokalplanens boligområde. Der findes ingen specifikke grænseværdier for støjbelastningen fra tennisspil, men det er vurderet, at kommuneplanens grænseværdier, der gælder for ekstern støj fra virksomheder, vil kunne anvendes ved fastsættelse af støjgrænseværdier for tennisområdets støjpåvirkning af lokalplanområdet.

På denne baggrund er fastsat følgende grænseværdier for tennisbaneanlæggets støjpåvirkning af boligområdet og de udendørs opholdsarealer, svarende til grænseværdierne for virksomhedsstøj:

Hverdage kl. 07-18 og lørdage kl. 07-14:	45 dB(A)
Hverdage kl. 18-22, lørdage kl. 14-22 og søn- og helligdage kl. 07-22:	40 dB(A)
Alle dage kl. 22-07:	35 dB(A)

Grænseværdierne angiver det maksimale støjniveau, som skal sikres overholdt i forhold til lokalplanområdet. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier (det ækvivalente korrigerede støjniveau) over visse tidsrum inden for de angivne døgnperioder.

De nærmere definitioner er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om eksternt støj fra virksomheder.

Beregninger af tennisstøjen har vist, at den resulterende støjbelastning på udenørs opholdsarealer i lokalplanområdet incl. 5 dB impulstillæg formodentligt vil ligge mellem 41 og 48 dB(A).

For at overholde de fastsatte støjgrænser er der i lokalplanen fastsat bestemmelser om etablering af en støjafskærmning i en højde af 2 m over terræn langs boligområdets grænser mod tennisbaneområdet.

Forureningsforhold - jord

Århus Kommunale Værker, Affaldskontoret, har pr. 8. december 2000 oplysninger om en potentielt forurenede grund inden for området, der er omfattet af lokalplanen.

I forbindelse med kortlægning af potentielt forurenede grunde har Århus Amt lokaliseret oplysninger om følgende aktiviteter: Gartneri.

Før bygge/anlægsarbejdet iværksættes, bør forureningsforholdene på ovenstående adresse vurderes nærmere. Affaldskontoret skal kontaktes, før der igangsættes grave- eller bygge/anlægsarbejde samt foretages ændret arealanvendelse til følsom arealanvendelse på den ovennævnte ejendom.

Overskudsjord/byggeaffald

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord og byggeaffald skal ske i henhold til Århus Kommunes Regulativ for erhvervsaffald. Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Kollektiv trafik

Planområdet kan med en gangafstand på 400 meter kollektiv trafikbetjenes med linie 56 ved Skæring Hedevej/Skæring Havvej samt med linierne 119, 120, 121 og 123 ved Grenåvej/Skæring Havvej.

Skoleforhold

De ca. 63 nye boliger, der påtænkes opført inden for lokalplanområdet, er indeholdt i skoleprognosen 2001. Konsekvensen af vedtagelsen af nærværende lokalplan vil være forøget elevtilgang til Skæring Skole. Det vil medvirke til, at Skæring Skole bliver en skole med mere end tre spor og således virke imod hensigtserklæring Q fra budgetforliget fra 1999. Der vil dog ikke på grund af denne øgede elevtilgang være behov for yderligere lokaleudbygning med klasse- og fælleslokaler end det, der allerede er planlagt. Byrådet vedtog den 29. august 2001 at igangsætte udarbejdelse af nærværende lokalplan.

Institutionsforhold

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

Vuggestue, Skæring Skolevej 218.
 Børnehave, Bredevej 2C (midlertidig).
 Integreret institution, Annekærvej 34.
 Fritidshjem , Skæring Skolevej 210.

Teknisk forsyning m.v.

Elforsyning sker fra:	Energiselskabet NRGi Net A/S, Grenåvej 55, 8200 Århus N.
Vandforsyning sker fra:	Skæring Strand Vandværk, Skæring Hedevej 408, 8250 Egå, efter det til enhver tid gældende regulativ og vilkår i øvrigt.
Varmeforsyning sker fra:	Århus Kommunale Værker, Bautavej 1, 8210 Århus V, på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.
Kloakforsyning sker ved:	Kloakering skal ske i henhold til gældende betalingsvedtægt for Århus Kommune, ved Miljøkontoret, Silkeborgvej 260, 8230 Åbyhøj. Spildevand skal afledes via ny spildevandsledning i området og eksisterende ledning ved Hjortshøj Bæk til Egå Renseanlæg.
Regnvand:	Regnvandet skal afledes via nyt regnvandsbassin, der etableres i området, til Hjortshøj Bæk.
Energi, vand og varme:	Energicentret i Århus, Frederiksgade 26, 8000 Århus C, kan være behjælpelig med at gennemgå et bygningsprojekt og komme med forslag til, hvordan energiforbruget kan reduceres.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af lokalplanen

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at planen er vedtaget endeligt.

Dette indebærer, at hvis en ejendom ønskes bebygget, udstykket eller anvendt på 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.

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

Lokalplanen indeholder i § 2 en bestemmelse om, at en del af lokalplanområdet overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af Lov om Frigørelsesafgift.

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

Når en dispensation berører de 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.

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 642 i mødet den 6. november 2002.

Århus Byråd, den
P.b.v

6.2 DEC. 2002



Louise Gade



Poul B. Skou



Ole Østergaard

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 11. dec. 2002