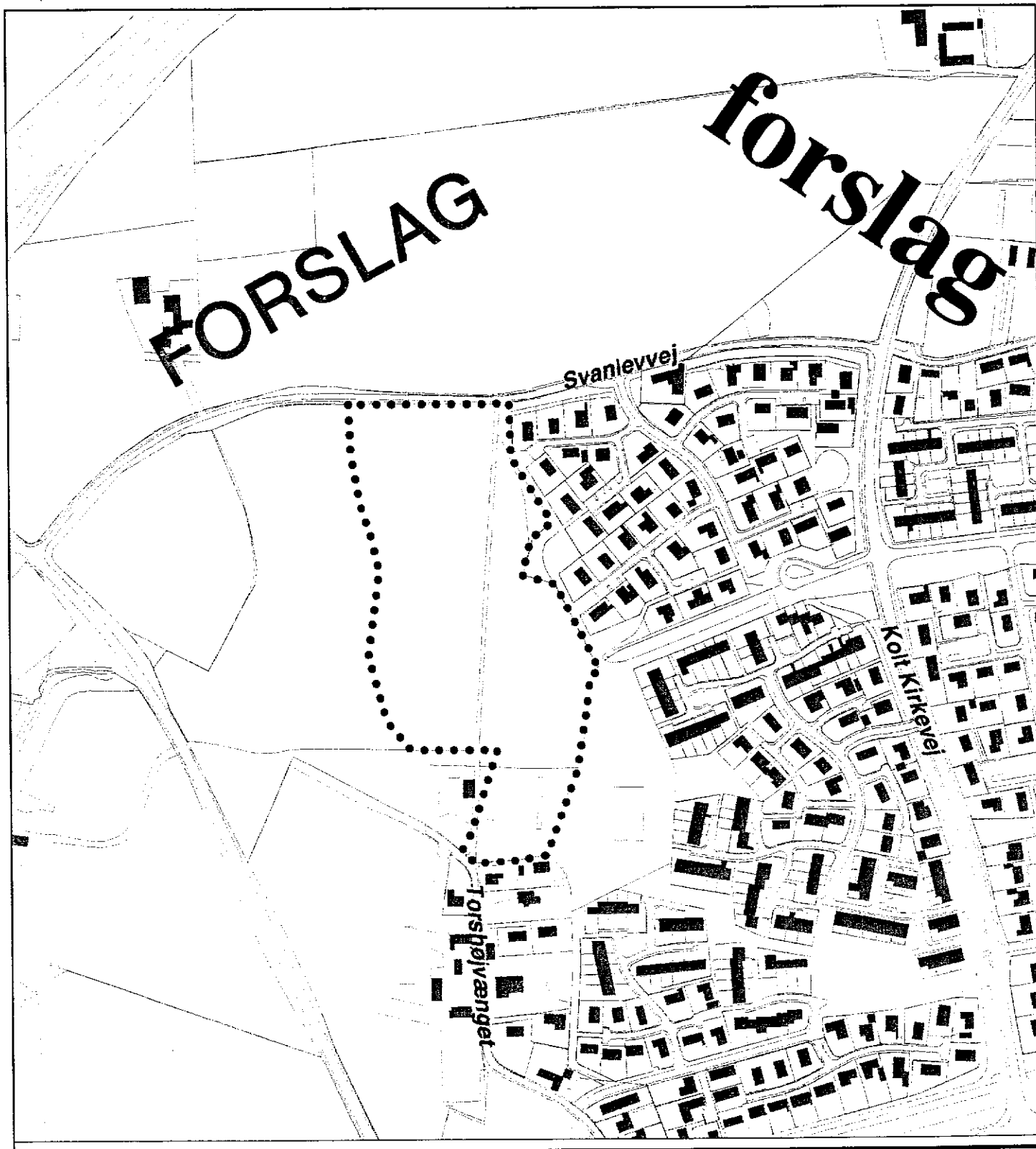


# Århus Kommune Lokalplan nr.:

Boligområde syd for Svanlevvej i Kolt

Indeholder tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2001

# 709



Statistikområde/distrikt nr.: 06.61

Registreringskortblad nr.: 63

---

## 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, 26 41 og 26 28.

---

## Lokalplanen kan ses og købes hos

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

---

## Kortgrundlag

© Magistratens 2. Afdeling, Århus Kommune.

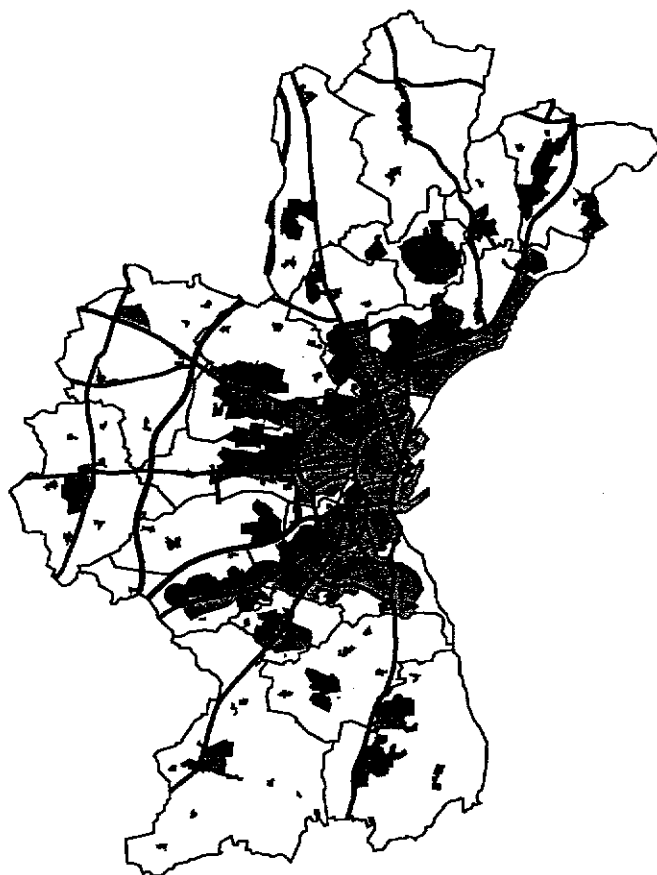
---

## 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. 709**  
Boligområde syd for Svanlevvej i Hasselager.

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	side
<b>LOKALPLANENS INDHOLD</b>	
Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v. ....	2
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b>	
§ 1. Formål .....	5
§ 2. Område og opdeling .....	5
§ 3. Anvendelse .....	5
§ 4. Udstykning .....	7
§ 5. Trafikforhold .....	7
§ 6. Teknisk forsyning .....	8
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m. ....	8
§ 8. Bebyggelsens udseende .....	10
§ 9. Ubebyggede arealer .....	11
§ 10. Støjforhold .....	11
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	11
§ 12. Grundejerforening .....	11
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt .....	12
<b>LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER</b>	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v. ....	13
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder .....	17
<b>LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER</b>	
Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen .....	18
Retsvirkninger af lokalplanen .....	18
<b>TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN</b>	
Tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2001 .....	19
<b>LOKALPLANKORT</b> .....	bilag
Vedtagelsespåtegninger .....	21

# LOKALPLANENS INDHOLD

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

## Eksisterende forhold og beskrivelse af området

Denne lokalplan gælder for et område beliggende syd for Svanlevvej og nord for Torshøjvænget i Kolt. Lokalplanområdet, der er ca. 6,2 ha stort, var ved planens udarbejdelse dels kommunalt ejet og dels privat ejet. Det kommunalt ejede areal, der udgør ca. 2,7 ha, er beliggende i byzone, mens det resterende areal er beliggende i landzone.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Svanlevvej. Mod vest grænser lokalplanområdet op til det åbne land, mens lokalplanområdet mod syd og øst grænser op til et eksisterende boligområde. I landskabelig henseende er området præget af en nord-sydgående højderyg, der strækker sig omtrent midt gennem området. Fra højderyggen skræner terrænet ned mod vest og mod øst.

## Planens baggrund, mål og hovedtræk

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

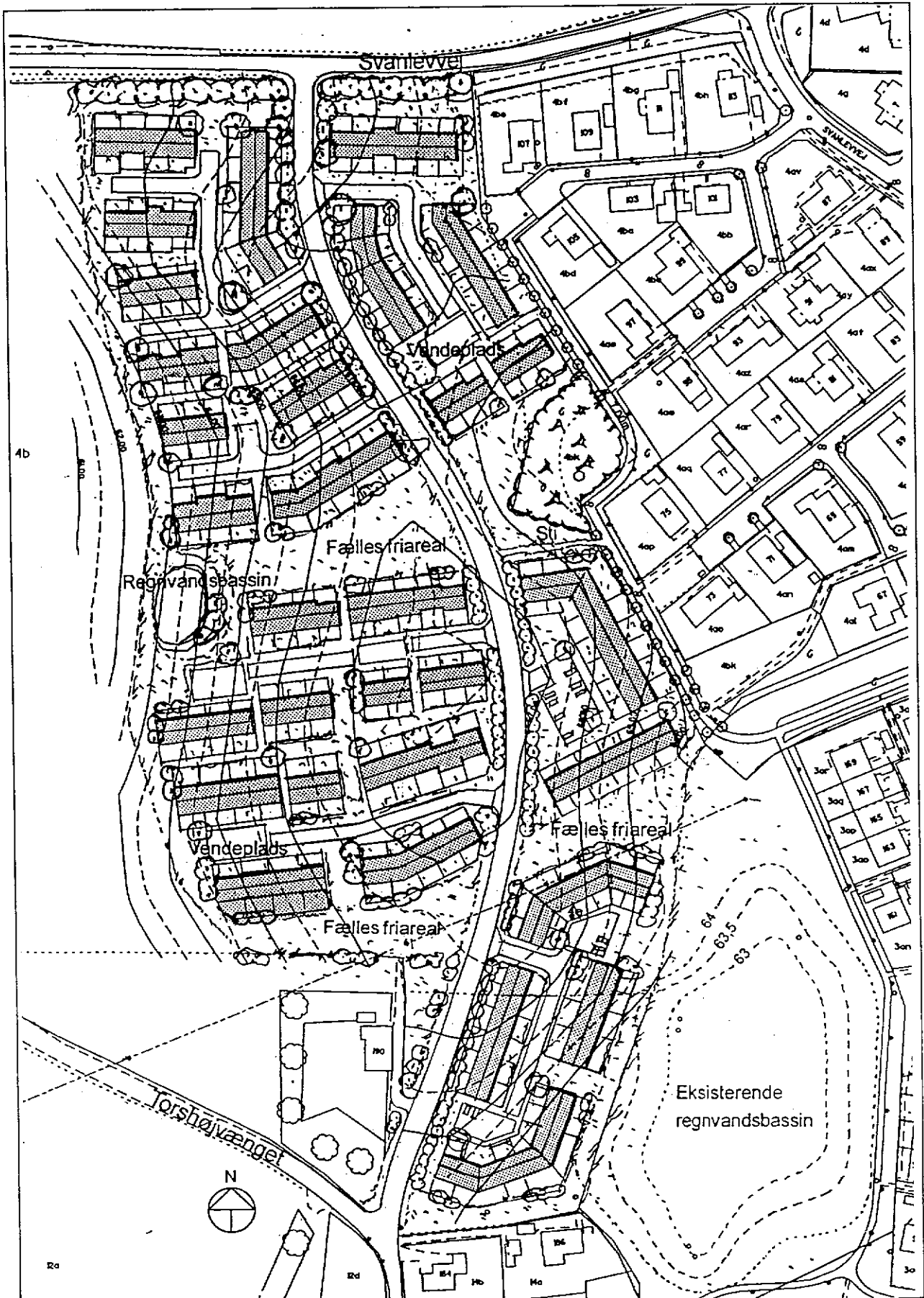
Lokalplanområdet vejbetjenes fra Svanlevvej i nord, hvorfra der etableres en slynget adgangsvej gennem området til tilslutning med Torshøjvænget mod syd. Med tilslutningen til Torshøjvænget er der givet mulighed for, at boligområdet omkring Torshøjvænget syd for lokalplanområdet kan vejbetjenes via den nye adgangsvej, såfremt Torshøjvængets tilslutning til Hovedvejen nedlægges.

Fra adgangsvejen er der stiforbindelse til den eksisterende nord-sydgående sti beliggende ved boligområdet øst for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder, område I og II. Område I er underinddelt i 7 storparceller til tæt-lav boligbebyggelse, der strækker sig fra adgangsvejen mod vest henholdsvis mod øst, mens område II er udlagt som fælles friarealer for området. De fælles friarealer omfatter i hovedtrækkende to grønne kiler, der strækker sig fra det eksisterende boligområde i øst til det åbne land vest for lokalplanområdet. De grønne kiler medvirker til opdeling af området i mindre boligkvarterer, der derved får en god berøringsflade med de grønne områder.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 35 for lokalplanområdet under ét, hvorefter der i området kan opføres maksimalt 18.205 m<sup>2</sup> etageareal.

Mod nord langs Svanlevvej må bebyggelsen af hensyn til vejtrafikstøjen ikke opføres i mere end 1 etage, ligesom bebyggelsen mod nordøst ikke må opføres i mere end 1 etage af hensyn til den eksisterende boligbebyggelse i naboområdet.



Illustrationsplan.

Planen viser et eksempel på, hvordan området kan udstykkes og bebygges.

Mål 1:2.000.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om bebyggelsens placering, udformning og en ensartethed i materialekarakteren, der har til formål at sikre en arkitektonisk og miljømæssig god helhedsvirkning.

I område II, der omfatter fælles friarealer samt regnvandsbassiner, veje og stier, må grundejerforeningen etablere legepladser og supplerende beplantning m.m.

Illustrationsplanen på side 3 viser et eksempel på, hvordan området kan udstykkes og bebygges.

# 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 tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.
- at området opdeles i mindre overskuelige enheder,
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området, og
- at det på matrikelkortet viste areal overføres fra landzone til byzone.

## § 2. Område og opdeling

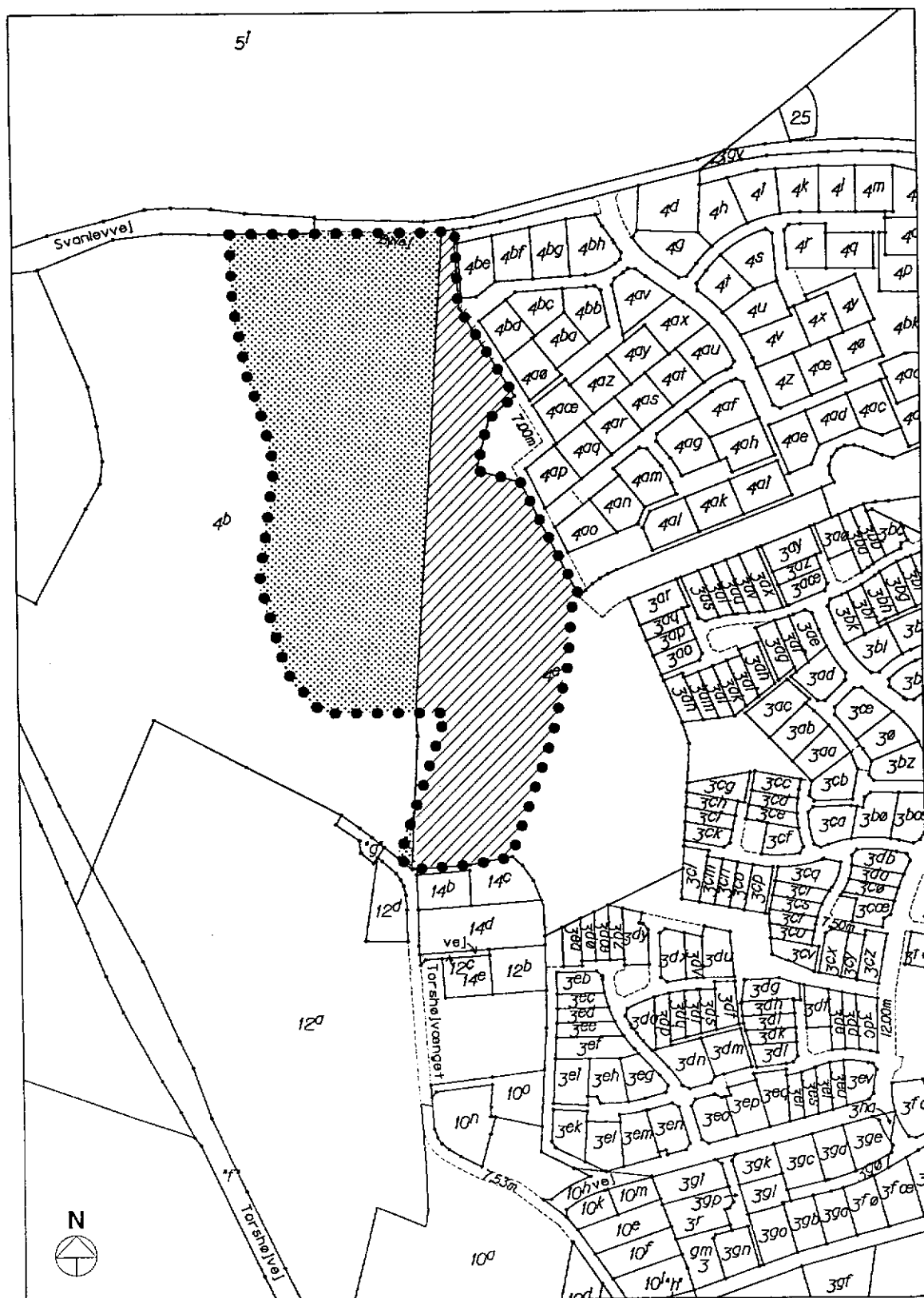
- Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet bagerst i hæftet og omfatter, jf. matrikelkortet på side 6, del af matr. nr. 4b og del af matr. nr. 4e, begge af Kolt By, Kolt, samt alle parceller, der efter den 8.12.2003 udstykkes i området. Se fodnote 1.
- Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i områderne Ia, Ib, Ic, Id, Ie, If, Ig og II som vist på lokalplankortet bagerst i hæftet.
- Stk. 3. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen er de på matrikelkortet viste arealer overført fra landzone til byzone.
- Stk. 4. Der er landbrugspligt på ejendommene matr. nr. 4b og 4e. Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til det, planen bestemmer. Se fodnote 2.

## § 3. Anvendelse

### Område I

- Stk. 1. Området, der er opdelt i storparcellerne Ia, Ib, Ic, Id, Ie, If og Ig, er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse (dobbelthuse, række-, kæde-, gård-, og klyngehuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter) i form af helårsbeboelse. En del af bebyggelsen kan opføres som etageboliger.

- 
1. I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Magistratens 2. Afdeling.
  2. Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Jordbrugskommissionen for Århus Amts godkendelse af udstykning, hvor en sådan er nødvendig. Der kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af landbrugslovens § 4 stk. 3 og/eller stk. 4.



••••• Lokalplangrænse

▨ Areal, der overføres til byzone

▨ Kommunalt ejede arealer

Matrikelkortudsnit. Mål 1:4.000.

- Stk. 2. Magistratens 2. Afdeling kan tillade, at beboerne fra deres bolig driver sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i 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.
- Stk. 3. Mindst 5 % af den enkelte storparcel skal indrettes som fælles opholdsareal for storparcellens beboere.

### **Område II**

- Stk. 4. Området er udlagt til fælles friareal, herunder veje, stier og regnvandsbassin, for samtlige beboere i lokalplanområdet.
- På dette areal må grundejerforeningen (se §12) etablere anlæg til fælles formål, f.eks. supplerende beplantning og legepladser m.m.

### **Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

- Stk. 5. Placering af mindre bygninger til området tekniske forsyning skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling.

## **§ 4. Udstykning**

### **Område I**

- Stk. 1. Udstykning af område I i storparceller skal i princippet ske som vist på lokalplankortet bagerst i hæftet. Storparcellerne kan dog slås sammen og bebygges samlet.
- Stk. 2. Ved yderligere udstykning af storparceller til tæt-lav boligbebyggelse gælder småhusreglementets bestemmelser om mindstegrundstørrelse på 700 m<sup>2</sup> ikke.

## **§ 5. Trafikforhold**

- Stk. 1. Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Svanlevvej ved pkt. A og fra Torshøjvænget ved pkt. B, som vist på lokalplankortet bagerst i hæftet.
- Stk. 2. På lokalplankortet er med raster vist de arealer, der er udlagt til:
- |               |           |
|---------------|-----------|
| Vej A-B ..... | 12 m bred |
| Veje C .....  | 8 m brede |
| Sti a-b ..... | 5 m brede |
- Veje mrkt. C er vist med en principiel placering.
- Stk. 3. Vej A-B betjener endvidere ejendomme uden for lokalplanområdet.
- Stk. 4. Fra vej C i storparcel le skal sikres adgang til vedligeholdelse af regnvandsbassin beliggende i område II.

- Stk. 5. Ved enderne af vejene mrkt. C skal der etableres vendepladser for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.).
- Stk. 6. Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.
- Stk. 7. Der skal til godkendelse hos Vejkontoret indsendes et projekt for indretning af de i stk. 2 nævnte veje og stier.
- Stk. 8. Der skal på hver storparcel reserveres areal til parkeringsformål i overensstemmelse med "Retningslinier for anlæg af parkeringsarealer i Århus Kommune".

## § 6. Teknisk forsyning

Nybyggeri skal tilsluttes Århus Kommunale Værkers varmekorsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

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

### Område la, lb, lc, ld, le, lf og lg, tæt-lav boligbebyggelse

- Stk. 1. Ny boligbebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankortet viste byggefelter, idet bebyggelsen dog kan brydes af stier, parkeringslommer, vendepladser samt opholds- og friarealer beliggende inden for byggefelterne.

Garager, carporte, udhuse, skure og lignende mindre småbygninger kan opføres uden for byggefelterne.

- Stk. 2 Der må på storparcel nr. :

la maksimalt opføres 2.830 m<sup>2</sup>.

lb maksimalt opføres 1.760 m<sup>2</sup>.

lc maksimalt opføres 2.850 m<sup>2</sup>.

ld maksimalt opføres 2.810 m<sup>2</sup>.

le maksimalt opføres 2.550 m<sup>2</sup>.

lf maksimalt opføres 1.950 m<sup>2</sup>.

lg maksimalt opføres 3.455 m<sup>2</sup>.

I alt maksimalt 18.205 m<sup>2</sup> etageareal. Se fodnote 3.

Der kan herudover opføres 10 m<sup>2</sup> udhuse og småbygninger pr. bolig, enten som fritliggende bygninger efter småhusreglementets afsnit 12, eller som sammenbyggede med boligen, eller som indbyrdes sammenbyggede bygninger.

---

3. Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvist til en bebyggelsesprocent på 35, beregnet af storparcellens areal fratrukket skønnet færdselsareal. Opmærksomheden henledes på, at det maksimale tilladte antal m<sup>2</sup> etageareal formentlig ikke vil kunne opføres ved byggeri alene i 1 etage.

Højst 40 % af den enkelte storparcels etageareal må anvendes til etageboliger.

- Stk. 3. I den nordøstlige del af område Ia og i den nordlige del af storparcel Ig må beboelsesbygninger som vist på lokalplankortet ikke opføres i mere end 1 etage foruden evt. kælder.
- Øvrige beboelsesbygninger, jf. lokalplankortet, må højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder.
- Stk. 4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,50 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. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod stier og fælles friarealer end 0,50 m.
- Stk. 6. Langs lokalplanområdets vestlige grænse er fastlagt en bebyggelsesregulerende linie i en afstand af 6,0 m fra lokalplanområdets grænse som vist på lokalplankortet.
- Der må ikke opføres bebyggelse af nogen art mellem den bebyggelsesregulerende linie og lokalplanområdets grænse mod vest.
- Stk. 7. I tilknytning til hver bolig skal der udlægges et udendørs opholdsareal på mindst 25 m<sup>2</sup> pr. bolig.
- Stk. 8. Af støj­mæssige hensyn skal boligbebyggelse i 1 etage samt opholdsarealer placeres i en afstand af mindst 20 m fra kørebanemidte af Svanlevvej.
- Boligbebyggelse i mere end 2 etager skal placeres i en afstand af mindst 30 m fra kørebanemidte af Svanlevvej.
- Støjbyggelinier er angivet på lokalplankortet.
- Stk. 9. Internt på storparcellen gælder igen særlige bestemmelser om højde- og afstandsforhold. Bebyggelsen skal dog i rimelig omfang sikre tilfredsstillende lysforhold og sikre, at der ikke er væsentlige indbliksgener.
- Stk. 10. Bebyggelsen og dens udearealer skal i størst muligt omfang tilpasses det eksisterende terræn. Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Regulering på indtil 0,50 m i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 0,50 m kan dog finde sted uden tilladelse.
- Stk. 11. Til sikring af foranstående bestemmelser samt bestemmelserne i § 8 stk. 1 og stk. 2, må bebyggelse på den enkelte storparcel kun ske på grund-

lag af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt bebyggelsesplan. Se fodnote 4.

**Planen skal redegøre for:**

Placering af beboelse med udendørs opholdsareal.

Eventuel udstykning.

Placering af eventuelt fælleshus.

Placering af garager/carporte (eller evt. fællesparkering).

Placering af småbygninger og udhuse.

Bygningsprofiler, facader og materialer.

Terrænreguleringer.

Storparcellens interne vej-, parkerings-, vendeplads- og stiforhold, herunder tilslutninger til den tilgrænsende vej, fællesarealer og lignende.

## § 8. Bebyggelsens udseende

### Område Ia, Ib, Ic, Id, Ie, If og Ig

- Stk. 1. Boliger til tæt-lav boligbebyggelse på den enkelte storparcel skal udføres i ens materialer og med ens taghældning. Vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger samt fælleshus må opføres i andre materialer og med en anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.
- Stk. 2. 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 ydervægge. Se fodnote 5.
- Stk. 3. Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling i hvert enkelt tilfælde.
- Stk. 4. Almindelige udendørs radio- og tv-antenner – herunder parabolantennener med en diameter på indtil 100 cm – skal anbringes på bygninger og må højst rage 1,00 m op over disses højeste punkt.
- Parabolantennener med en diameter større end 100 cm må alene opsættes efter særlig tilladelse fra Magistraten 2. Afdeling.
- Magistratens 2. Afdeling kan i enkelte tilfælde og efter en konkret vurdering af en antennes udformning – f.eks. antenner for radioamatører – tillade fritstående antenner og antenner på bygninger med en større antennehøjde end angivet ovenfor.

---

4. Bebyggelsesplanen sikres ved tinglyst deklARATION.

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

## § 9. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Hegn må kun etableres som levende hegn

Levende hegn mod færdselsarealer og fællesarealer skal plantes 0,30 m inde på egen grund.

Stk. 2. Plan for eventuel beplantning af vejarealer skal indsendes til godkendelse ved Vejkontoret. Jf. endvidere § 5 stk. 7. Se fodnote 6.

## § 10. Støjforhold

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

## § 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Den i § 6 nævnte tilslutning til Århus Kommunale Værker har fundet sted.
- Veje, stier og vendepladser i området er anlagt. Ligeledes skal ube-fæstede arealer i område II være planeret og tilsået med græs. Se fodnote 7. Ved eventuel etapevis udbygning skal etapernes tilsvarende veje, stier, vendepladser og fælles friarealer anlægges efter en konkret vurdering af Magistratens 2. Afdeling.

## § 12. Grundejerforening

Stk. 1 Der skal stiftes en grundejerforening til varetagelse af de fælles grundejer-interesser i lokalplanområdet. Se fodnote 8.

Stk. 2. Ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet skal være medlemmer af denne grundejerforening.

---

6. Specielt henledes opmærksomheden på, at der ved udarbejdelsen af beplantningsplanen skal tages hensyn til placering af forsyningsledninger samt eventuel belysning. I øvrigt henvises til "Vejledning for Træplantning" udgivet af Miljøkontoret.

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

8. Supplerende bestemmelser om grundejerforening og parcellforeninger findes i deklarationen, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

### **§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt**

Den under den 31. maj 1977 af Miljøministeriet godkendte partielle byplanvedtægt nr. 5 Omslev-Kolt, Århus Kommune, ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

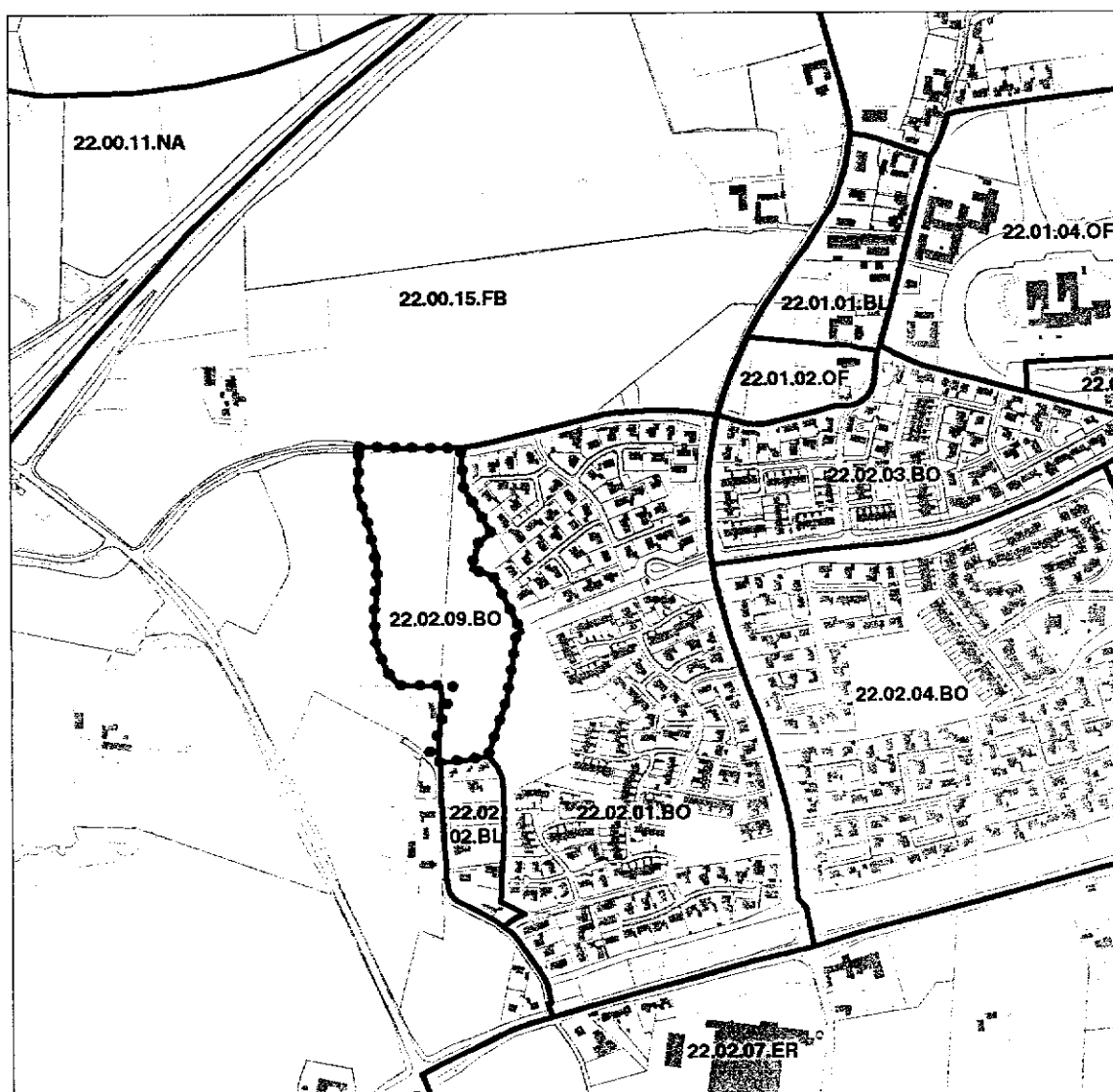
# LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

## Kommuneplanen

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været Kommuneplan 2001, som byrådet har vedtaget.

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for det aktuelle område, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammernes boligområde 22.02.09 BO, mens et mindre vejareal af lokalplanområdet er beliggende i forbindelsesområde 22.00.15 FB.



Udsnit af kommuneplanens rammekort.

••••• Lokalplanområdet

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for boligområdet, ligesom udlæg af vejareal i forbindelsesområdet ikke er i modstrid med bestemmelserne for dette område.

Eftersom det vejareal af lokalplanområdet, der ligger i forbindelsesområdet, ønskes overført til byzone, er det fundet nødvendigt at udvide kommuneplanens boligområde 22.02.09 BO med det pågældende vejareal. Udvidelsen sker ved ændring af kommuneplanens områdegrænse mellem område 22.02.09 BO og område 22.00.15 FB. Ændringen fremgår af tillæg nr. 49 til kommuneplanen, der er gengivet på side 19.

### **Ældre byplanvedtægt**

Den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af en ældre partiel byplanvedtægt nr. 5 for Ormslev-Kolt, Århus Kommune, hvorefter området er udlagt til åben lav boligbebyggelse. Byplanvedtægten er blandt andet baseret på en vejstruktur, der ikke længere er aktuel.

Lokalplanen forudsætter derfor, at byplanvedtægten ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

### **Århus Kommuneatlas**

Lokalplanområdet indgår ikke i kommuneatlassets områder, hvor der er udpeget bevaringsværdige arkitektoniske kvaliteter. Lokalplanområdet er ubebygget og omfatter således ikke bygninger, der er registreret med hensyn til bevaringsværdi.

### **Overordnede vej- og stiforhold**

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Svanlevvej via en ny adgangsvej gennem området. Afgangsvæjen tilsluttes Torshøjvænget for at sikre en vejadgang til det eksisterende parcelhusområde syd for lokalplanområdet og omkring Torshøjvænget, såfremt Århus Amt vil nedlægge Torshøjvængets tilslutning til Hovedvejen.

Fra Svalevej er der via Torshøjvej og Kolt Kirkevej forbindelse til Hovedvejen og til det øvrige overordnede vejnet.

Fra lokalplanområdet er der sikret stiforbindelse til den eksisterende nord-sydgående sti øst for lokalplanområdet, hvorved der sikres et sammenhængende stisystem i området.

Langs Svanlevvej er den del af ejendommen matr. nr. 4b, Kolt By, Kolt, der er omfattet af lokalplanen, i henhold til vejlovgivningen pålagt vejbyggelinier, hvor Århus Kommune er påtaleberettiget. De pågældende vejbyggelinier eksklusiv højde- og passagetillæg er vist med omtrentlig placering på lokalplankortet.

I lokalplanområdet må ikke etableres forhold i strid med byggeliniebestemmelserne, herunder anlægges nye parkeringspladser og nye kørearealer på byggeliniearealerne.

## **Arkæologiske forhold**

Moesgård Museum har den 30. september 2003 foretaget antikvarisk kontrol af lokalplanområdet.

I museets arkiver er der registreret to overpløjede gravhøje i lokalplanområdet. Ved et jordarbejde vil højene være omfattet af Museumslovens § 27 og skal derfor udgraves. Da højenes omgivelser også kan være af interesse, anbefaler museet en prøveudgravning af disse arealer med henblik på at lokalisere evt. andre spor efter forhistorisk bebyggelse.

Hvis der ved kommende anlægsarbejder iøvrigt påtræffes jordfaste fortidsminder (bopladser, gravpladser, kulturlag m.v.), skal arbejdet standses og fundet anmeldes til museet, jf. Museumslovens § 27.

## **Vandindvindingsinteresser**

Lokalplanområdet ligger inden for OSD-område, Område med Særlige Drikkevandsinteresser.

Hasselager-Kolt Vandværk har vandindvindingsinteresser i området. Vandværkets nærmeste kildeplads ligger i en afstand af ca. 850 m til boligområdets østligste afgrænsning.

I området må ikke anvendes pesticider eller forekomme anden form for forurening, som ved nedsivning kan forurene grundvandet.

En deklaration, der er udarbejdet for lokalplanområdet, indeholder bestemmelser om forbud mod brug af sprøjtemidler.

## **Støjmæssige forhold**

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Svanlevvej.

På baggrund af den nordiske beregningsmodel for vejtrafikstøj er støjniveauet 10 m fra midten af Svanlevvej beregnet til 60 dB(A) på døgnbasis.

Ifølge kommuneplanens støjbestemmelser må det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj fra Svanlevvej påfører boligbebyggelse og udendørs friarealer ikke overstige 55 dB(A) på døgnbasis.

For at kommuneplanens støjbestemmelser kan overholdes, er der i lokalplanens § 10 om støjforhold og i § 7 stk. 8 optaget bestemmelse om, at boligbebyggelse i 1 etage og udendørs friarealer skal placeres i en afstand på mindst 20 m fra kørebanelmidte af Svanlevvej, mens boligbebyggelse i 2 etager skal placeres i en afstand af 30 m fra kørebanelmidte af Svanlevvej.

## Højspændingsluftledning

En 10 kv højspændingsluftledning, der passerer lokalplanområdet, forudsættes kabellagt.

## Forureningsforhold - jord

Affaldskontoret har pr. 9. oktober 2003 ikke registreret potentielt forurenende aktivitet eller konstateret forurening inden for eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

## 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

Lokalplanområdet er kollektiv trafikbetjent med buslinie 15 fra endestationen ved Kolt Østervej vest for Kolt Kirkevej. Herfra vil der maksimalt være 500 meter til den yderste del af lokalplanområdet. Endvidere er der mulighed for at benytte buslinie 59 direkte på Svanlevvej.

## Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger lokalplanområdet i Kolt Skole's distrikt. Skolevæsenets planlægning for bydelen kan dog gøre det nødvendigt at foretage ændringer i de enkelte skolers oplande.

## Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner: (Udskrift af Århus Kommunes hjemmeside for daginstitutioner)

- Integrerede institutioner : Bavnebakken, Bavnebakken 111, 8361 Hasselager.  
 Børnehuset Pilehytten, Pilegårdsvej 89, 8361 Hasselager.  
 Hasselbjerggård, Lemmingvej 235, 8361 Hasselager.  
 Labyrinten, Kolt Østervej 53, 8361 Hasselager.  
 Troldehøjen, Kolt Østervej 51, 8361 Hasselager.
- Heldagsbørnehaver: Hasselgården, Hasseltoften 45, 8361 Hasselager.  
 Spiloppen, Pilegårdsvej 95, 8361 Hasselager.
- Fritidshjem: Kolt Østervej 49, 8361 Hasselager.  
 Naturligvis, Koltvej 49, 8361 Hasselager.

## **Teknisk forsyning**

Elforsyning sker fra:	Østjysk Energi, Knudsmindevej 10, 8300 Odder.
Vandforsyning sker fra:	Hasselager-Kolt Vandværk, v/ Søren Skaarup, Koltvej 14, 8361 Hasselager.
Varmeforsyning:	Ny bebyggelse skal tilsluttes Århus Kommunale Værkers varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.
Kloakforsyning:	Kloakering skal ske i henhold til gældende betalingsvedtægt for Århus Kommune, ved Miljøkontoret, Silkeborgvej 260, 8230 Åbyhøj.
Spildevand:	Spildevand skal afledes via eksisterende spildevandsledning i området til Hørning Renseanlæg.
Regnvand:	Fra den østlige del af lokalplanområdet skal regnvand afledes til det eksisterende regnvandsbassin beliggende sydøst for lokalplanområdet.  For den den vestlige del af området skal regnvand afledes til nyt regnvandsbassin, der etableres i området, til Gungdy Bæk.

## **Ny bebyggelse**

Ansøgning om byggeri i område I skal indsendes til Juridisk-Teknisk Kontor, Rådhuset, 8100 Århus C, i overensstemmelse med Bygherrevejledningen udarbejdet af Magistratens 2. Afdeling. Nærmere oplysninger herom kan fås ved henvendelse til Juridisk-Teknisk Kontor, tlf.: 89 40 25 00.

## **Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder**

Lokalplanens virkeliggørelse er ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

# 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 forbudet 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.

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

Hvis det er af væsentlig betydning for at få planen ført ud i livet kan kommunen ekspropriere privates ejendom 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.

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 dispensationen eventuelt gives.

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

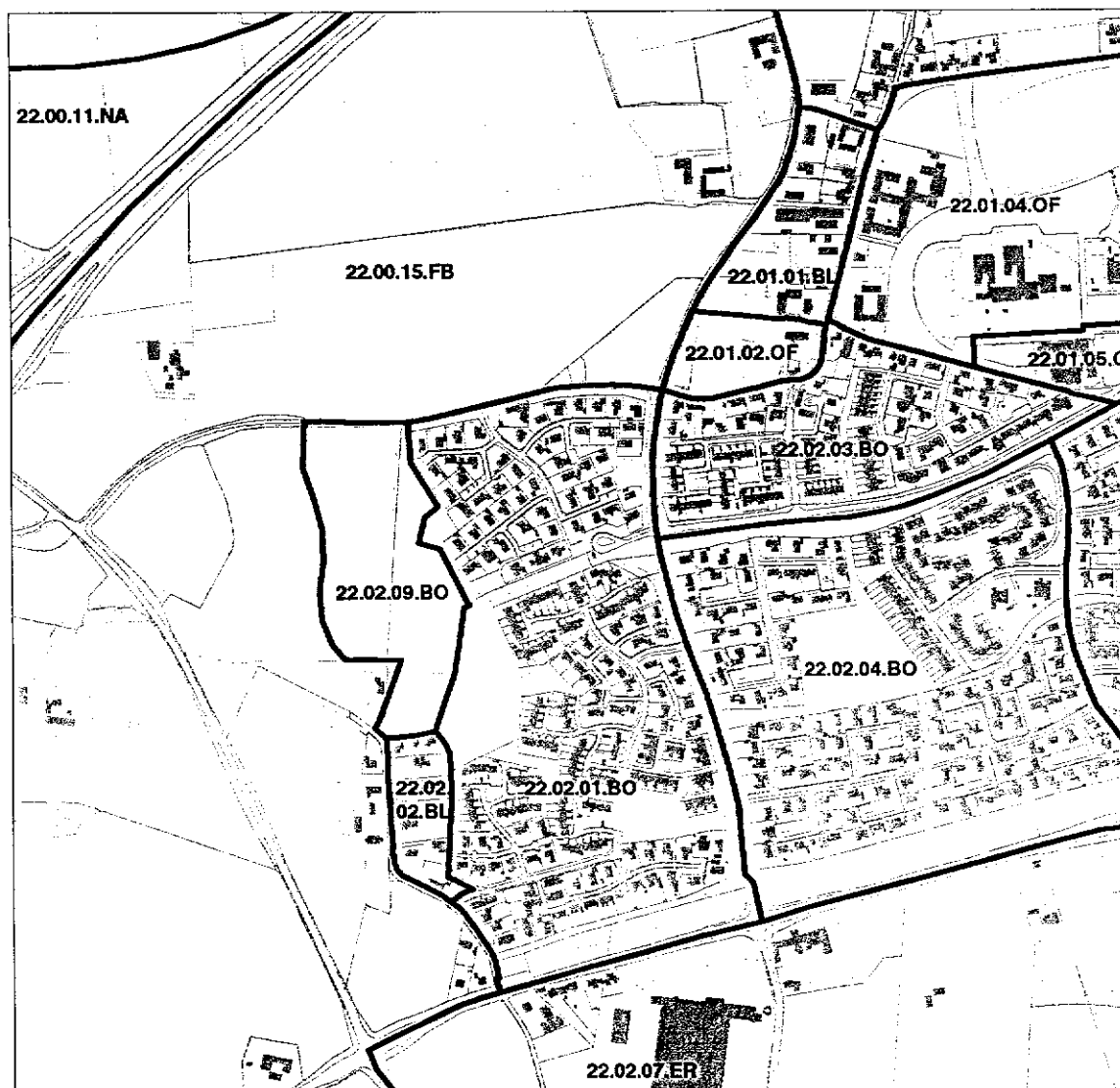
# TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

## Tillæg nr. 49 til kommuneplan 2001

Som det fremgår af redegørelsen på side 14 foretages en mindre grænseregulering af områdegrænsen mellem område 22.02.09 BO og 22.00.15 FB.

De ændrede områdegrænser fremgår af nedenstående rammekort til tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2001.

Kommuneplanens rammebestemmelserne for områderne 22.02.09 BO og 22.0015 FB videreføres uændret.



Rammekort til tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2001.



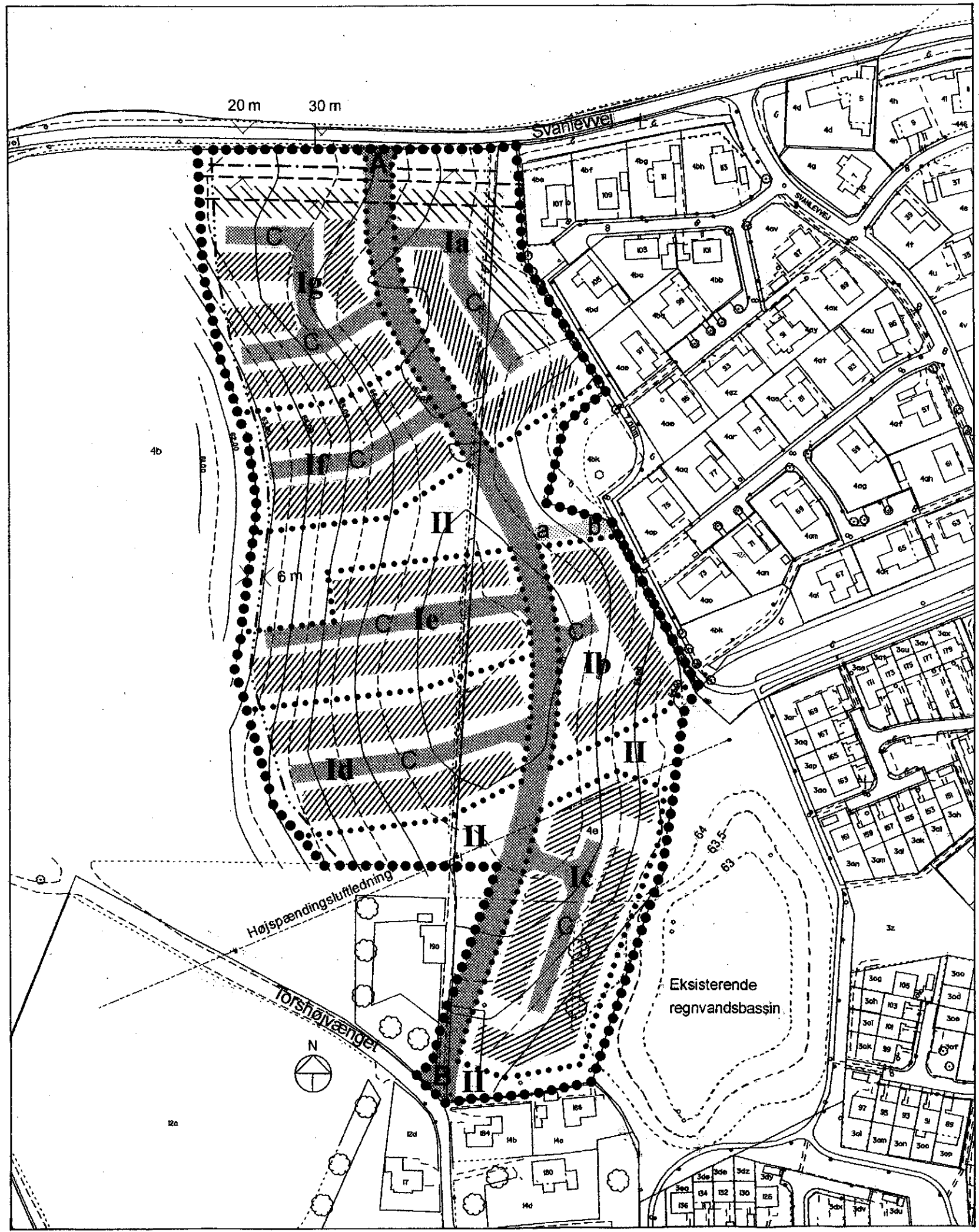
Foranstående er vedtaget som forslag til lokalplan nr. 709 i mødet den  
Århus Byråd, den  
P.b.v.

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt i perioden fra den            til den

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 709 i mødet den

Århus Byråd, den  
P.b.v.

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den



- Signaturforklaring:**
- Lokalplangrænse
  - ..... Områdegænse
  - I Områdenummer
  - ▨ Byggefelt for beboelsesbygninger, maksimalt 1 etage
  - ▩ Byggefelt for beboelsesbygninger, maksimalt 2 etager
  - Vejareal
  - ▨ Stiareal
  - A Vejbetegnelse
  - a Stibetegnelse
  - Vejbyggelinie
  - Støjbyggelinie
  - ..... Bebyggelsesregulerende linie

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS - BYPLANAFDELINGEN	
Lokalplan nr. 709. Lokalplankort.	TEGN. NR. 2413 MÅL 1:2.000 DATO 19. apr. 2004 TEGN. AF HTH