

TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 18 til Kommuneplan 2009 for Århus Kommune

Århus Byråd har besluttet, at der skal etableres busbaner i begge sider af Randersvej fra Nørreport til Nehrus Alle og videre til Skejby Sygehus og til Lisbjerg.

Lokalplan nr. 852 skal sikre det nødvendige areal til vejudvidelse af Randersvej. På sigt tænkes vejarealet ved ombygning og ændret indretning anvendt til en kommende 2-sporet letbane ad Randersvej. Herudover har lokalplanen til formål at fastlægge rammer for anvendelse og udformning af nye byggemuligheder for de arealer, der i forbindelse med vejudvidelsen bliver ryddet, samt at sikre de nødvendige trafikale ændringer for tilstødende arealer til Randersvej.

Da Randersvej er en af de primære færdselsårer til Århus Midtby og dermed en vigtig del af bybilledet, er det ydermere planens formål i forbindelse med opførelse af nyt byggeri at sikre, at der opnås en bedre balance og en god byarkitektonisk helhedsvirkning langs Randersvej. Dette søges bl.a. gjort ved at videreføre det relativt høje byggeri på østsiden af Randersvej ved Stjernepladsen, Skovvangsvej og den samlede bebyggelse på hjørnet af Randersvej og Ringgaden samt på vestsiden af Randersvej.

Da Lokalplan 852 ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009, er der i tilknytning til lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg, der ændrer etageantallet fra 2 til 3 for rammeområde 14.02.07 CE. For rammeområde 14.02.06 CE forøges bebyggelsesprocenten fra 100 til 130 for den enkelte ejendom og etageantallet forøges fra 3,5 til 5. Der er desuden indføjet detaljerede bestemmelser vedrørende bygningshøjde for både rammeområde 14.02.06 CE og 14.02.07 CE. Desuden muliggøres erhvervsvirksomhed i virksomhedsklasserne 1-2, svarende til de muligheder der forelå for dele af det berørte område i Kommuneplan 2001.

Desuden udvides rammeområde 14.02.06 CE med ejendommen Bøgegade 3. Det er i forbindelse med kommuneplanrevision 2009 godtgjort, at arealet opfylder den statistiske metode til afgrænsning af bymidter og bydelscentre, der er omhandlet i planlovens § 5m, stk. 2. Dette har som konsekvens at rammeområde 14.02.03 BO indskrænkes tilsvarende.

Rammebestemmelser for 14.02.03 BO fremgår af følgende:

14.02.03 BO

1- Lav bolig

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer.

Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte fritliggende énbolighuse, dobbelthuse, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder rækkehuse og lignende, samt, når der er nævnt bebyggelsesregulerende bestemmelser herfor, også lave etageboliger.

Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter butikker til lokal forsyning, servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. For erhverv og offentlige formål gælder ved etablering, udvidelse eller ændret benyttelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må øges nævneværdigt. Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold sådan, at områdets præg af boligområde ikke ændres nævneværdigt.

Der må, når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, etableres dagligvarebutikker på op til 400 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m². I visse tilfælde kan der med lokalplanlægning udlægges arealer til dagligvarebutikker på op til 1.000 m². Det er dog en forudsætning – ved planlægning for butikker og ved opførelse eller indretning af en enkelt butik eller flere sammenhængende butikker - at der ikke samlet etableres så mange mindre butikker, at områdets butikker tilsammen kommer til at betjene et større område end det nærområde, de er en del af. Som udgangspunkt vil nye enkeltstående dagligvarebutikker på over 400 m² ikke kunne etableres nærmere end 500 m fra anden dagligvareforsyning.

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:

Max. etageantal: 2.

Max. bygningshøjde: 8,5 m.

Max. bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom.

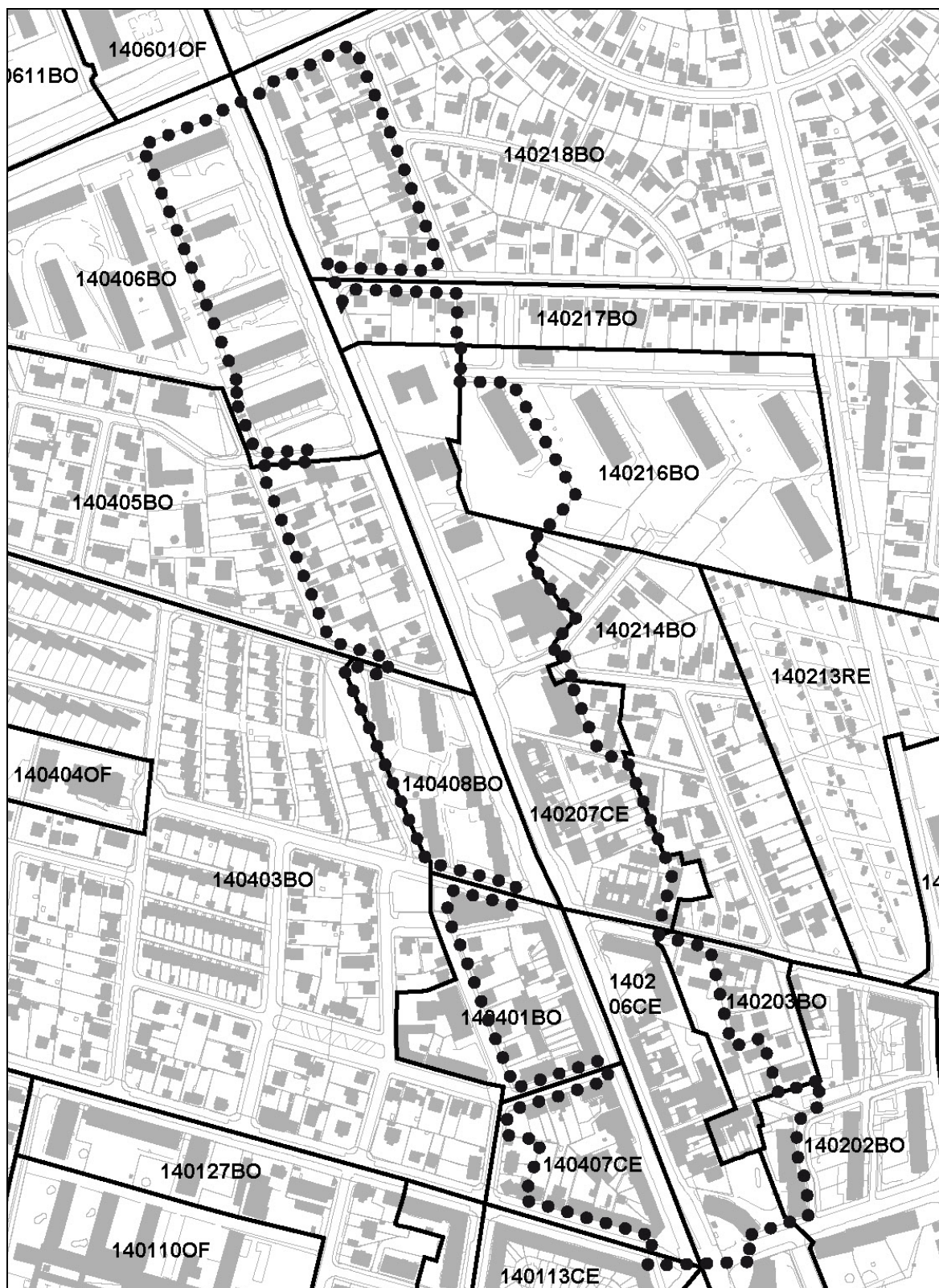
Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse og lign. må dog være 40 for den enkelte ejendom.

De nye rammebestemmelser fremgår af følgende:

14.02.06 CE

22 - Bydelscenter

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. I området kan der etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, som naturligt kan indpasses i et butikscenter. Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne kan der - inden for den angivne samlede ramme for tilvækst af butiksarealet i bydelscentret - opføres eller indrettes dagligvarebutikker på indtil 3.500 m² bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker på indtil 2.000 m² bruttoetageareal i området.



Rammekort til tillæg nr. 18 til Kommuneplan 2009
for Århus Kommune.

●●●●●● Lokalplangrænse

Området kan desuden anvendes til offentlige formål og til boliger. Ved planlægning for placering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er der mulighed for at der kan planlægges for butikker med et større maksimalt bruttoetageareal.

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:

I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 1-2

Max. bebyggelsesprocent: 130 for den enkelte ejendom.

Max. etageantal: 5.

Max bygningshøjde: 18 m.

Erhverv må kun etableres i stueetagen.

14.02.07 CE**22 - Bydelscenter**

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. I området kan der etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, som naturligt kan indpasses i et butikscenter. Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne kan der - inden for den angivne samlede ramme for tilvækst af butiksarealet i bydelscentret - opføres eller indrettes dagligvarebutikker på indtil 3.500 m² bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker på indtil 2.000 m² bruttoetageareal i området.

Området kan desuden anvendes til offentlige formål og til boliger. Ved planlægning for placering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er der mulighed for at der kan planlægges for butikker med et større maksimalt bruttoetageareal.

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:

I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 1-2

Max. bebyggelsesprocent: 45 for området under ét.

Max. etageantal: 3.

Max bygningshøjde: 12 m.

Erhverv må kun etableres i stueetagen.