

Århus Kommune

Lokalplan nr.

035

Kolonihaveområde syd for Brendstrup

Del ophævet i henhold til lokalplan nr. 667, Byrådsbeslutning af 22. jan. 2003 og Byrådsbeslutning af 21. juni 2006 - tilbageførsel af byzonearealer til landzone - Kommuneplantillæg nr. 65 til Kommuneplan 2001.

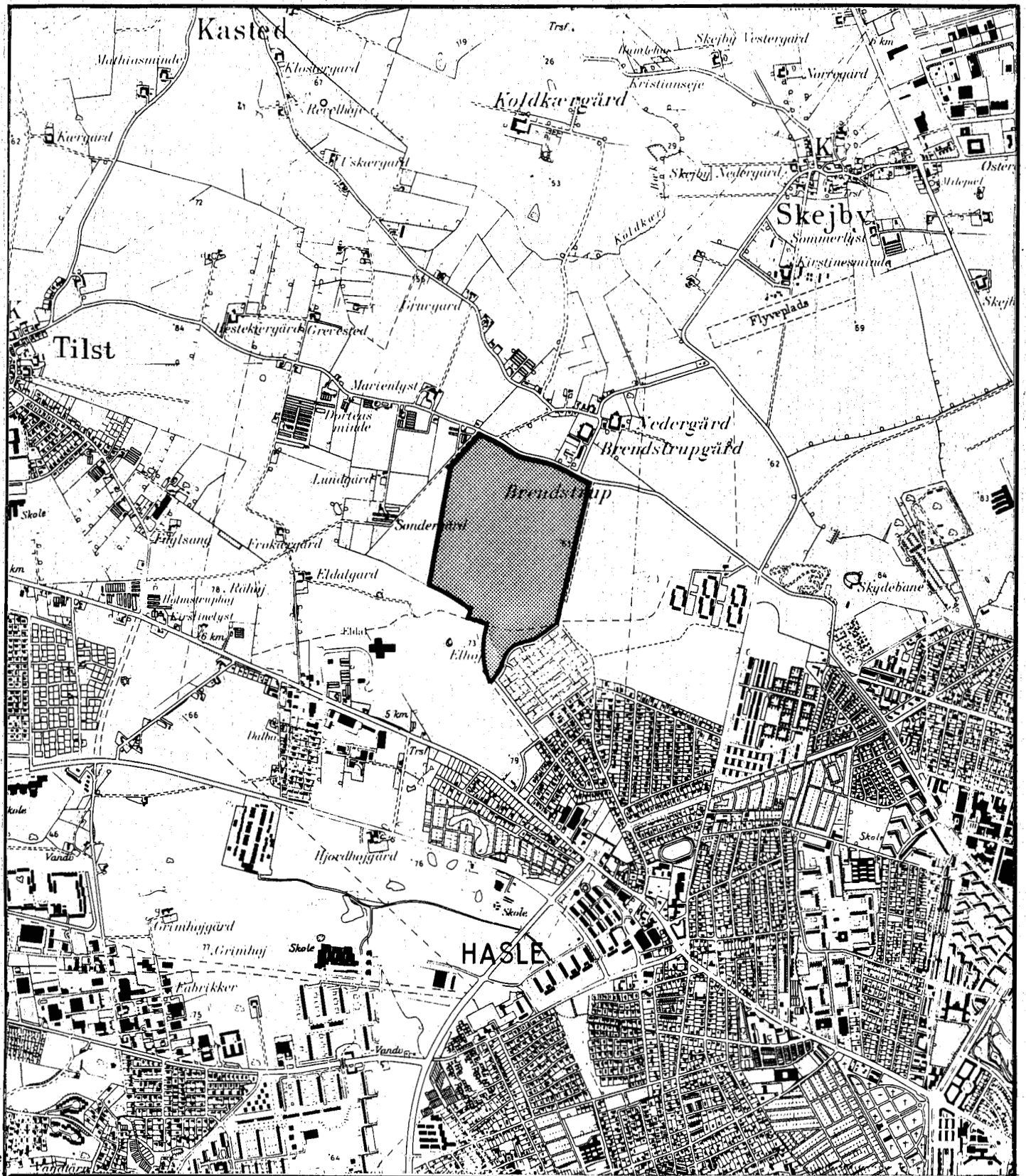
Oktober 1980



Århus kommune Lokalplan nr:

Kolonihaveområde
syd for Brendstrup

35



Statistikområde/distrikt nr.: 6.1

Registreringskortblad nr.: 45

Magistratens 2. afdeling

Stadsarkitektens kontor

Oktober 1980

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.

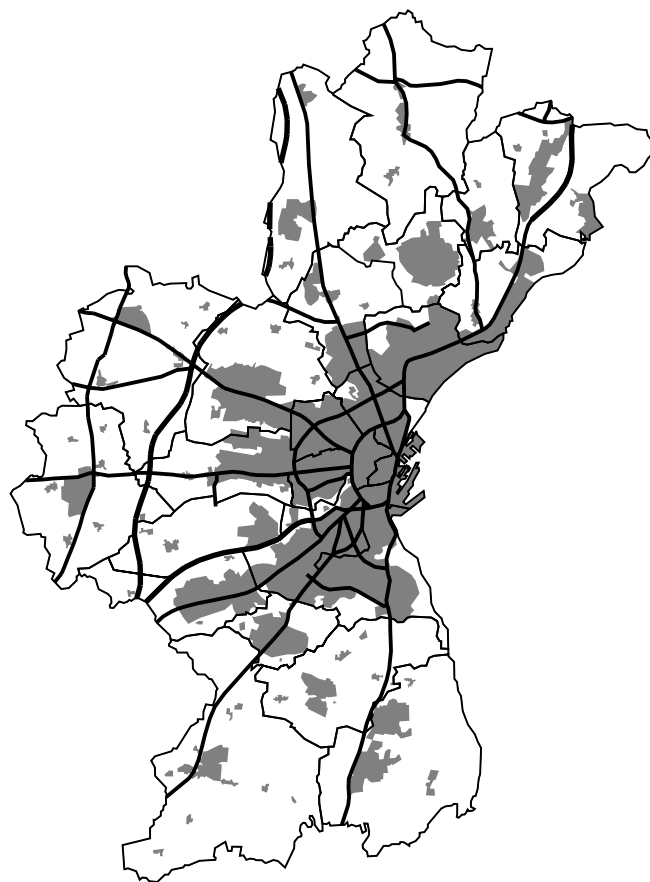
Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune.

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. 35

Kolonihaveområde syd for Brendstrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<u>1 BESKRIVELSEN</u>	
Lokalplanens indhold	1.1
Lokalplanens retsvirkninger	1.3
<u>2 REDEGØRELSEN</u>	
Lokalplanens forhold til § 15-rammerne og til den øvrige planlægning for området	2.1
<u>3 LOKALPLANEN</u>	
§ 1. Lokalplanens formål	3.1
§ 2. Område og zonestatus	3.1
§ 3. Områdets opdeling	3.2
§ 4. Områdets anvendelse	3.2
§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	3.3
§ 6. Teknisk forsyning og ledningsanlæg	3.3
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	3.4
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	3.5
§ 9. Hegn og beplantning	3.5
§ 10. Servitutter	3.5
§ 11. Evt. tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	3.6

BILAGSOVERSIGT

Bilag

1. Udsnit af § 15-rammerne mål 1:20.000
2. Matrikelkort 1:10.000
3. Lokalplankort 1:4.000
4. Vej- og stiprofiler 1:100
5. Planudsnit 1:500 (alm. kolonihaver)
6. Planudsnit 1:500 (fællesbygning)
7. Planudsnit 1:500 (pensionisthaver)

BESKRIVELSEN

Beskrivelse af lokalplanens indhold

Lokalplanområdet omfatter ca. 48 ha syd for Marienlystvej ved Brendstrup og udlægges i planen til kolonihaveformål.

Planen omfatter 606 almindelige kolonihaver og 77 pensionisthaver.

Pensionisthaverne er havelodder af en overkommelig størrelse, der udlægges med henblik på mulighed for fælles, maskinel behandling af størstedelen af havelodden.

Planen tænkes i øvrigt realiseret ved udleje af arealet til kolonihaveforbundet, der igen sørger for udleje af den enkelte havelod.

Området opdeles i 5 havekolonier (mrkt. I- V på bilag 3), og der etableres af hensyn til den planlagte motorvej på arealets vestlige del en ca. 50 m bred afskærmende beplantning.

Kolonihaveområdets hovedadgangsvej fra Marienlystvej og en fælles, gennemgående grønning opdeler den nordlige del af arealet diagonalt i kolonierne I- VI inkl.

Hovedadgangsvejen (12 m vejudlæg) udføres som en allé med asketræer.

Fra hovedadgangsvejen giver en fordelingsvej (7 m vejudlæg) adgang til hver havekoloni. Langs fordelingsvejene etableres parkeringspladser med 1 plads for hver have.

Fra fordelingsvejen går man via adgangsveje til stier og små pladser, hvorfra der er adgang til den enkelte have.

Den sydligste af de 5 kolonier (mrkt. V) udlægges til pensionisthaver med lodder på ca. 150 m^2 og med mulighed for huse + overdækket areal på i alt indtil 10 m^2 .

De øvrige 4 havekolonier udlægges med lodder på ca. 400 m^2 . Hvor den enkelte lod er spildevandskloakeret, kan opføres huse på op til $40 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2$ overdækket terrasse. Hvor den enkelte

lod ikke er spildevandskloakeret, kan opføres huse på op til $15 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2$ overdækket terrasse.

Bygningshøjden fastsættes til maksimalt 4 m.

Bygningerne skal overalt holdes 2,5 m fra skel til nabolodder, veje, stier og fællesarealer, for pensionisthaver dog kun 1,25 m.

For hver af havekolonierne kan på fællesarealer etableres et fælleshus med opholdsrum, kiosk og toiletter m.m. på indtil 200 m^2 (jfr. bilag 3 og 6).

De nordligste 4 havekolonier trafikbetjenes fra Marienlystvej, medens den sydligste havekoloni (pensionisthaverne) får adgang fra Kornmodsbakken (Kalenderkvarteret). Lokalplanområdet er busbetjent fra bysiden med linie 3, fra Tilst med linie 75.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte havelod er fastsat til maks. 10.

Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af haveloddens areal. Nærmere bestemmelser om beregningen af bebyggelsesprocenten er fastsat i bygningsreglementet.

I deklARATION, der vil blive tinglyst på lokalplanområdet, optages bestemmelse om, at der reserveres et areal på 450 m^2 til civilforsvarsmæssige formål (beskyttelsesrum). Arealets udformning og placering fastlægges endeligt af magistratens 2. afdeling efter høring hos kolonihaveforbundet.

Beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan og efter planstyrelsens godkendelse af § 15-rammetillæg nr. 25 må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun 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 m.v., 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 tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

REDEGØRELSEN

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

Lokalplanområdet er for den overvejende dels vedkommende beliggende i landzone på arealer syd for Brendstrupgård og øst for den planlagte motorvej øst om Brabrand sø. Området ligger med undtagelse af den sydligste del uden for § 15-rammerne (jfr. bilag 1).

Den sydligste del er beliggende i områderne RE. 9.9. og 9.10, hvorefter områdets anvendelse er fastlagt til offentligt friareal (bypark, kirkegårde m.v.).

Da lokalplanområdet er beliggende uden for § 15-rammerne, og anvendelsen ikke nøje svarer til disse, skal lokalplanen i medfør af kommuneplanlovens § 28, stk. 3, godkendes af miljøministeren (jf. tillæg til § 15-rammerne side 2.3).

Lokalplanområdet ejes af Århus kommune og anvendes til landbrug.

Der er ikke knyttet fredningsmæssige eller landskabelige interesser til området.

I regionplanoplægget er området udlagt som åbent land med rekreativ interesse.

Der foreligger ingen planer om byudvikling på de omhandlede arealer.

Lokalplanen medfører ingen ændring i de berørte arealers zonestatus. Der kræves dispensation fra zonemyndighederne til den ændrede anvendelse.

Hensynet til den planlagte motorvej tilgodeses ved dels at holde en afstand på 100 m fra vejmidte til nærmeste havelod, dels ved at etablere et ca. 60 m bredt afskærmende bælte i denne zone.

Til den planlagte omfartsvej gennem planområdet friholdes en 50 m bred zone, og der etableres afskærmende beplantninger.

Kollektiv trafik

Kolonihaveområdet kan busbetjenes med eksisterende buslinier, linie 3 på Haslegårdsvej og linie 75 på Marienlystvej.

Teknisk forsyning

60 kV-ledningen Hasle-Tilst-Møllerup passerer over lokalplanområdet og medfører i servitutarealet begrænsninger i byggemulighederne.

Elforsyning i øvrigt sker fra Elselskabet Arke.

Der er ingen gasforsyning i området, og varmforsyning er ikke nødvendig i kolonihaveområder.

Vandforsyning sker fra Århus kommunale værker.

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

Spildevand fra havekolonierne I-IV kan afledes til eksisterende afløbsledning ved motorvejstracé i områdets sydvestlige hjørne. For havekolonierne II og III samt del af IV dog via pumpestation. Spildevandsafledning fra havekoloni V kan ske til eksisterende afløbsledning i Kornmodsbakken.

Tillæg nr. 25 til § 15-rammerne for Århus kommune.

Tillægget omfatter § 15-rammernes område RE. 9. 9 og RE. 9. 10 samt arealet nord herfor begrænset mod vest af den planlagte motorvej, mod nord af Marienlystvej og mod øst af eksisterende markvej fra Marienlystvej over matr.nr. 6 a, Brendstrup by, Tilst sogn.

Der sker med tillægget ingen ændring af arealets zonemæssige status.

Tillægget benævnes herefter RE. 9.47.

For område RE. 9.47 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

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

- a. at områdets anvendelse fastlægges til kolonihaver,
- b. at størrelsen på den enkelte lod i området ikke væsentligt overstiger 400 m²,
- c. at bebyggelsen på hver enkelt grund i kolonihaveområdet fastlægges nærmere, men dog ikke overstiger 40 m².

Godkendt af planstyrelsen ved skrivelse af 17. februar 1981.

LOKALPLANEN

LOKALPLAN NR. 35. KOLONIHAVEOMRÅDE SYD FOR BRENDSTRUP

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med nærværende lokalplan er bl. a.

1. at fastlægge placering og udformning af et kolonihaveområde på arealer syd for Brendstrup,
2. at fastlægge vilkårene for evt. bebyggelse i planområdet,
3. at fastlægge rammerne for udformning og behandling af afskærmende beplantning og andre fællesarealer,
4. at sikre, at kolonihaveområdet beskyttes mod væsentlige støjgener fra den planlagte motorvej vest for planområdet og den planlagte omfartsvej gennem planområdets sydlige del, og
5. at sikre anvendelsen til kolonihaver.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 3 og omfatter dele af følgende matrikelnumre samt alle parceller, som efter 1. september 1978 udstykkes herfra: matr.nr. 6 a, 6 c, 1 a, 2 b og 3 c, Brendstrup by, Tilst sogn, samt 3 og 8 o, Hasle under Århus købstads jorder.
- Stk. 2. Området er med undtagelse af dele af matr.nr. 3 og 8 o, Hasle under Århus købstads jorder, beliggende i landzone og forbliver også efter byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan med uændrede zoneforhold (jf. bilag 2).
- Stk. 3. Matr.nr. 6 a, 1 a, 2 b og 3 c, Brendstrup, samt matr. nr. 3, Hasle, er underkastet landbrugspligt.

§ 3. OMRÅDETS OPDELING

- Stk. 1. Lokalplanområdet opdeles i henhold til bilag 3, mål 1:4.000.
- Stk. 2. Arealer mrkt. A udlægges til kolonihavelodder med tilhørende veje, stier og parkeringspladser. Arealer mrkt. B udlægges til fælles friarealer. Arealer mrkt. C udlægges til afskærmende beplantninger, som anlægges efter beplantningsplan godkendt af magistratens 4. afdeling, stadsgartnerens kontor.
- Stk. 3. Lokalplanområdet opdeles i områderne I- VII som vist på bilag 3. Hvert af områderne I- V inkl. udlægges som en selvstændig havekoloni.
- Stk. 4. Område VI udlægges til senere gennemførelse af offentlig vej og sti samt evt. hovedkanal til fjernvarmeforsyning. Område VII udlægges til fællesbygninger.

§ 4. OMRÅDETS ANVENDELSE

- Stk. 1. Lokalplanområdet udlægges til kolonihaveformål med tilhørende afskærmende beplantningsbælter og andre fælles friarealer.
- Helårsbeboelse i haverne er ikke tilladt. Natophold er tilladt i perioden 1. april til 1. oktober.
- Stk. 2. For områder I- IV gælder, at størrelsen på den enkelte lod kan være indtil ca. 400 m².
- Stk. 3. For område V gælder, at størrelsen på den enkelte havelod kan være indtil ca. 150 m².
- Stk. 4. Inden for hvert af områderne I- V kan der som vist på bilag 3 på fælles arealer etableres bygninger til fælles opholdsrum, kiosk, fællestoiletter m.m.

På område VII kan opføres fællesbygninger for områderne I-IV inkl.

Fællesbygninger kan være indtil 200 m² bebygget areal i 1 etage.

- Stk. 5. Det er en forudsætning for den enkelte havekolonis ibrugtagen, at der i den pågældende havekoloni senest samtidig med dens ibrugtagen til haveformål er etableret fælles toiletfaciliteter.

Fælles bestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 6. Inden for lokalplanområdet kan med godkendelse af magistratens 2. afdeling opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse, eller som i øvrigt ikke virker skæmmende for området.

§ 5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- Stk. 1. Der udlægges veje og stier med en beliggenhed og bredde som vist på bilag 3, 4 og 5 og med tilslutning til bestående veje (Marienlystvej og Kornmodsbakken) som vist på bilag 3.
- Stk. 2. Der skal anlægges parkeringsplads til 1 bil for hver havelod.

§ 6. TEKNISK FORSYNING OG LEDNINGSANLÆG

- Stk. 1. Der skal sikres mulighed for gennemførelse af evt. hovedkanal til fjernvarmeforsyning i område VI.
- Stk. 2. Der vil i servitutarealet under de 60 kV-højspændingsledninger, som passerer over lokalplanområdet (jfr. bilag 3), efter etablering af brudsikring af ledningerne

efter nærmere bestemmelser kunne opføres bygninger, hvis maksimale højde kan variere ned til 2 m over terræn. Enhver, såvel ejer som bruger af arealerne under og i nærheden af højspændingsluftledninger, er pligtig til at overholde det til enhver tid gældende stærkstrømsreglement.

- Stk. 3. Vandforsyning til brandslukning udføres ved opstilling af brandhaner ved fordelingsvejene.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- Stk. 1. I områderne I-IV inkl. kan der på hver lod etableres et kolonihavehus på indtil $15 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2$ overdækket terrasse. Såfremt der udføres spildevandskloakering af den enkelte havelod ved tilslutning til det offentlige afløbssystem, kan der på sådanne lodder etableres et kolonihavehus på indtil $40 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2$ overdækket terrasse.

I område V kan der på hver lod etableres et kolonihavehus på indtil 5 m^2 samt 5 m^2 overdækket terrasse.

- Stk. 2. Evt. bebyggelse skal holdes i en afstand af mindst 2,5 m fra nabolod, vej og sti, fællesarealer og afskærmende beplantning.

For område V fastsættes minimumsafstanden for eventuel bebyggelse til 1,25 m fra nabolod, vej, sti, fællesarealer og afskærmende beplantning.

- Stk. 3. Evt. fællesbygninger skal placeres i henhold til bilag 3.

- Stk. 4. Ingen bygning må være højere end 4,00 m fra terræn til rygning.

- Stk. 5. Bebyggelse skal placeres på den enkelte havelod i overensstemmelse med bilagene 3, 5 og 7 inden for et afgrænset byggefelt i grundens bageste del.

Der må ikke etableres kælder.

- Stk. 6. Bebyggelse på fællesarealer skal godkendes efter byggelovens alm. regler.
- Stk. 7. Bebyggelsesprocenten for den enkelte havelod må ikke overskride 10, jfr. dog § 7, stk. 1.
- Stk. 8. Ud over den i stk. 7 anførte bebyggelse på indtil 10 % kan der i hver havelod opføres et drivhus på indtil 10 m². Dets maksimale højde må ikke overskride 2,2 m, og drivhuset skal placeres i den bageste del af havelodden og skal holdes i en afstand af mindst 1,0 m fra andre havelodder og mindst 2,0 m fra vej, sti, fællesarealer og afskærmende beplantning.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- Stk. 1. Bebyggelse skal være af træ, og tagmaterialet må ikke være blankt eller reflekterende.
- Stk. 2. Bebyggelse på de enkelte havelodder må ikke indeholde ildsted, hvortil kræves skorsten. Det er tilladt at indrette aftræk til gasradiatorer.

§ 9. HEGN OG BEPLANTNING

- Stk. 1. Den enkelte havelod skal omgives af hække af tjørn eller liguster. Hække mellem de enkelte haver holdes i højde 1,6 m. Hække mod adgangssiden skal være mellem 1,0 og 1,2 m høj.
- Stk. 2. Der foretages om fornødent støjafskærmende foranstaltninger langs den planlagte motorvej og omfartsvej, således at det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau i havelodderne ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.

§ 10. SERVITUTTER

Der sker med nærværende lokalplan ingen ændringer i de servitutmæssige forhold.

§ 11. EVT. TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA
 ANDRE MYNDIGHEDER

Matr.nr. 6 a, 1 a, 2 b og 3 c, Brendstrup, samt matr. nr. 3, Hasle, er undergivet landbrugspligt, og anvendelsen af disse arealer til kolonihaveformål forudsætter derfor landbrugsministeriets tilladelse.

Da størstedelen af arealet er i landzone, kræves endvidere zonedispensation fra amtet.

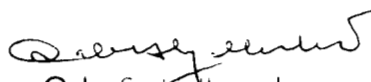
Nærværende lokalplanområde er ikke medtaget i kloakoplandet til Åby renseværk, hvorfor udledningstilladelse skal indhentes hos Århus amtskommune, udvalget for teknik og miljø.

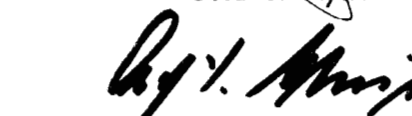
136

I henhold til § 27 i kommuneplanloven er foranstående lokalplan nr. 35 vedtaget endeligt i mødet den 24. september 1980.

ÅRHUS BYRÅD, den 10 MRS. 1981

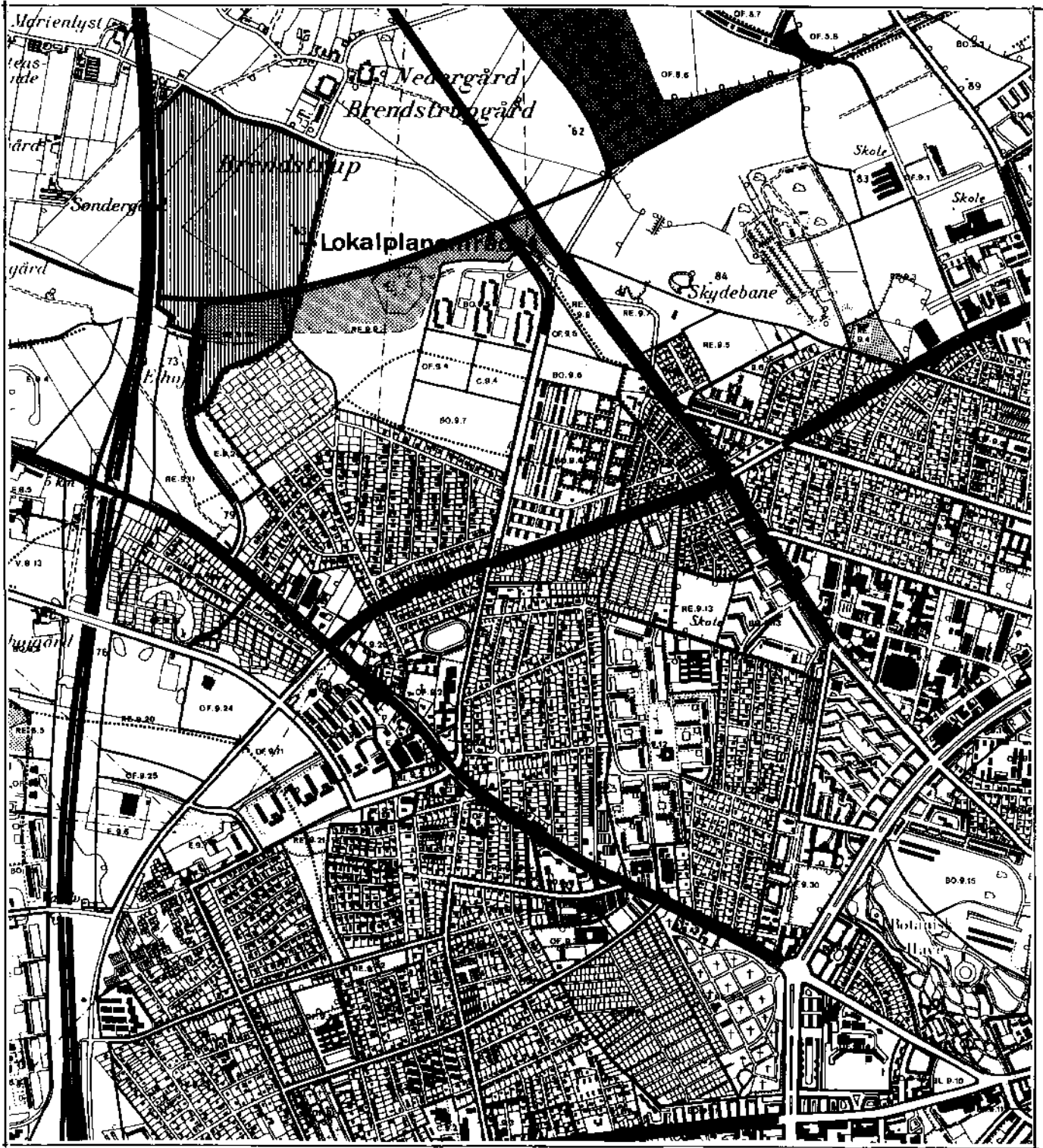
P. b. v.


Orla S. Hyllested


Olaf P. Christensen


Otto Mathiesen

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 8. april 1981.



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 vejviddelser
- Planlagte busveje
- Hovedstier
- Del- og enkeltområdegrense

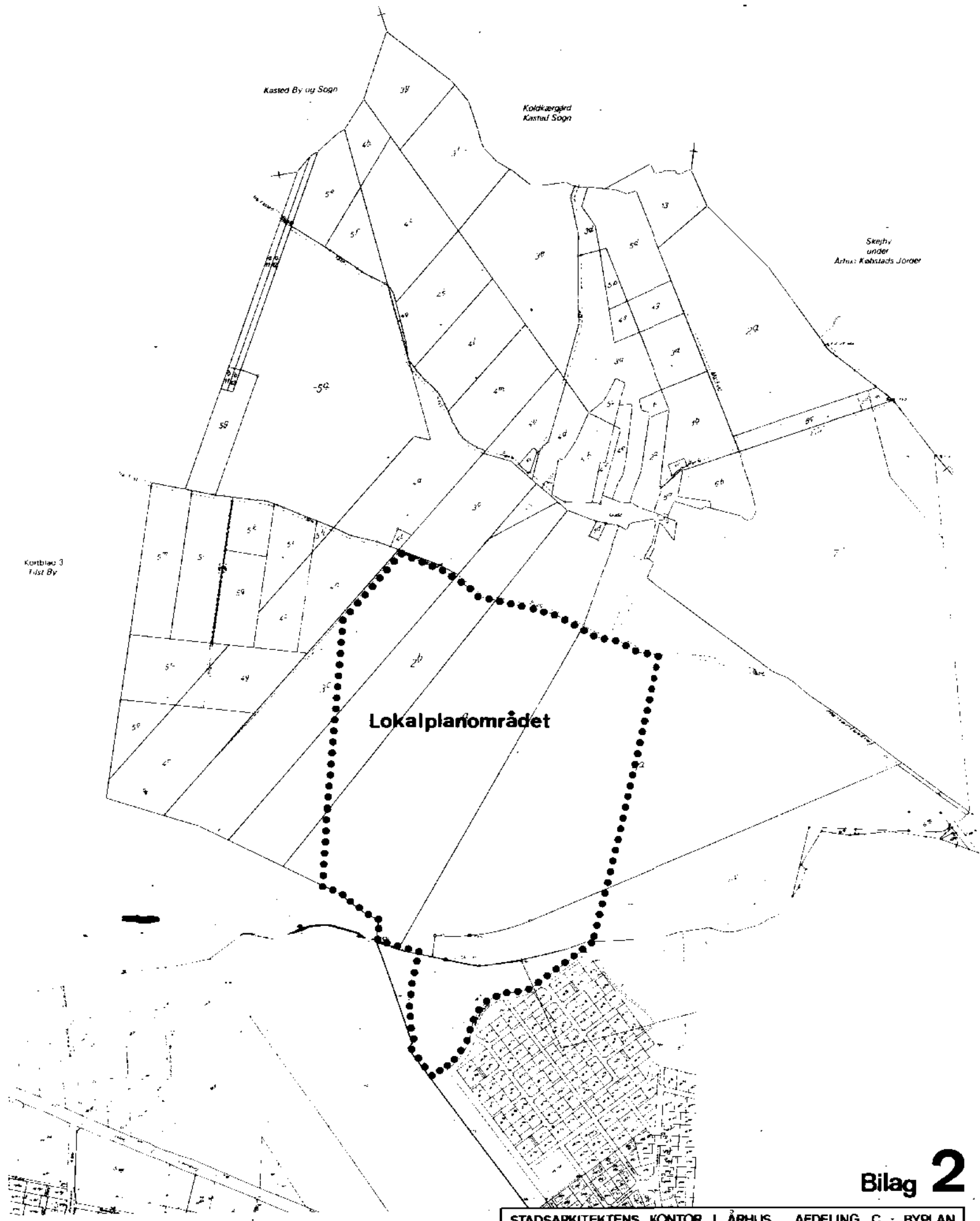
- Lokalplanområdet
- Landzonearealer der påregnes overført til byzone
- Landzonearealer inden for § 15-rammen
- Byzonearealer der holdes uden for § 15-rammen

0 400 800 1200 1600 2000 m

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

Bilag 1

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN	
Lokalplan nr. 35	TEGN. NR. 1659 A
Udsnit af § 15-rammerne for Århus kommune.	MÅL 1:20.000
	DATO OKT. 1978

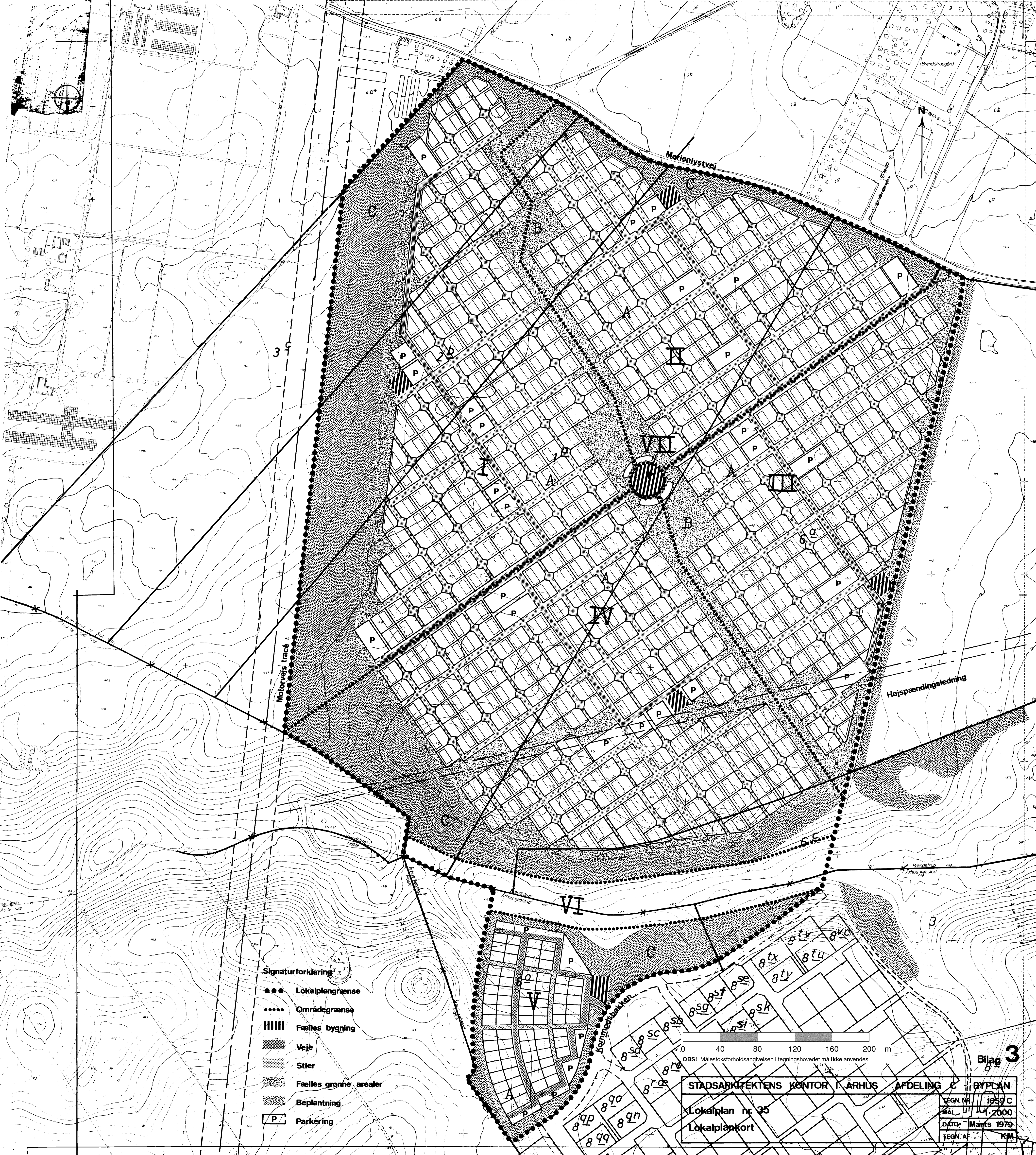


Bilag 2



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS		AFDELING C - BYPLAN	
Lokalplan nr. 35		TEGN. NR. 1659 B	
Matrikulære forhold		MÅL 1:10.000	
		DATO OKT. 1978	
		TEGN. AF KP	



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Områdegænse
- ||||| Fælles bygning
- ▨ Veje
- ▩ Stier
- ▨ Fælles grønne arealer
- ▨ Beplantning
- P Parkering

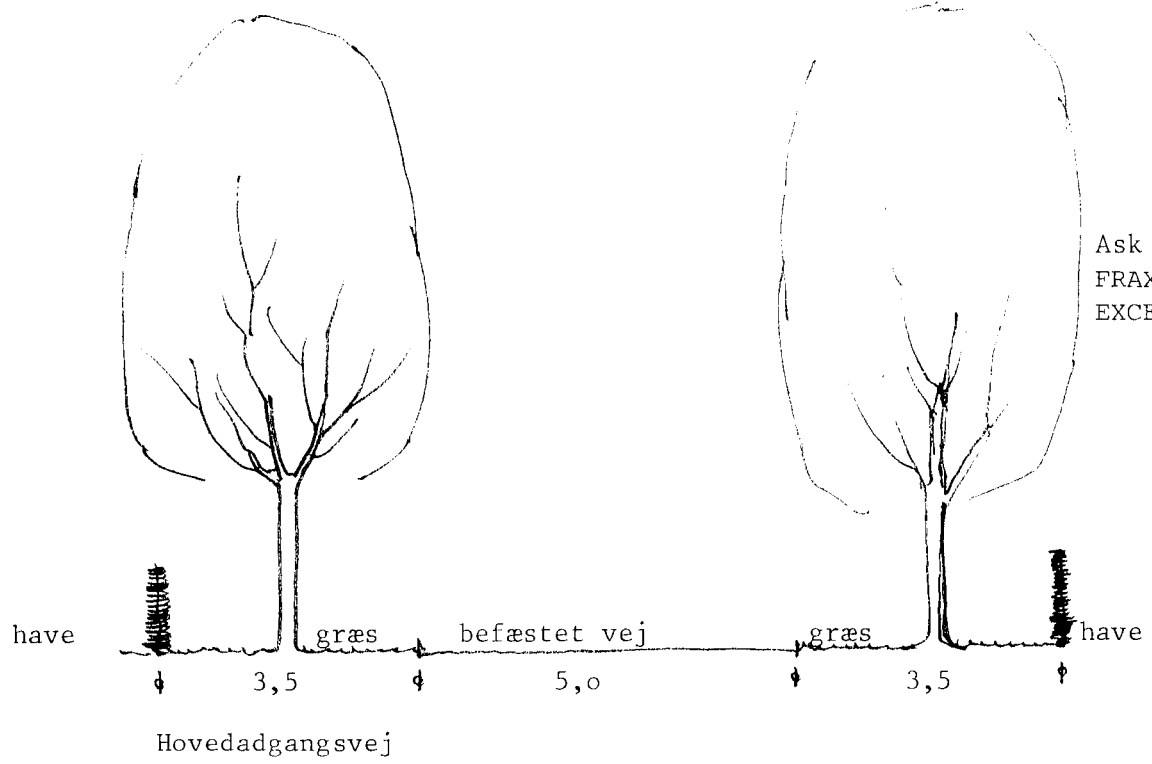


OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

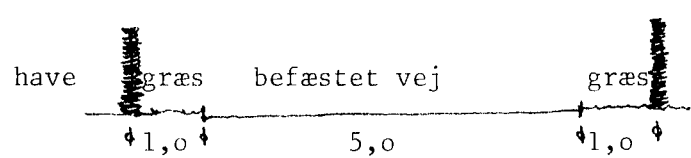
STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS		AFDELING C		BYPLAN
TEGN. NR.	1659 C	MÅL	1:2000	
DATE	Marts 1979	TEGN. AF	KM	
Lokalplan nr. 35		Lokalplankort		

Bilag 3

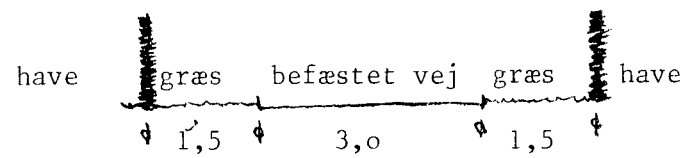
Ask
FRAXINUS
EXCELSIOR



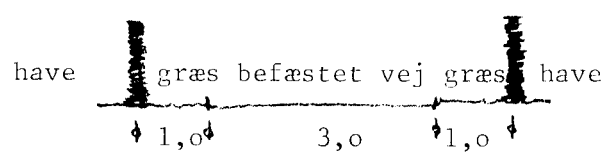
Hovedadgangsvej



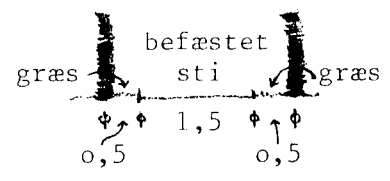
Fordelingsvej



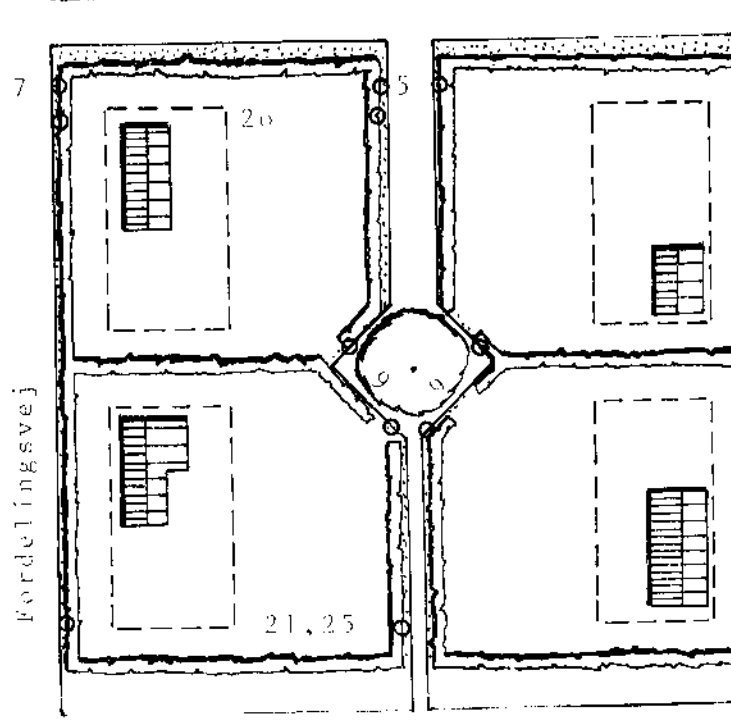
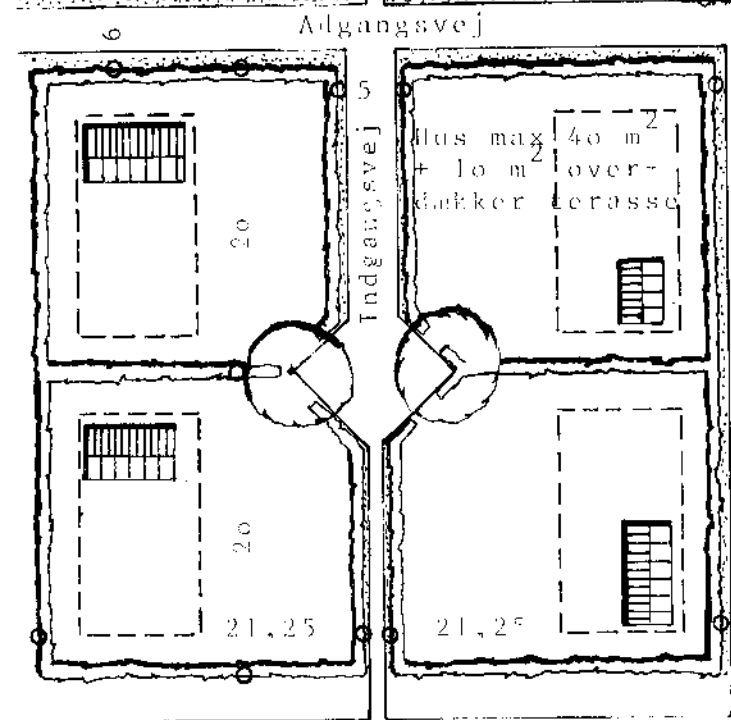
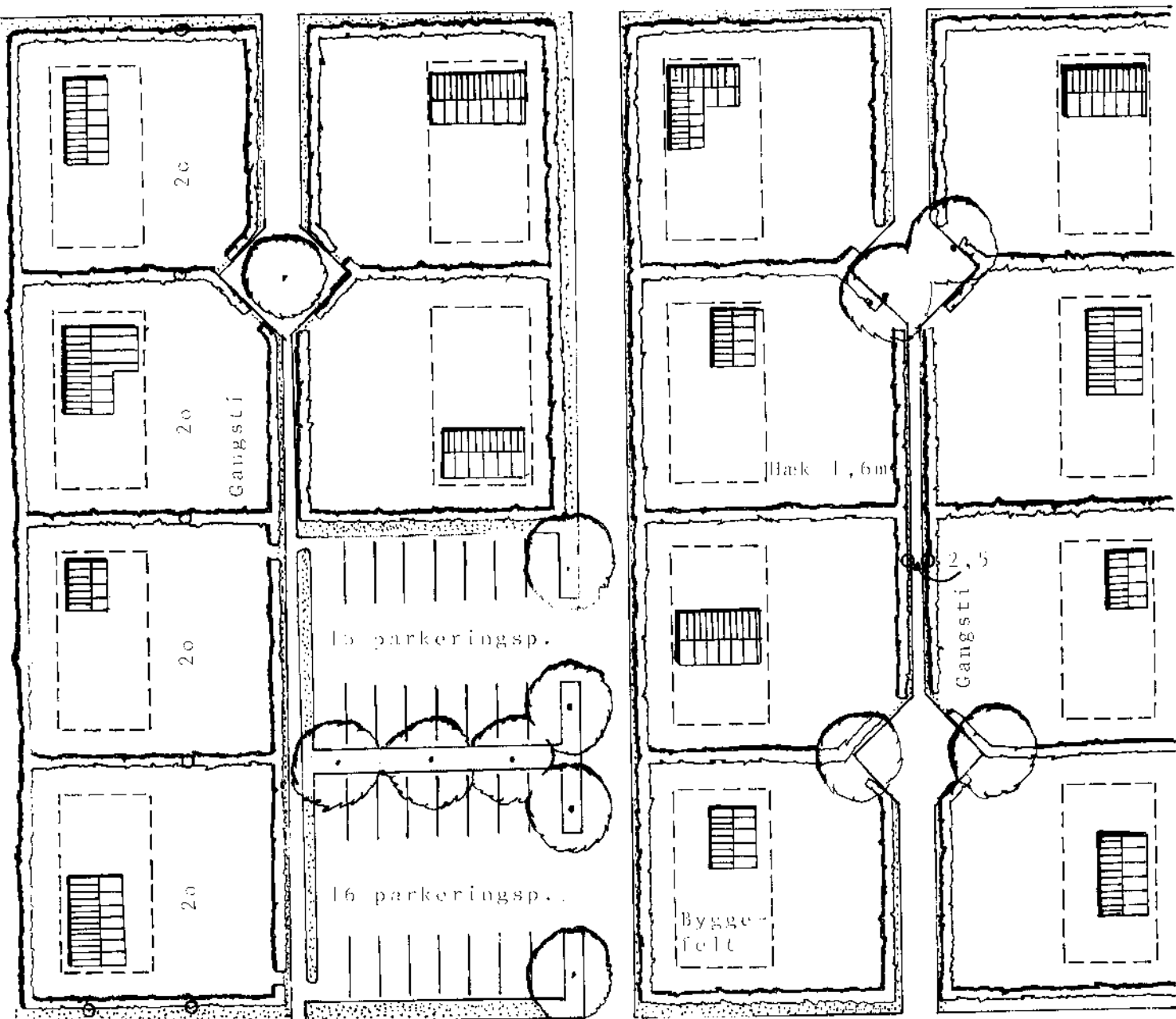
Adgangsvej



Indgangsvej

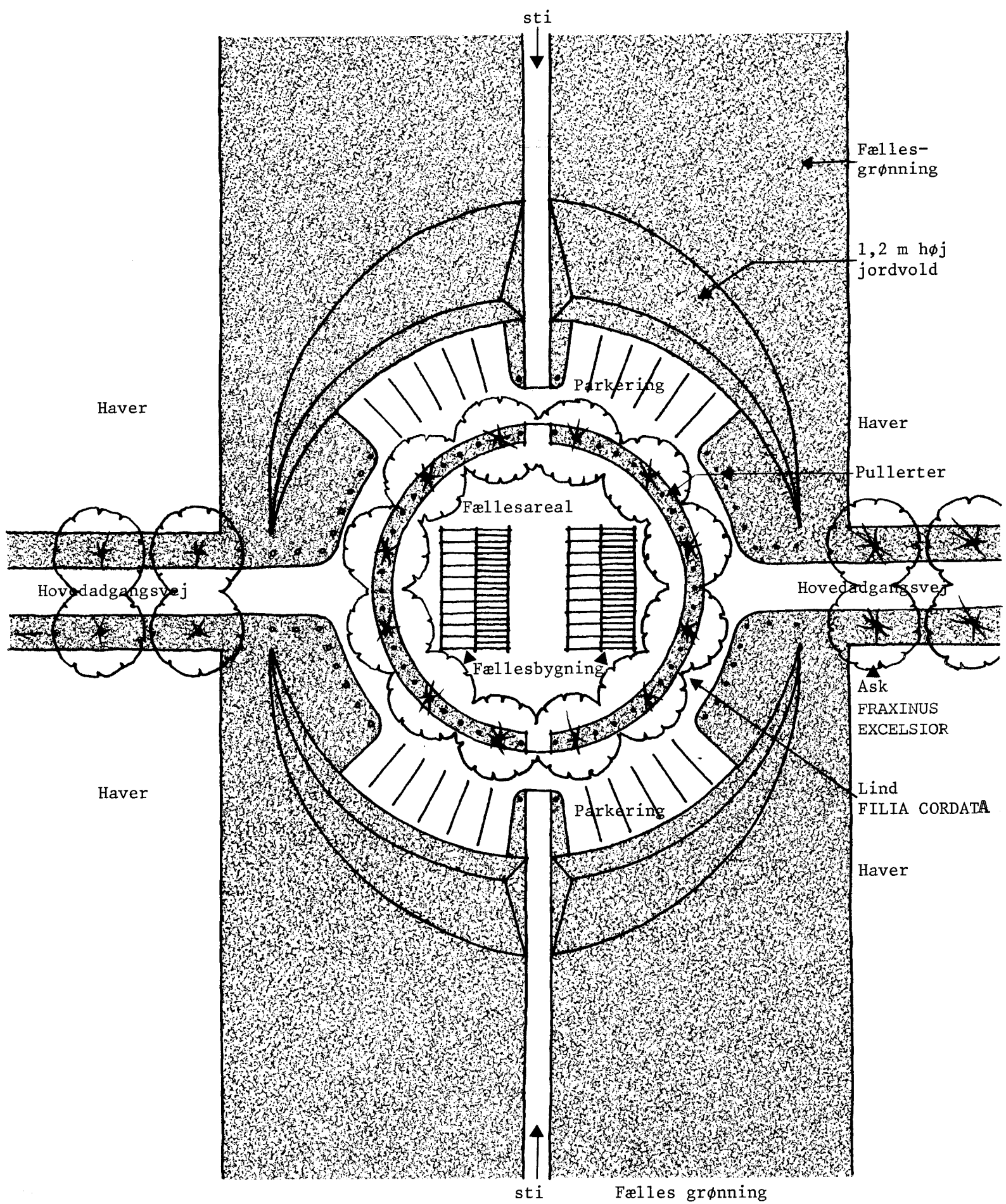


Gangsti



Hovedfordelingsvej

Mål 1:500



sti

Fælles grønning

Mål 1:500

Fælles bygninger (Område VII)

Bilag **6**

