

TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2009 for Århus kommune

I forbindelse med udviklingen af De Bynære Havnearealer har Byrådet truffet beslutning om at udbyde og sælge byggeretter til 4 punkthuse på 6 - 12 etager, der er beliggende på den nordlige del af felt 8 ved Grethe Løchtes Gade. Lokalplan 895, der gør det muligt at gennemføre projektet, er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser og forudsætter følgende reguleringer:

Der foreslås udskilt et nyt rammeområde 06.04.04 BL med tilknyttede rammebestemmelser, så det aktuelle byggeri muliggøres. Med tillægget åbnes således mulighed for et byggeri i varierende højder fra 6 til 13 etager, med den højeste bebyggelse langs med Bernhardt Jensens Boulevard, med en maksimal bygningshøjde i kote 44,5 m (inklusive etage på 3,5 m til teknik mv.) og et maksimalt etageareal på 16.100 m².

Derudover fastlægges, at den overordnede byprofil på Nordhavnen skal være kendetegnet ved, at områdets bebyggelse nedtrappes mod vandsiden, både mod øst mod bugten, og mod vest mod Fiskeri-, Træskibs- og Lystbådehavnen. Stueetager skal som hovedregel udføres med en højde på 4,5 m med henblik på en generel mulighed for etablering af publikumshenvendte funktioner.

Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til 10 % af boligetagearealet og 5 % af erhvervsetagearealet.

Endelig udgår afsnit om havneanvendelse af rammebestemmelserne.

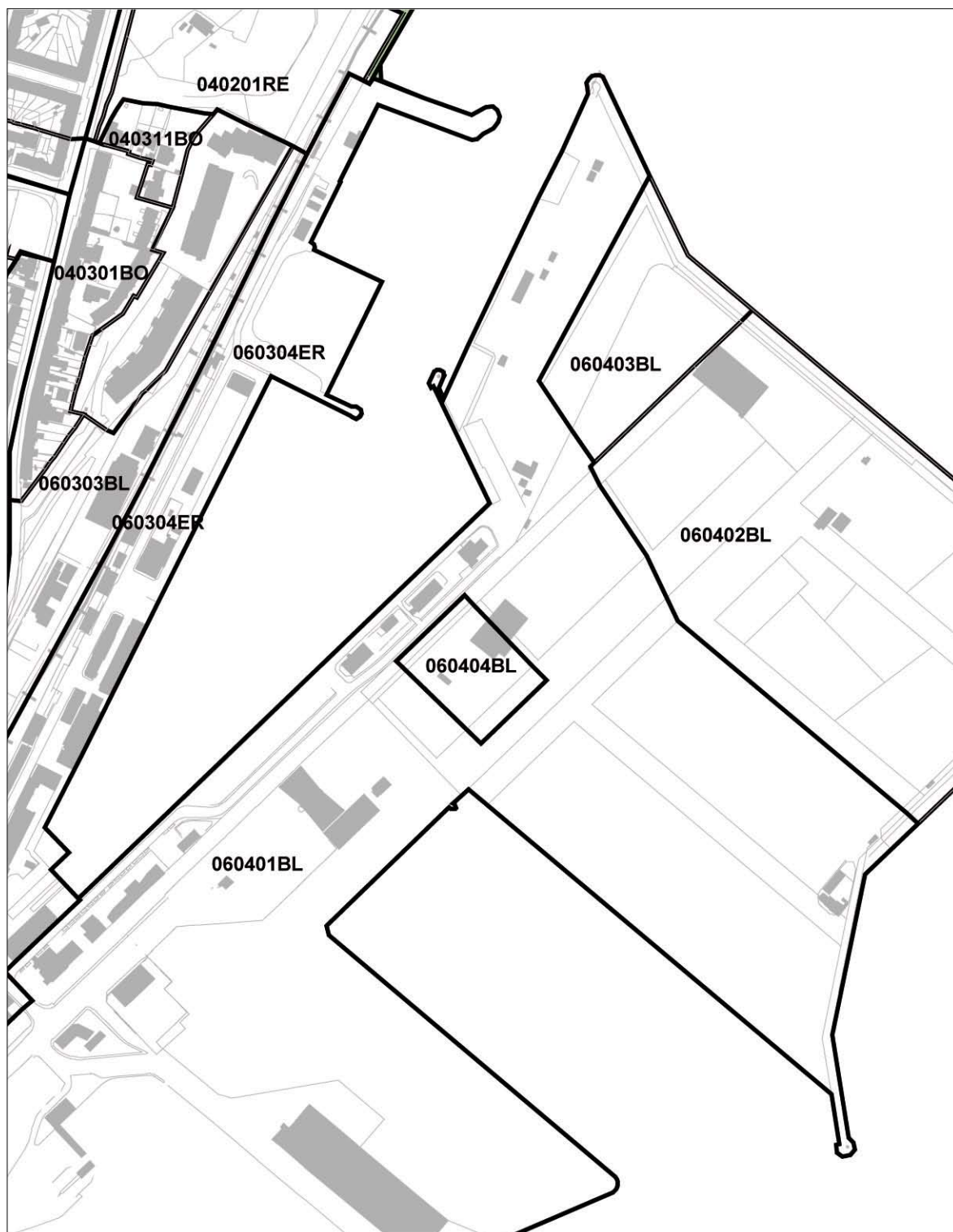
Afgrænsningen af det nye rammeområde fremgår af rammekortet nedenfor.

Rammebestemmelserne for område 06.04.04 BL er anført neden for.

Som følge af udskillelsen af det nye rammeområde 06.04.04 BL med en byggemulighed på 16.100 m² reduceres bruttoetagearealet for rammeområde 06.04.01 BL med samme antal m² etageareal.

<i>Rammeområde og anvendelse</i>	<i>Bebyggelsens omfang</i>	<i>Øvrige rammebestemmelser</i>	<i>Noter</i>
<p>060404BL</p> <p>11. Blandet byområde</p> <p>Virksomhedsklasse 1-2</p>	<p>Bygninger skal opføres med varierede bygningshøjder med maksimal bygningshøjde i kote 44,5 m (inklusive 3,5 m til teknik mv.) og maksimalt 10 etager erhverv eller 12 etager bolig.</p> <p>Ud over de angivne maksimale bygningshøjder/ etageantal kan der etableres tagterrasser, udenørs opholdsarealer samt tekniske installationer mv. på tage.</p> <p>Bebyggelsens omfang må ikke overstige 16.100 m² etageareal.</p>	<p>Den overordnede byprofil på Nordhavnen skal være kendetegnet ved at områdets bebyggelse nedtrappes mod vandsiden, både mod øst ud mod bugten, og mod vest ud mod Fiskeri-, Træskibs- og Lystbådehavnen.</p> <p>Som hovedregel gælder, at stueetager udføres med en højde på 4,5 meter med henblik på en generel mulighed for etablering af publikumshenvendte funktioner.</p> <p>For området, der udgør den nordlige del af byggefelt 8, gælder, at der kan etableres ungdomsboligprojekter uden krav om underjordisk parkering.</p> <p>Der skal i området etableres udendørs opholdsareal svarende til 10 % af boligetagearealet og 5 % af erhvervsetagearealet.</p>	
<p>060401BL</p> <p>11. Blandet byområde</p> <p>Virksomhedsklasse 1-2</p>		<p>Det samlede bruttoetageareal indenfor området må ikke overstige 418.200 m².</p> <p>Området er udpeget som byomdannelsesområde. Omdannelsen og udviklingen skal ske på baggrund af en samlet dispositionsplan for området. Dispositionsplanen skal fastlægge hoveddisponeringen af arealet herunder blandt andet fordelingen af bebyggelsestyper og anvendelser samt en plan for en etapevis udbygning. I forbindelse med dispositionsplanlægningen skal omfanget og placeringen af de nødvendige landfaciliteter i tilknytning til den eksisterende og en eventuel ny lystbådehavn afklares. Endelig skal der sikres areal til en fremtidig kollektiv trafikbetjening. Den endelige afgrænsning af arealer, der etapevis overføres til byformål, sker i forbindelse med den</p>	<p>For området gælder tillige bestemmelser i retningslinjen Udvidelse af Århus Havn og tilhørende VVM-redegørelse. Til belysning af ny bebyggelses indvirkning på det omgivende bymiljø, herunder udsigtsmæssige konsekvenser, kan der stilles krav om visualiseringer bl.a. via kommunens VVP-3D-</p>

		<p>efterfølgende lokalplanlægning. Indtil der forligger godkendte lokalplaner for de nye anvendelser, kan eksisterende havnevirksomhed fortsætte efter de hidtil gældende bestemmelser som i den vestlige del af området er fastlagt til: Lystbådehavneformål og sådanne værksteds-, håndværks-, handels-, oplags-, restaurations- og klubvirksomheder samt offentlige forsyningsvirksomheder, som har naturlig tilknytning til en lystbådehavn (Virksomhedsklasse 1-5). Generelt gælder, at en omdannelse skal respektere miljøet og funktionerne omkring den gamle Lystbådehavn. Den øvrige del af området er fastlagt til havneformål, herunder containerhavn og sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels-, oplags-, kontor- og kantinevirksomheder samt offentlige forsyningsvirksomheder, som har en naturlig tilknytning til en stykgods-, ro-ro- og færgehavn. Maksimalbygningshøjde er 12 m. Det samlede rumfang af bygninger må ikke overstige 3 m³ pr. m² af rammeområdets totale landareal. Kraner og losseanlæg er undtaget højdebestemmelserne.</p>	bymodel.
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------



Rammekort til tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2009