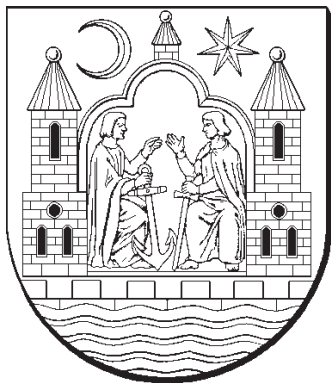




Århus Kommune

Lokalplan nr.

438

Hjortshøj landsby

Juli 1991

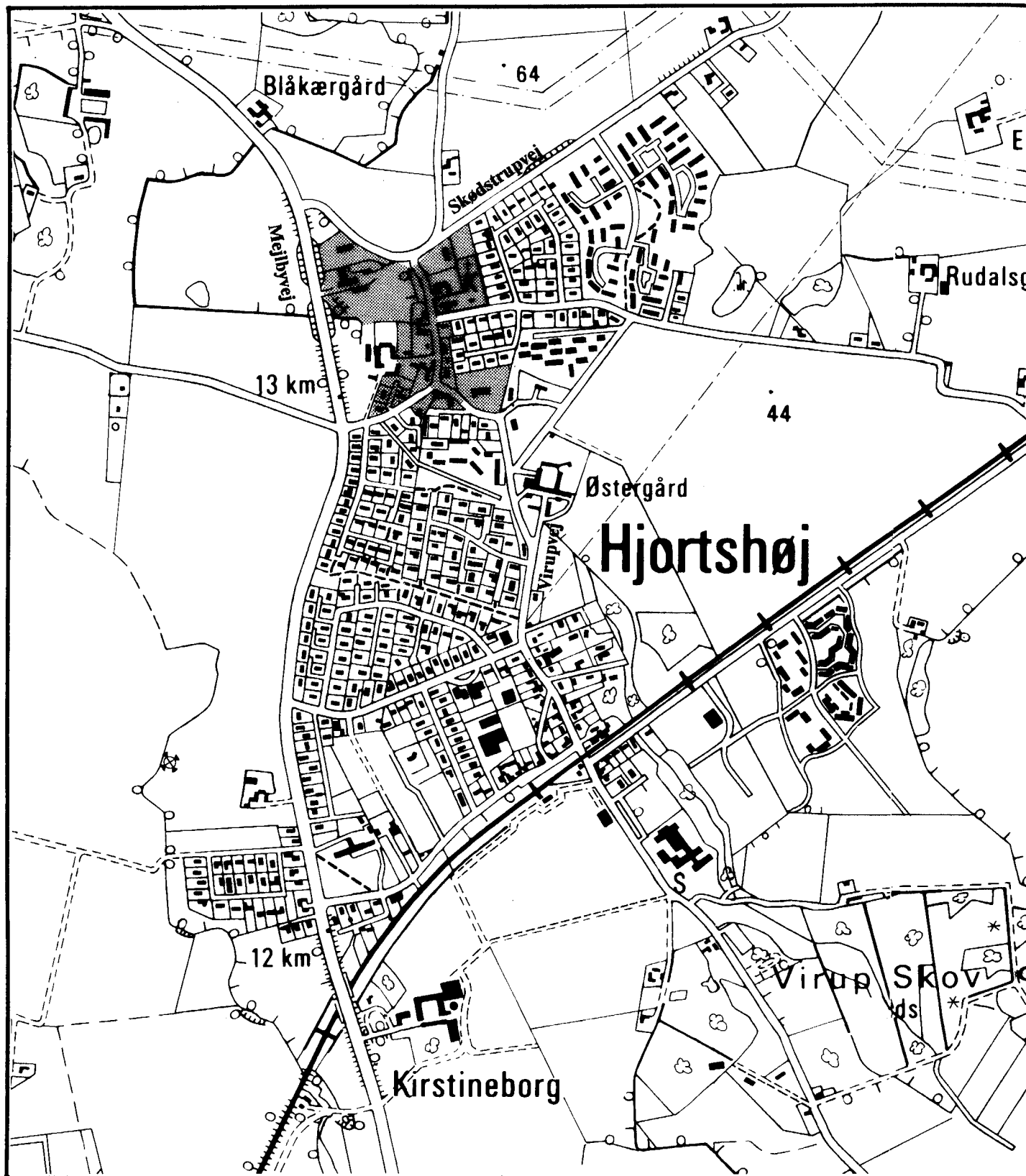


Århus kommune Lokalplan nr.:

Hjortshøj landsby

Indeholder tillæg nr. 33 til kommuneplan 1988-1996.

438



Statistikområde/distrikt nr.: 4.1

Registreringskortblad nr.: 27

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.

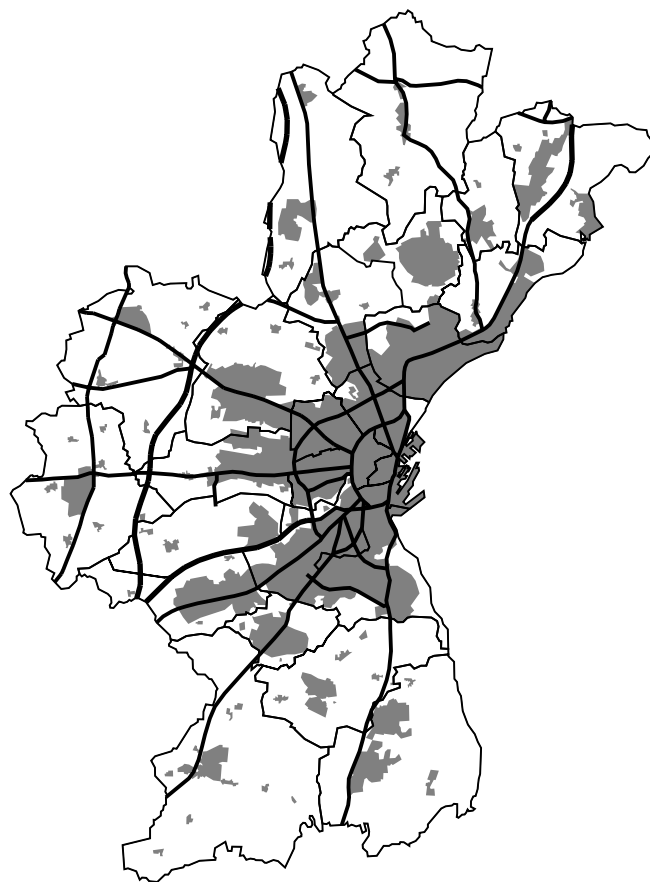
Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune.

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. 438.

For Hjortshøj landsby.

Indholdsfortegnelse	side
1. Beskrivelsen	
Lokalplanens indhold	1.1
Hjortshøj, luftfoto	bilag 1
Historisk kortserie 1836-1985	bilag 2
Illustrationsplan	bilag 3
Lokalplanens retsvirkninger	1.5
2. Redegørelsen	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen og til den øvrige planlægning for området	2.1
Udsnit af kommuneplanens rammekort	bilag 4
Tillæg nr. 33 til kommuneplanen	2.8
Udsnit af kommuneplanens rammekort, tillæg nr. 33	bilag 5
3. Lokalplanen	
§ 1. Formål	3.1
§ 2. Område og opdeling	3.1
§ 3. Anvendelse	3.2
§ 4. Udstykning	3.3
§ 5. Trafikforhold	3.4
§ 6. Teknisk forsyning	3.5
§ 7. Bevaring af landsbymiljø	3.5
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	3.5
§ 9. Bebyggelsens udseende	3.8
§ 10. Beplantning og ubebyggede arealer	3.9
§ 11. Støjforhold	3.10
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	3.11
§ 13. Grundejerforening	3.11
§ 14. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	3.11
§ 15. Ophævelse af ældre byplanvedtægt	3.12
Matrikelkort og kirkeomgivelsesfredning	bilag 6
Lokalplankort	bilag 7
Landsby-beplantningstradition, planteliste	bilag 8
Vedtagelsespåtegninger	3.13

I. Beskrivelsen

Beliggenhed samt ejer- og zoneforhold

Denne lokalplan gælder for det gamle landsbyområde omkring Hjortshøj kirke, langs Smedebakken og Virupvej i det nordlige Hjortshøj, som vist på luftfoto af lokalplanområdet, bilag 1.

Lokalplanområdet omfatter ca. 6,3 ha, hvoraf ca. 2,3 ha ejes af Hjortshøj menighedsråd og kirkeministeriet, ca. 0,5 ha ejes af kommunen, og de resterende ca. 3,5 ha er privatejede.

Ca. 2,4 ha af lokalplanområdet, arealet med den gamle præstegårdsbebyggelse vest for Smedebakken, ligger i landzone, medens den øvrige del af lokalplanområdet ligger i byzone.

Ejer- og zoneforhold i området er vist på matrikelkortet, bilag 6.

Baggrunden for lokalplanen

I 1985 besluttede byrådet, at der skal udarbejdes lokalplaner for landsbymiljøer, der i kommuneplanen er karakteriseret som bevaringsværdige, inden der kan gives tilladelse til nyt byggeri.

Lokalplanen er derfor udarbejdet som en bevarende lokalplan med det formål at fastholde og videreføre områdets landsbykarakter.

Men lokalplanen indeholder ingen detaljerede bevaringsbestemmelser. Der henvises i stedet til "Landsbyernes bevaring - en vejledning", udgivet af Stadsarkitektens kontor, som har til formål at styrke den lokale bevaringsinteresse, og som desuden vil indgå i grundlaget for den kommunale planlægning og behandling af byggesager.

I forbindelse med kommuneplanrevisionen i 1988 vedtog byrådet at inddrage arealet med den gamle præstegårdsbebyggelse vest for Smedebakken til byformål.

Lokalplanen har derfor også til formål at overføre størstedelen af dette areal fra landzone til byzone, og dermed muliggøre opførelse af en mindre, ny boligbebyggelse i landsbyområdet.

Lokalplanen omfatter endvidere et område omkring Hjortshøj kirke, som er omfattet af en ældre byplanvedtægt. Byplanvedtægtens bestemmelser er med mindre ændringer indarbejdet i lokalplanen, således at byplanvedtægten ophæves ved offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan.

Udnyttelsen af lokalplanområdet i hovedtræk

Lokalplanområdet opdeles i 6 mindre områder I-VI som vist på lokalplan-kortet, bilag 7.



Foto: Jon Due Larsen

Kirken og kirkegårdsanlægget indtager en vigtig plads i byen med kirken som det mest dominerende element i bybilledet. Kirkens fremtrædende karakter afspejler dens historiske betydning for landsbyens udvikling som kirkelandsby.



Foto: Jon Due Larsen

Huset på Smedebakken lige nord for kirken er et velbevaret ældre hus med stram fagdeling og fin detaljering. De to store træer foran huset danner sammen med huset en meget fin helhed i sammenhæng med kirken, kirkegårdsanlægget og den ældre landsbybebyggelse omkring Smedebakken.

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser om områdernes anvendelse til boligformål, erhvervsformål og offentlige formål, samt bestemmelser om bebyggelse, veje og beplantning m.v. i lokalplanområdet.

Område I omfatter den egentlige og hovedsagelig ældre landsbybebyggelse langs Smedebakken og den nordlige del af Virupvej, samt en mindre udstykning med nyere parcelhusbebyggelse nord for Sastrupvej.

Området udlægges til boligformål, samt til erhvervsformål og offentlige formål, som kan indpasses i området uden gener for omgivelserne.

For erhverv og offentlige formål gælder ved etablering, udvidelse eller ændret benyttelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt. Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, parkering og adgangsforhold, sådan at områdets landsbykarakter ikke ændres.

Ejendomme må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 500 m², og udstykning må kun ske på grundlag af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt udstykningsplan.

For boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25, og for anden bebyggelse kan bebyggelsesprocenten tillades forøget til højst 40.

For at muliggøre bevaring af landsbybebyggelsen langs Smedebakken, Virupvej og Sastrupvej, hvoraf en del er placeret på meget små grunde, indeholder lokalplanen en bestemmelse, der giver mulighed for at fravige de ovennævnte bebyggelsesprocenter i forbindelse med ombygning eller genopførelse af den eksisterende bebyggelse.

I området må bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Område II er et nyt område, som omfatter størstedelen af arealet med den gamle præstegårdsbebyggelse vest for Smedebakken.

Området udlægges til boligformål (ældreegnede boliger) i form af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse eller lignende) og kan bygges af enkelte bygherrer, af bofællesskaber, andelsboligforeninger eller sociale boligselskaber.

Det kan tillades, at beboerne fra deres bolig driver sådan nærmere bestemt erhvervs- og klubvirksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder uden at medføre gener for de omboende ved væsentlig øget trafik og parkering eller på anden måde.

I området må der opføres højst 3000 m² etageareal inklusiv det eksisterende stuehus og evt. ny bebyggelse i forbindelse med stuehuset. I forbindelse med det eksisterende stuehus, som kan udstykkes, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25, og etagearealet må ikke overstige 250 m².

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.



Foto: Jon Due Larsen

De tre sammenbyggede huse på Smedebakken overfor kirken er karakteristiske eksempler på de ældre småhuse, som fandt deres plads langs byens veje. Det er beskedne og enkle huse med et vist fælles præg og forhaver ud til vejen. Selv om husene er moderniseret, er de med deres proportioner og beliggenhed vigtige for forståelsen og oplevelsen af landsbykarakteren.

I områdets vestlige del løber en bæk i et dybt nedskåret leje. For at sikre naturindholdet i området er der fastlagt et byggefelt, som bebyggelsen skal placeres inden for.

På grund af områdets beliggenhed i tilknytning til det bevaringsværdige miljø omkring Hjortshøj kirke, skal bebyggelsen arkitektonisk tilpasses landskabsformen og byggetraditionen i landsbyområdet. I lokalplanen er der derfor fastsat en række bestemmelser om bebyggelsens udformning og udseende.

Før bebyggelse skal der udarbejdes en bebyggelsesplan for storparcellen, som skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling og tinglyses på storparcellen. I lokalplanens § 8 er nærmere beskrevet, hvad planen skal indeholde.

Område III omfatter arealer omkring kirkebebyggelsen øst for Smedebakken samt parkeringspladsen vest for Smedebakken.

Området udlægges til offentlige formål såsom kirke og kirkegård samt parkeringsplads og andre formål, som har tilknytning til kirkens og kirkegårdens drift.

Udstykning og bebyggelse må kun ske på grundlag af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt udstykning- og bebyggelsesplan for område III og område V som helhed.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Område IV omfatter et areal med den gamle præstebolig vest for Smedebakken.

Området udlægges til offentlige formål såsom kirkelige formål samt foreningsvirksomhed og lignende formål for lokalområdets beboere.

Udstykning og bebyggelse må kun ske på grundlag af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt udstykning- og bebyggelsesplan.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Område V omfatter et areal med den gamle skole øst for Smedebakken.

Området udlægges til offentlige formål såsom kirkelige formål samt foreningsvirksomhed og lignende formål for lokalområdets beboere.

Udstykning og bebyggelse må kun ske efter en af Magistratens 2. Afdeling godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan for område III og område V som helhed.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.



Foto: Jon Due Larsen

På billedet ses Smedebakkens slyngede vejforløb op ad bakken med den højtbeliggende kirke i baggrunden. Vejens forløb og enkle profil uden fortove er et karakteristisk træk for landsbymiljøet.



Foto: Jon Due Larsen

Virupvej har ligeledes et slynget forløb, som er med til at fastholde landsbykarakteren. Hækkene er vigtige rumskabende elementer, som understreger forløbet.

Område VI omfatter et grønt ubebygget område øst for Virupvej. Området udlægges til offentlige formål såsom grønt område, parkanlæg, nyttehaver og lignende.

Beplantning

I lokalplanområdet findes en del karakterdannende beplantning af trægrupper, enkeltstående træer, læhegn og hække, som har betydning for landsbymiljøet. I Lokalplanen er fastlagt bestemmelser om, at eksisterende, karakteristisk beplantning skal bevares. Desuden er fastsat bestemmelser om etablering af beplantningsbælter i forbindelse med det nye boligområde, lokalplanens område II.

Veje

De eksisterende vejes forløb og profil fastholdes. Det nye boligområde, lokalplanens område II, vejbetjenes ad den eksisterende, private fællesvej fra Smedebakken, som udvides langs fællesvejens sydske.

Grundejerforening

Der skal stiftes en grundejerforening til varetagelse af grundejernes fælles interesser i det nye boligområde, lokalplanens område II, og foreningens rettigheder og forpligtelser vil blive fastlagt i en deklaration.

Deklaration

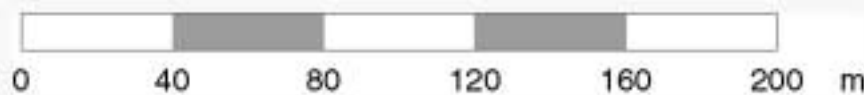
På det nye boligområde, lokalplanens område II, tinglyses en deklaration til supplerende af lokalplanen. Deklarationen indeholder bestemmelser om stiftelse af en grundejerforening samt bestemmelser vedrørende ledningsanlæg, parkeringsforhold, ubebyggede arealer og arealer til civilforsvarsmæssige formål m.v.

Bilag 2 omfatter en historisk kortserie, som viser landsbyområdets udvikling gennem tiderne.

Illustrationsplanen, bilag 3, viser et eksempel på, hvordan lokalplanområdet kan komme til at se ud.



..... LOKALPLANGRÆNSE



Bilag 1

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN

Lokalplan nr. 438.

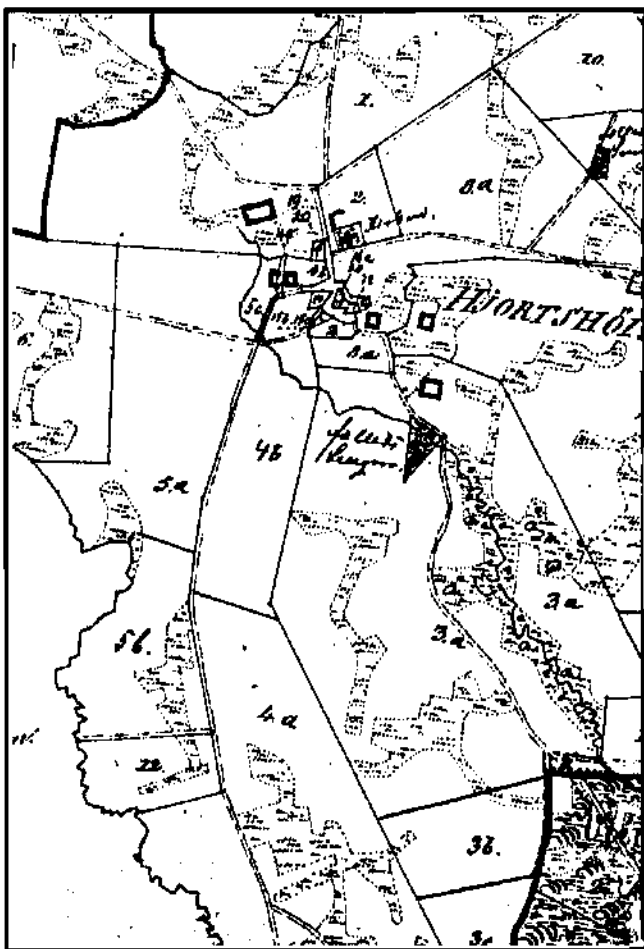
Luftfoto.

TEGN. NR. 2100 A

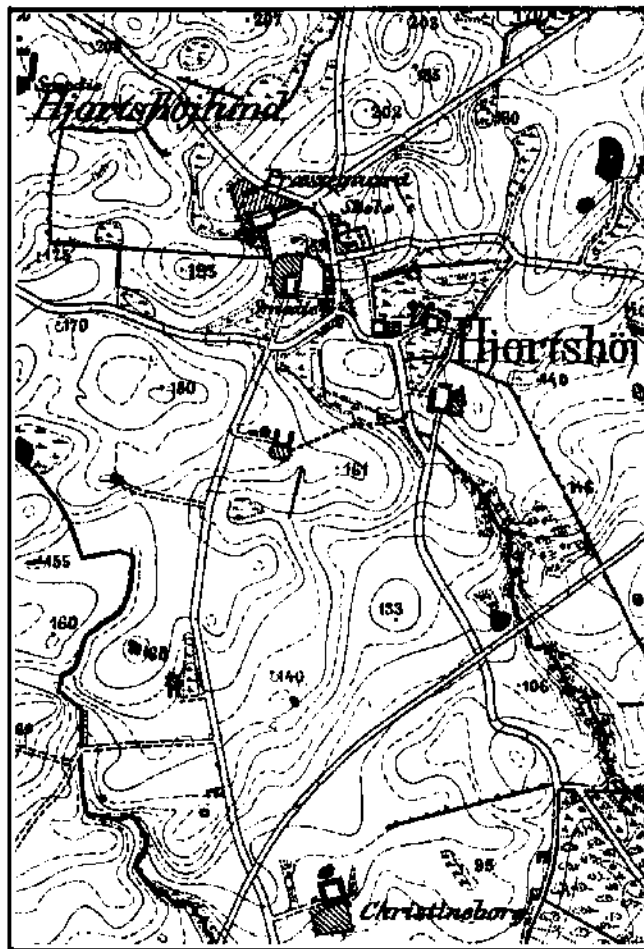
MÅL 1:2000

DATO

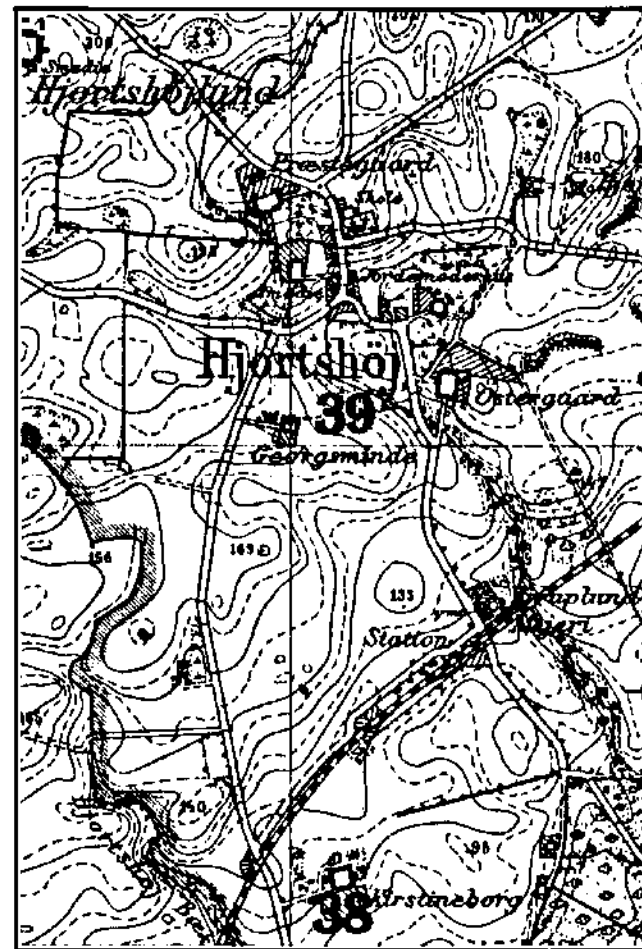
TEGN. AF



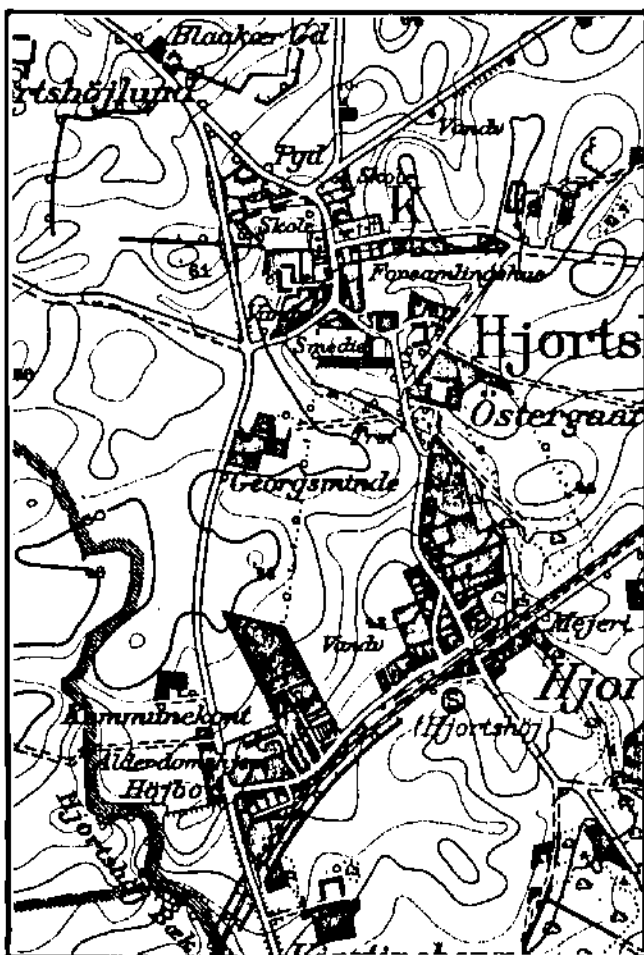
1836



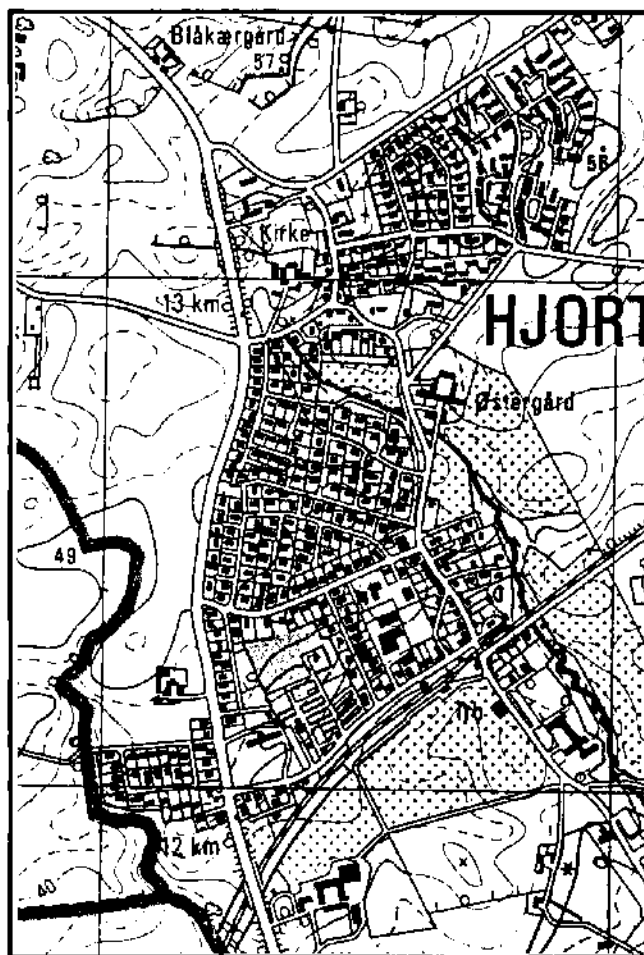
1875



1901



1951



1985

Historisk byudvikling

Matrikelkortet fra 1836 viser den udskiftede landsby med kun 4 gårde tilbage på eller nær ved deres oprindelige plads i landsbyen. To gårde er flyttet lige uden for byen.

Overfor kirken er udstykket et par små parceller til jordløse huse, og det samme er sket på det sted, som muligvis har været byens fortoplads. Nord for kirken ligger skolen og ved vejkrødet smedjen.

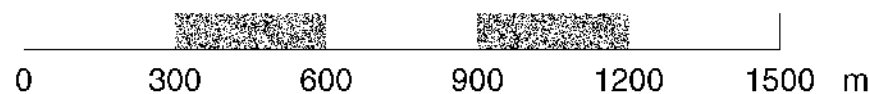
Kortet fra 1875 viser, at endnu en gård er ud-flyttet. Ved præstegården er opført et nyt stuehus nord for de gamle bygninger, og langs bygaderne er der kommet bebyggelse med små-huse. Jernbanen fra Århus er anlagt syd for byen. Vest for præstegården og mellem denne og kirkegården findes et par småsøer.

Frem til 1901 ser der ikke ud til at være sket større ændringer i kirkelandsbyen. Derimod er der bygget station med pakhus ved jernbanen, og ved jernbaneoverskæringen er der opført andelsmejeri og et par huse.

I 1951 viser kortet, at kirkelandsbyen er vokset ud langs Gammel Kirkevej og Sastrupvej. I 1913 har byen fået fælles vandværk og i 1914 et for-samlingshus. I samme periode er der opført en ny skole ved Skødstrupvej.

Der er anlagt omfartsvej vest om byen, og der er sket en tørlægning af de fugtige arealer om-kring byen. Ved jernbanen er der vokset en sta-tionsby op ved skæringen med Virupvej, og ved Mejlbyvej er der opstået en ny vejby med kom-munekontor og alderdomshjem.

I 1985 er de tre bebyggelser vokset helt sam-men ved udfyldning med store nye parcelhus-områder. Syd for jernbanen er opført en ny skole, og områdets serviceforsyning er place-ret i det sydlige byområde. Kirkelandsbyen ligger tilbage i byområdet nordvestlige hjør-ne med sin karakteristiske bebyggelse, men under hårdt pres af modernisering og nyud-stykning indenfor sit område.



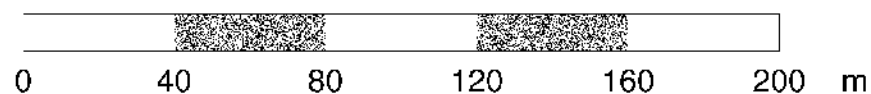
OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

Bilag 2

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C · BYPLAN	
Lokalplan nr. 438.	TEGN. NR. 2100 B
Historisk kortserie.	MÅL 1:15000
	DATO
	TEGN. AF



 VEJSTRÆKNING MED SÆRLIG BEVARINGSINTERESSE



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

Bilag 3

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN

Lokalplan nr. 438.
Illustrationsplan.

TEGN. NR. 2100 C

MÅL 1:2000

DATO

TEGN. AF

Lokalplanens retsvirkninger

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

Bebyggelse, udstykning og anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet skal efter dette tidspunkt være i overensstemmelse med planen.

Anvendelse, der har været lovlig forinden, kan fortsætte uændret.

Lokalplanen indebærer heller ikke, at de anlæg m.v., der er indeholdt i planen, skal etableres. Men hvis det er af væsentlig betydning for at få planen ført ud i livet, kan kommunen ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme efter kommuneplanlovens § 34.

Område III, IV, V og VI udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejerne efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kan kræve de pågældende ejendomme overtaget af kommunen mod erstatning.

Lokalplanen indeholder i § 7 bestemmelse om, at nærmere angivne bygninger ikke må nedrives uden tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter kommuneplanlovens § 33 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at den på matrikelkortet, bilag 6, markerede del overføres fra landzone til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift.

Lokalplanen gælder forud for bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter, der ikke er forenelige med planen.

Lokalplanen kan kun ændres ved en ny lokalplan.

Byrådet kan dog give dispensationer fra lokalplanen, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen.

Når en eventuel dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have mindst 14 dages frist til at fremkomme med evt. bemærkninger herom, før dispensationen gives.

2. Redegørelsen

I dette afsnit redegøres for lokalplanens forhold til kommuneplanen og til den øvrige planlægning for området.

Det skal bemærkes, at lokalplanen forudsætter vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Kommuneplanen

Grundlaget for udarbejdelse af lokalplanen har været den kommuneplan, som byrådet har godkendt - kommuneplan 1988-1996.

Bilag 4 er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammernes område 38.01.17 BL, 38.01.18 BL, 38.01.19 BL, 38.01.20 BO, 38.01.21 OF, som alle ligger i byzone, samt område 38.01.27 BL, som ligger i landzone.

Kommuneplanen fastlægger bl.a. følgende for lokalplanområdet:

Delområde 38.01.17 BL, 38.01.18 BL, 38.01.19 BL og 38.01.27 BL.

Planintentioner

Det er hensigten, at ny bebyggelse og ændring af bestående bebyggelse i den gamle Hjortshøj Landsby tilpasses landsbyens øvrige bebyggelse, ligesom karakteristiske træk i landsbyen skal bevares.

Hvad angår delområde 38.01.27 BL, skal det areal, der afgrænses af Mejlbyvej, Skødstrupvej og præsteboligens have, friholdes for bebyggelse.

Rammebestemmelser

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, erhvervsformål og offentlige formål. Erhverv omfatter butikker, servicevirksomheder, mindre fremstillingsvirksomheder m.v., som kan indpasses i området uden gener for omgivelserne.
2. Grunde må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 500 m².
3. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for ejendomme, der udelukkende anvendes til boligformål. For øvrige ejendomme må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.

4. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
5. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
6. Karakteren af landbybebyggelsen - herunder beplantning - skal bevares og ved nyanlæg videreføres.
7. Eksisterende karakteristiske bebyggelser med tilhørende omgivelser samt bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi skal bevares.
8. Karakteristiske veje, stier, træer, levende hegn m.v. skal bevares.
9. Nye bygningers arkitektoniske udformning og placering skal medvirke til at opretholde og videreføre karakteren af landsbymiljøet og byggetraditionen, f.eks. med hensyn til bygningers placering i forhold til vej, skel, længde, bredde, facadehøjde, totalhøjde, taghældning, udhæng, bygningsmaterialer, døre, vinduer, skorstene m.v.

Delområde 38.01.20 BO m.fl.

Planintentioner

Det er hensigten at fastholde områdernes anvendelse til lav boligbebyggelse.

Rammebestemmelser

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse.
Inden for den eksisterende parcelhusudstyknings må der kun opføres eller indrettes een bolig på hver grund.
Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden gener for omgivelserne. Erhverv omfatter 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 forøges 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.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Delområde 38.01.21 OF m.fl.

Planintentioner

Det er hensigten at fastholde områderne til offentlige formål. I delområde 38.01.09 OF er det hensigten at reservere arealer til opførelse af beskyttede boliger i tilknytning til plejehjemmet.

Rammebestemmelser

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
2. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 40.
3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet lokalplanens områdeopdeling er justeret i overensstemmelse med den faktiske arealanvendelse.

På denne baggrund er kommuneplanens områdeopdeling og arealanvendelse tilsvarende justeret i overensstemmelse med den faktiske arealanvendelse og naturlige opdelinger. Arealanvendelsen for den del af delområde 38.01.27 BL (blandet bolig- og erhvervsområde), som er omfattet af lokalplanen, er således ændret til 38.01.27 BO (boligområde) og 38.01.28 OF (offentlige formål). Endvidere overføres den nordlige del af område 38.01.27 BL, som i følge de hidtidige bestemmelser ikke må bebygges, til det tilgrænsende område 38.00.01 JO, eftersom området karaktermæssigt hører til det åbne land.

Justeringen omfatter endvidere matr. nr. 8g. Bebyggelsen tilhører stilmæssigt den ældre landsbybebyggelse og er et bevaringsværdigt element i Smedebakkens gadebillede. Ejendommen overføres derfor fra delområde 38.01.20 BO til delområde 38.01.19 BL.

På denne baggrund er der udarbejdet et tillæg nr. 33 til kommuneplan 1988-1996, hvori ændringerne er indarbejdet.

Det betyder, at lokalplanen **kun** kan gennemføres i den foreliggende form, efter at byrådet har godkendt rammeændringerne.

Tillægget til kommuneplanen omfatter også arealer udenfor lokalplanens område.

Forslag til tillæg nr. 33 til kommuneplan 1988-1996 er gengivet på side 2.8.

Boligbyggeprogram

Århus Byråd har vedtaget et boligbyggeprogram for hele kommunen, herunder Hjortshøj lokalsamfund. Boligbyggeprogrammet forudsætter en bestemt tidsfølge for ibrugtagen af nye arealer og antal nye boliger for hele Hjortshøj-området.

Lokalplanen muliggør opførelse af ca. 40 nye (ældreegnede) boliger på et nyt areal, lokalplanens område II, og det forudsættes, at udbygningen i lokalplanområdet sker indenfor boligbyggeprogrammets rammer.

Anden fysisk planlægning

Partiel byplanvedtægt nr. 8 for Hjortshøj kirkegård

Kommuneplanens delområde 38.01.21 OF er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 8 for den tidligere Hjortshøj-Egå kommune, hvorefter hele området er udlagt til offentlige formål i form af kirkelige formål.

I lokalplanen er anvendelsesmulighederne for det nordvestlige del af området, lokalplanens område V, udvidet til også at omfatte ikke-kirkelige offentlige formål i overensstemmelse med den faktiske anvendelse til institutionsformål.

Byplanvedtægtens bestemmelser er i øvrigt videreført i lokalplanen, og byplanvedtægten ophæves derfor ved offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan.

Kirkeomgivelsesfredninger

I henhold til naturfredningslovens § 47b må der indenfor en afstand af 300 m fra Hjortshøj kirke ikke uden fredningsnævnets tilladelse placeres bygninger med en højde, der overstiger 8,5 m.

Et areal nordvest for Hjortshøj kirke, afgrænset af en linie fra den gamle præsteboligs sydøstlige hjørne til det nordvestlige hjørne af ejendommen Smedebakken 13 samt af Smedebakken og Skødstrupvej, er fredet ved kendelse, tinglyst den 5. november 1953. Det fredede områdes placering fremgår af bilag 6.

Fredningen indeholder forbud mod bebyggelse, beplantning med høje træer, anbringelse af transformatorstationer, telefon- og telegrafmaster og lignende, skure, udsalgssteder, isboder, vogne til beboelse eller lignende skønhedsforstyrrende genstande på området.

For de arealer i det fredede område, som administreres af de kirkelige myndigheder, kan kirkeministeriet dog i samråd med fredningsnævnet træffe afgørelse om placering af bygninger, som tjener kirkelige formål.

Med baggrund i ændrede ejer- og anvendelsesforhold for præstegårdsjorden samt de store arealudkæg til kirkelige formål, er der i lokalplanen fastsat et forbud mod bebyggelse i det fredede område.

Arkæologiske forhold

Forhistorisk museum, Moesgård, har oplyst, at Hjortshøj har en historie, der rækker tilbage til middelalderen, og måske til oldtiden, og ved byggerier og andre anlægsarbejder kan der således påtræffes bebyggelseslevn m.v., der kræver arkæologisk undersøgelse i henhold til museumslovens § 26.

De arkæologiske interesser i Hjortshøj er i særlig grad knyttet til arealerne omkring kirken. Museet oplyser, at undersøgelser omkring Lisbjerg kirke har givet kendskab til omfattende gårdsanlæg fra vikingetiden, hvor kirken er blevet placeret midt inde i gårdens kvadratiske indhegning. Tilsvarende kan man også forvente at finde i Hjortshøj.

Støjmæssige forhold

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Vejtrafikstøj

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Mejlbyvej, Skødstrupvej, Smedebakken, Sastrupvej og Virupvej. Den fremtidige trafikbelastning er vurderet til henholdsvis ca. 3300, 1300, 1100, 1100 og 1700 biler i døgnet.

På baggrund af den nordiske beregningsmodel for vejtrafikstøj er støjniveauet beregnet til følgende:

Afstande fra vejmidte	Mejlbyvej	Skødstrupvej	Smedebakken	Sastrupvej	Virupvej
10 m	62 dB(A)	58 dB(A)	59 dB(A)	58 dB(A)	59 dB(A)
15 m				55 dB(A)	
20 m		55 dB(A)	55 dB(A)		55 dB(A)
25 m	55 dB(A)				

Ifølge kommuneplanen skal det sikres, at nye boliger og udendørs opholdsarealer ikke må påføres et støjniveau fra vejtrafik, som overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.

For at kommuneplanens støjbestemmelser kan overholdes, skal boliger i 1 etage og opholdsarealer således placeres i en afstand af mindst 25 m fra Mejlbyvej, 20 m fra midten af Skødstrupvej, Smedebakken og Virupvej samt 15 m fra midten af Sastrupvej.

For boliger i mere end 1 etage er afstandene 40, 35 og 30 m.

Afstandskravet kan, efter godkendelse af Magistratens 2. Afdeling, reduceres, såfremt der tages særlige hensyn ved udformning og orientering af bebyggelsen.

I lokalplanen er der endvidere en bestemmelse om, at der ved større udskiftning af vinduer i eksisterende bebyggelse skal sikres et indendørs støjniveau på maksimalt 30 dB(A).

55-dB(A)-linier er angivet på lokalplankortet, bilag 7.

Virksomhedsstøj

Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at kommuneplanens støjbestemmelser overholdes.

Virksomhederne i område I må ikke give anledning til et støjniveau, der overstiger følgende værdier:

Tidsrum		I område	
		I	tilstødende boligområder
Hverdag	kl. 07-18	55	45
lørdag	kl. 07-14	55	45
lørdag	kl. 14-18	45	40
søn- og helligdage	kl. 07-18	45	40
aften	kl. 18-22	45	40
nat	kl. 22-07	40	35
maksimal værdi nat	kl. 22-07	55	50

Skemaet angiver grænseværdier i dB(A) for virksomhedsstøj i de enkelte områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier over tidsrum inden for de enkelte døgnperioder.

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart øst for Mejlbyvej. Langs Mejlbyvej, som er en landevej, der administreres af Århus Amtskommune, er der tinglyst byggelinier i en afstand af 20 m fra vejmidten.

Lokalplanområdet har forbindelse til Mejlbyvej via Sastrupvej og Skødstrupvej.

Smedebakken, Sastrupvej og Virupvej samt Mejlbyvej og Skødstrupvej indgår i kommunens overordnede færdselsnet for let trafik.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse busbetjent med linie 58 på Smedebakken.

Skoleforhold

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse beliggende i Virupskolens skoledistrikt for elever fra børnehaveklasse til 7. klassetrin. Efter 7. klassetrin overføres eleverne til Skæring skole.

Institutionsforhold

I Hjortshøjområdet findes ved lokalplanens udarbejdelse følgende institutioner:

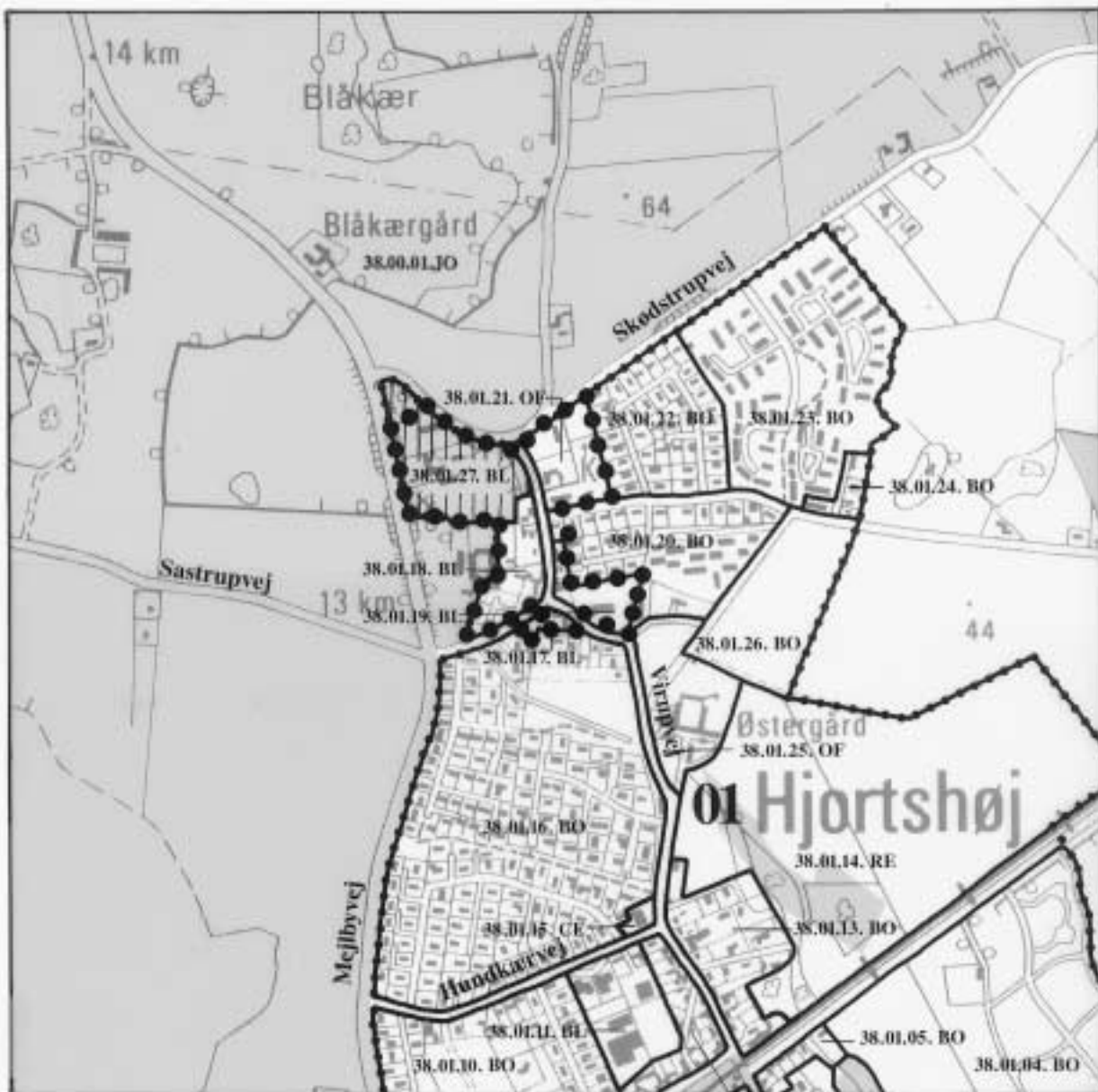
Børnehaven Kernehuset, Smedebakken 16, Hjortshøj,
Hjortshøj Skolelegestue, Virupvej 71, Hjortshøj,
Den integrerede institution Skovager, Skovager 1, Hjortshøj,

Fritidshjemmet Skovager, Skovager 4, Hjortshøj,
Hjortshøj Plejehjem, Hjortshøj Stationsvej, Hjortshøj,
Ældreboliger, Sensommervej, Hjortshøj.

Der er i lokalplanen sikret planlægningsmæssig mulighed for opretholdelse af institutionen ved Smedebakken.

Teknisk forsyning

Elforsyning	skal ske fra Elselskabet ARKE, Grenåvej 55, 8200 Århus N, og belysning skal ske efter gældende cirkulærer og normer for vejbelysning, bortset fra områder med bevaringsbestemmelser, hvor belysning skal ske med armaturer og i et omfang, der er tilpasset bevaringshensynene.
Vandforsyning	Området forsynes fra Gl. Hjortshøj vandværk efter det til enhver tid gældende regulativ og vilkår i øvrigt.
Varmeforsyning	Ny bebyggelse skal tilsluttes Århus kommunale værkers varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.
Kloakering	skal ske i henhold til den til enhver tid gældende betalingsvedtægt for Århus kommune, ved Stadsingeniørens kontor, Miljøafdelingen, Thorsvej 2, 8230 Åbyhøj.
Spildevand	skal afledes via eksisterende ledning i Smedebakken til Lystrup renseanlæg, hvor der er kapacitet til stede.
Regnvand	skal afledes til eksisterende ledning i Smedebakken til bækken gennem Virup Skov.
Vand til brandslukning	Der skal etableres brandhaner langs alle veje efter nærmere aftale med Århus brandvæsen.

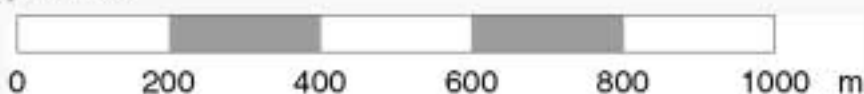


Signaturer

- Kvartergrænse
- Delområdegrænse
- Eksisterende landzone
- Eksisterende byzone
- Landzone der forventes overført til byzone

- BO Boligområde
- BL Blandet bolig- og erhvervsområde
- ER Erhvervsområde
- OF Offentligt område
- CE Centerområde
- RE Rekreativt område
- JO Jordbrugsområde

- Lokalplanområdet



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

Bilag 4

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN

Lokalplan nr. 438.

Udsnit af kommuneplanens rammekort.

TEGN. NR. 2100 D

MÅL 1:10.000

DATO

TEGN. AF

Tillæg nr. 33 til Kommuneplan 1988-1996 for Århus kommune

Tillægget omfatter en ændret områdeafgrænsning mellem delområde 38.01.20 BO og delområde 38.01.19 BL, idet ejendommen matr. nr. 8g overføres fra det førstnævnte til det sidstnævnte område.

Endvidere omfatter tillægget en opdeling og anvendelsesændring af delområde 38.01.27 BL, idet størstedelen af området udskilles til et nyt delområde 38.01.27 BO, medens en mindre del udskilles som et nyt delområde 38.01.28 OF. Den nordligste del af område 38.01.27 BL tilbageføres til det eksisterende delområde 38.00.01 JO.

Den ændrede områdeafgrænsning fremgår af bilag 5.

For det område, der tilbageføres til delområde 38.00.01 JO, gælder de hidtidige planintentioner og rammebestemmelser for dette område.

For de nye delområder fastsættes følgende planintentioner og rammebestemmelser:

Delområde 38.01.27 BO

Planintentioner

Det er hensigten at anvende området til lav boligbebyggelse. Bebyggelsen skal tilpasses terrænet og den omgivende kirkelandsbybebyggelse. Det skal sikres, at bækken og dens naturlige omgivelser i områdets vestlige del bevares.

Rammebestemmelser

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
5. Mindst 10 % af området skal udlægges og indrettes til større samlede fælles friarealer af forskellig karakter fælles for området.

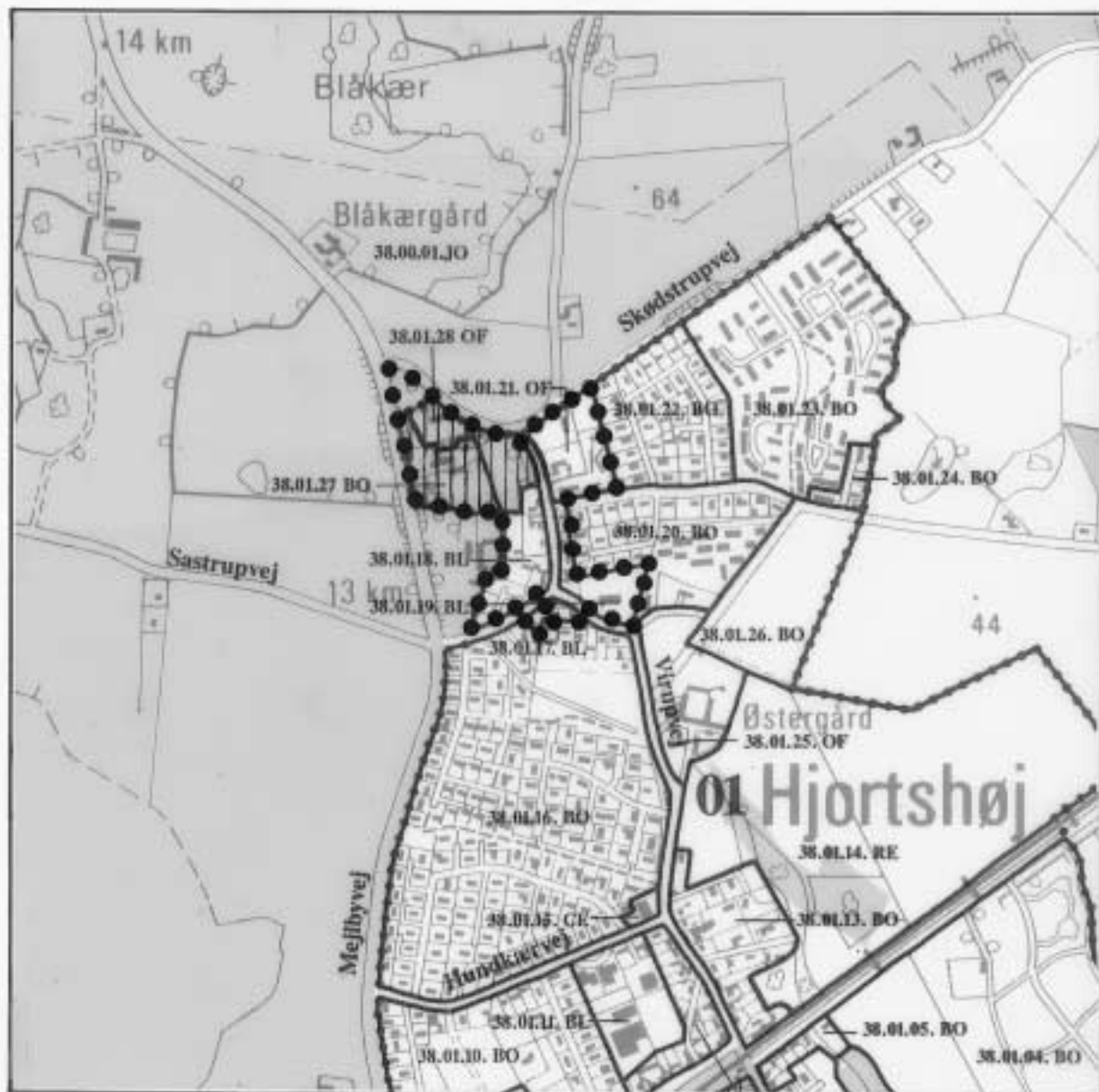
Delområde 38.01.28 OF

Planintentioner

Det er hensigten at fastholde området til offentlige formål.

Rammebestemmelser

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
2. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 40.
3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

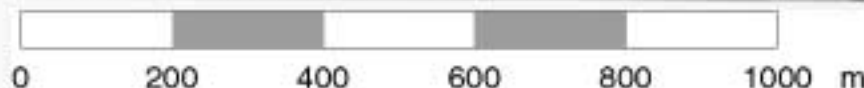


Signaturer

- Kvartergrænse
- Delområdegrænse
- Eksisterende lindzone
- Eksisterende byzone
- Landzone der forventes overført til byzone

- BO Boligområde
- BL Blandet bolig- og erhvervsområde
- ER Erhvervsområde
- OF Offentligt område
- CE Centerområde
- RE Rekreativt område
- JO Jordbrugsområde

- ● Grænse for tillæg nr. 33 til kommuneplan 1988-1996.



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

Bilag 5

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN

Lokalplan nr. 438.

Udsnit af kommuneplanens rammekort.
Tillæg nr. 33 til kommuneplan 1988-1996.

TEGN. NR. 2100 E

MÅL 1:10.000

DATO

TEGN. AF

3. Lokalplanen

Lokalplan nr. 438. For Hjortshøj landsby.

§ 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål:

- at fastlægge landsbyområdets anvendelse til boligformål, samt til erhvervsformål og offentlige formål, som kan indpasses i området uden gener for omgivelserne,
- at sikre bevaring af områdets landsbymiljø med hensyn til eksisterende, karakteristiske bygninger, veje og træer m.v. samt videreførelse af landsbykarakteren ved ny bebyggelse, anlæg og beplantning m.v.,
- at overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone, og dermed muliggøre opførelse af en mindre, ny boligbebyggelse i området,
- at fastholde en del af lokalplanområdet til kirkelige og andre offentlige formål, og dermed ophæve en ældre byplanvedtægt for Hjortshøj kirkegård.

§ 2. Område og opdeling

- Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, bilag 7, og omfatter, jf. matrikelkortet, bilag 6, følgende matrikelnumre: 1a, 1b, 2a, 2b, 2d, 2e, 2f, 4au, 4d, 4eø, 4f, 4fa, 4fb, 4g, 4i, 8bq, 8c, 8f, 8g, 8i, 14a, 16a, 16c, 19a, 19b, 20, 21, 24, 25, del af 1l samt et umatrikuleret gadejordsareal, del af Smedebakken litra "n", alle af Hjortshøj By, Hjortshøj, samt alle parceller, der efter den 21. maj 1990 udstykket i området.
(Se fodnote 1).
- Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i områderne I, II, III, IV, V og IV som vist på lokalplankortet, bilag 7.
(Se fodnote 1).

¹ I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Stadsingeniørens forvaltningsafdeling.

- Stk. 3. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen er det på matrikelkortet, bilag 6, viste område overført fra landzone til byzone.
- Stk. 4. Der er landbrugspligt på matr. nr. 1a, og 1l. Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil de tages i brug til det, planen bestemmer.
(Se fodnote 1).

§ 3. Anvendelse

(Se fodnote 2).

Område I

- Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål, samt til erhvervsformål og offentlige formål, som kan indpasses i området uden gener for omgivelserne.
- Erhverv omfatter mindre butikker, service- og fremstillingsvirksomheder og lignende, og offentlige formål omfatter mindre institutioner, foreningsvirksomhed og lignende formål for de lokale beboere.
- Stk. 2. For erhverv og offentlige formål gælder ved etablering, udvidelse eller ændret benyttelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt. Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold sådan, at områdets landsbykarakter ikke ændres.

Område II

- Stk. 3. Området må kun anvendes som storparcel til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse og lignende) med tilhørende fællesfaciliteter.
(Se fodnote 3).

¹ Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Jordbrugskommissionen for Århus Amts godkendelse af udstykning, hvor en sådan er nødvendig. Der kan i forbindelse med ophævelsen stilles betingelser i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 3 og/eller stk. 4.

² En del af område II, III og IV, afgrænset som vist på bilag 6, er omfattet af en kirkeomgivelsesfredning. Fredningen indeholder forbud mod bebyggelse, beplantning med høje træer, anbringelse af transformatorstationer, telefon- og telegrafmaster og lignende, skure, udsalgssteder, isboder, vogne til beboelse eller lignende skønhedsforstyrrende genstande i området.

³ Det eksisterende stuehus må fortsat anvendes som enbolighus og udstykes fra den øvrige del af området.

- Stk. 4. 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 medføre gener for de omboende ved væsentlig øget trafik og parkering eller på anden måde.

Område III

- Stk. 5. Området må kun anvendes til offentlige formål såsom kirke og kirkegård samt parkeringsplads og andre formål, som har tilknytning til kirkens og kirkegårdens drift.
(Se fodnote 1).

Område IV og V

- Stk. 6. Området må kun anvendes til offentlige formål såsom kirkelige formål (se § 3 stk. 5) samt institutioner, foreningsvirksomhed og lignende formål for de lokale beboere.
(Se fodnote 1).

Område VI

- Stk. 7. Området må kun anvendes til offentlige rekreative formål såsom grønt område, nyttehave og lignende formål for de lokale beboere.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 8. Placering af mindre bygninger til områdets tekniske forsyning skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling. (Se dog fodnote 2 til § 3 angående fredningsbestemmelser).

§ 4. Udstykning

Område I

- Stk. 1. Ejendomme må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 500 m² (eksklusiv eventuelle andele i vej- og stiarealer).
Stk. 2. Udstykning må kun ske efter en af Magistratens 2. Afdeling godkendt udstykningsplan.

Område II

- Stk. 3. Ejendomme må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 500 m² (eksklusive eventuelle andele i vej- og stiarealer).
Stk. 4. Udstykning må kun ske efter en af Magistratens 2. Afdeling godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan, se § 8 stk. 5.

¹ For arealer til kirkelige formål samt bebyggelse på disse gælder desuden den særlige kirkelige lovgivning.

Område III, IV og V

- Stk. 4. Udstykning må kun ske efter en af Magistratens 2. Afdeling godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan for område III og V som helhed og for område IV som helhed, se § 8 stk. 18.
(Se fodnote 1).

§ 5. Trafikforhold

(Se fodnote 2).

- Stk. 1. Eksisterende vej- og stiarealers profil og forløb skal i princippet fastholdes, og karakteren videreføres ved eventuelle ændringer og ved nyanlæg.
(Se fodnote 3).

Område II

- Stk. 2. Området må kun vejbetjenes fra Smedebakken via den private fællesvej A-B over matr. nr. 1b, i princippet som vist på lokalplankortet, bilag 7, og illustrationsplanen, bilag 3.

Vejen udvides til en bredde på 8 m, og vejudvidelsen skal placeres langs den eksisterende vejs sydskel som vist på lokalplankortet, bilag 7.

- Stk. 3. Ved vej A-B's tilslutning til Smedebakken skal der sikres oversigtsareal på 2,5 x 95 m i sydlig retning. I nordlig retning skal der sikres et oversigtsareal som vist på lokalplankortet, bilag 7.
(Se fodnote 4).

- Stk. 4. Interne veje skal som hovedregel have et tværprofil på mindst 8 m.

- Stk. 5. Der skal til godkendelse hos Stadsingeniørens kontor indsendes et projekt for det interne færdselsnet på storparcellen.

Projektet skal principielt indeholde samme materiale, som kræves ved godkendelse af private fællesveje.

¹ For arealer til kirkelige formål samt bebyggelse på disse gælder desuden den særlig kirkelige lovgivning.

² Indenfor lokalplanområdet skal der ved nyopførelse, tilbygning eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse reserveres areal til parkeringsformål i overensstemmelse med "Retningslinier for anlæg af parkeringsarealer i Århus kommune".

³ Eventuelle trafikalt begrundede ændringer af eksisterende vej- og stiforhold kan foretages i henhold til vejlovgivningen.

⁴ Inden tilslutningen udføres, skal oversigtsarealets ejer være forpligtet til at sørge for, at der aldrig er noget på arealet, bortset fra sne, der er højere end 0,8 m over en flade gennem de tilgrænsende vejes kørebanemidter.

§ 6. Teknisk forsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes Århus kommunale værkers varmekorsyning på værkernes til enhver tid gældende betingelser.

§ 7. Bevaring af landsbymiljø

(Se fodnote 1).

- Stk. 1. Eksisterende bebyggelse, veje, stier, åbne pladser, terræn, træer, levende hegn, hække og andre træk, der er karakteristiske for landsbymiljøet, skal i princippet bevares, og landsbykarakteren videreføres ved ny bebyggelse, anlæg og beplantning.
- Stk. 2. Eksisterende bevaringsværdige bygninger og bygninger med betydning for helhedskarakteren som vist på lokalplankortet, bilag 7, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres (ydre fremtræden), og ny bebyggelse må ikke opføres, uden godkendelse fra Magistratens 2. Afdeling.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal med hensyn til arkitektonisk udformning og placering tilpasses den omliggende ældre bebyggelse og medvirke til at opretholde og videreføre landsbymiljøet og byggetraditionen, jf. § 7 med fodnote.

Område I

- Stk. 2. Bebyggelsesprocenten for ejendomme, der udelukkende anvendes til boligformål, må ikke overstige 25.
(Se fodnote 2).
- For ejendomme, der anvendes til andre formål (jf. § 3 stk. 1), herunder blandet bolig- og erhvervsformål, kan Magistratens 2. Afdeling tillade en forøgelse af bebyggelsesprocenten til 40.
(Se fodnote 2).
- Stk. 3. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage foruden eventuel kælder.

¹ Der henvises til "Landsbyernes bevaring - en vejledning", udgivet af Stadsarkitektens kontor, som vil indgå i grundlaget for administrationen af § 7. På illustrationsplanen, bilag 3, er vejstrækninger med særlig bevaringsinteresse fremhævet.

² Ved eventuel genopførelse eller ombygning af eksisterende boligbebyggelse på ejendomme langs Smedebakken, Virupvej og Sastrupvej, kan Magistratens 2. Afdeling, når bevaringshensynet taler derfor, tillade en højere bebyggelsesprocent.

Intet punkt af en bygning 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).

- Stk. 4. Eventuel ny bebyggelse på matr. nr. 19a, 19b og 20 ved Smedebakken skal opføres med facaden i den eksisterende bebyggelses facadelinje.

Område II

- Stk. 5. Bebyggelse på storparcellen må kun ske på grundlag af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt bebyggelsesplan.
(Se fodnote 1).

Planen skal redegøre for:

Placering af beboelse med udendørs opholdsareal.

Placering af eventuelt fælleshus.

Placering af udhuse, garager/carporte (eller evt. fællesparke-ring).

Placering af de småbygninger, der er nævnt i småhusreglementets afsnit 13.

Bygningsprofiler, facader og materialer.

Eventuel tilbygningsmulighed til fuld udnyttelse af den maksimale bebyggelsesprocent.

Terrænreguleringer.

Ny beplantning og bevaring af eksisterende beplantning samt indretning af storparcellens fælles opholdsarealer, herunder indretning af legepladser.

(Se fodnote 2).

Indmåling af bevaringsværdige træer. Med bebyggelsesplanen skal der følge en redegørelse for, hvilke forholdsregler, der tages for at beskytte de bevaringsværdige træer i byggeperioden.

Ved udarbejdelse af bebyggelsesplanen kan der ses bort fra bygningsreglementets kap. 3 og småhusreglementets bestemmelser om højde og afstande, dog kun i et sådant omfang, at planen i rimelig grad tilgodeser hensigten med højde- og afstandsbestemmelserne.

Bebyggelsesplanen skal baseres på en idé om en koncentreret bebyggelse, der er tilpasset landskabsformen og bevaringshensynet i området, f.eks. som vist på illustrationsplanen, bilag 3.

¹ Bebyggelsesplanen vil blive krævet sikret ved tinglyst deklaration.

² Specielt henledes opmærksomheden på, at der ved udarbejdelse af beplantningsplanen skal tages hensyn til placeringen af forsyningsledninger samt eventuel belysning. I øvrigt henvises til "Vejledning for træbeplantning", udgivet af Stadsingeniørens kontor.

- Stk. 6. I område II må opføres bebyggelse med et etageareal på maksimalt 3000 etagemeter inklusiv det eksisterende stuehus og eventuel ny bebyggelse i forbindelse med det eksisterende stuehus, se § 8 stk. 7 nedenfor. (Se fodnote 1).

Der kan herudover til hver bolig opføres en af de småbygninger, der er nævnt i småhusreglementets afsnit 13, såfremt placeringen er godkendt i henhold til den i § 8 stk. 5. nævnte bebyggelsesplan.

Der kan på storparcellen opføres et fælleshus for beboerne, såfremt det maksimalt tilladte etageareal ikke overskrides.

- Stk. 7. Ved udstykning af det eksisterende stuehus (se fodnote til § 3 stk. 3) må bebyggelsesprocenten for grunden ikke overstige 25, og det maksimale etageareal må ikke overstige 250 etagemeter.

- Stk. 8. Bebyggelsen, herunder småbygninger og fælleshus, skal opføres inden for det på lokalplankortet, bilag 7, viste byggefelt.

- Stk. 9. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tag-etage foruden eventuel kælder.

Intet punkt af en bygning 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).

- Stk. 10. I tilknytning til hver bolig skal der kunne indrettes et passende udendørs opholdsareal, som skal være placeret, så det er rimeligt solorienteret.

- Stk. 11. Af støjmæssige hensyn skal opholdsarealer og bebyggelse i 1 etage placeres i en afstand af mindst 25 m fra midten af Mejlbyvej.

Tilsvarende skal bebyggelse i mere end 1 etage placeres i en afstand af mindst 40 m fra midten af Mejlbyvej.

Støjbyggelinier er angivet på lokalplankortet, bilag 7. Afstandskravet for bebyggelse i mere end 1 etage kan efter godkendelse fra Magistratens 2. Afdeling reduceres, såfremt der tages særlige hensyn ved udformning og orientering af bebyggelsen. Se § 11, støjforhold.

Område III og V

(Se fodnote 2).

- Stk. 12. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

- Stk. 13. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

¹ Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 25.

² For arealer til kirkelige formål samt bebyggelse på disse gælder desuden den særlige kirkelige lovgivning.

Intet punkt af en bygning 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).

Denne bestemmelse gælder ikke for kirkebygningen, som må opføres i større højde.

- Stk. 14. Inden for det fredede område må der ikke opføres bebyggelse, jf. bilag 6 og fodnote 2 på side 3.2.

Område IV

(Se fodnote på foregående side).

- Stk. 15. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

- Stk. 16. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tag-etage foruden eventuel kælder.

Intet punkt af en bygning 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).

- Stk. 17. Inden for det fredede område må der ikke opføres bebyggelse, jf. bilag 6 og fodnote 2 på side 3.2.

Fællesbestemmelser for område III, IV og V

- Stk. 18. Ny bebyggelse må kun opføres efter en af Magistratens 1. Afdeling og Magistratens 2. Afdeling godkendt plan for område III og V som helhed og for område IV som helhed.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 19. Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Regulering på indtil 0,5 m i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere naboskel end 0,5 m kan dog finde sted uden tilladelse.

§ 9. Bebyggelsens udseende

- Stk. 1. Ny bebyggelse skal med hensyn til hovedform, materialer og farver tilpasses den omliggende ældre bebyggelse og medvirke til at opretholde og videreføre landsbymiljøet og byggetraditionen, jf. § 7 med fodnote.

Område II

- Stk. 2. Ved ny bebyggelse skal ydervægge udføres som murværk af teglsten, eventuelt pudset eller vandskuret og malet eller kalket i jordfarverne eller hvidt.

Mindre partier af facader eller gavle kan tillades udført i andre materialer og med andre farver, hvis der opnås en god helhedsvirkning.

- Stk. 3. Bebyggelsens tage skal udføres som symmetriske saddeltage med hældning mellem 40° og 45° i forhold til vandret plan.

Tagmaterialer skal være tagsten af tegl eller cement, tagpapliste-dækning eller skifer/bølgeplader, alle i jordfarverne.

- Stk. 4. Bebyggelsen skal opføres i ens materialer og med ens taghældning.

Tilbygninger - herunder overdækkede terrasser og udestuer - skal udføres med samme materialer og farver og med samme taghældning som den bebyggelse, de tilbygges.

Udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer og med en anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 5. Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages efter tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling i hvert enkelt tilfælde.

- Stk. 6. 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.

- Stk. 7. Udendørs antenner skal anbringes på bygninger og må højst rage 0,5 m op over disses højeste punkt. Parabolantennener må ikke opsættes synlige fra en ejendoms omgivelser.

§ 10. Beplantning og ubebyggede arealer

- Stk. 1. Eksisterende fritstående træer og sammenhængende bevoksninger af træer og buske samt hække som vist på lokalplankortet, bilag 7, skal i princippet bevares, jf. § 7 med fodnote, og må kun fjernes efter tilladelse fra Magistratens 1. Afdeling.

Træer og bevoksninger må vedligeholdes ved udtynding og genplantning af eksisterende arter af løvfældende træer og buske, eller af arter som nævnt i bilag 8.

- Stk. 2. Ny beplantning på offentlige arealer, friarealer og langs veje og stier skal medvirke til at opretholde og videreføre landsbymiljøet, jf. § 7 med fodnote, og plantevalget skal i princippet være i overensstemmelse med de i bilag 8 nævnte arter.

- Stk. 3. På ubebyggede arealer skal holdes en passende orden efter landsbyens skik.

Område II

- Stk. 4. Der udlægges beplantningsbælter som vist på lokalplankortet, bilag 7, med træer og buske som nævnt i bilag 8.
- Stk. 5. Ved tæt-lav bebyggelse opført i henhold til en godkendt bebyggelsesplan, jf. § 8 stk. 5, skal planer for bevaring af eksisterende beplantning, nyplantning, indretning af legepladser m.v. via bygningsinspektorat NORD indsendes til godkendelse hos Magistratens 1. Afdeling, for vej- og stiarealer vedkommende tillige hos Magistratens 2. Afdeling, Stadsingeniørens kontor.
(Se fodnote 1).

§ 11. Støjforhold

Trafikstøj

- Stk. 1. Ved opførelse af ny boligbebyggelse skal det sikres, at det konstante indendørs støjniveau hidrørende fra trafikstøj på mindst én facade samt på bebyggelsens opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.
- For boligbebyggelse i område II skal det dog sikres, at støjniveauet på alle facader og opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.
- Stk. 2. Det skal endvidere sikres, at det konstante indendørs støjniveau, som trafikstøj påfører støjfølsomme opholds- og soverum ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis.
- Stk. 3. Ved opførelse af ny bebyggelse skal det sikres, at opholds- og soverum ikke ensidigt orienteres mod støjramte facader med et udendørs støjniveau hidrørende fra vejtrafikstøj over 55 dB(A) på døgnbasis.
- Stk. 4. Ved opførelse af erstatningsbebyggelse og ved større samlede udskiftninger af vinduer i eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det indendørs støjniveau, som trafikstøj påfører støjfølsomme opholds- og soverum, ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis.
(Se fodnote 2).

¹ Opmærksomheden henledes på, at der ved udarbejdelsen af beplantningsplaner skal tages hensyn til placering af forsyningsledninger samt eventuel belysning. I øvrigt henvises til "Vejledning for træplantning", udgivet af Stadsingeniørens kontor.

² Bestemmelsen muliggør blandt andet, at der kan udføres forbedringsarbejder eller opføres erstatningsbebyggelse i overensstemmelse med bevaringshensigten i § 7 for bebyggelsen langs Smedebakken, Virupvej og Sastrupvej.

Virksomhedsstøj

- Stk. 5. Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, som overstiger de grænseværdier, som er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

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

(Se fodnote 1).

- veje, stier, parkeringspladser, som er fastlagt i den godkendte bebyggelsesplan for området, jf. § 8, er anlagt.
- de fælles opholdsarealer, som er fastlagt i den godkendte bebyggelsesplan for storparcellen, jf. § 8, er anlagt.
- de i § 10 stk. 4 nævnte beplantninger er etableret.
- den i § 6 nævnte tilslutning til Århus kommunale værkers varmemforsyning har fundet sted.

§ 13. Grundejerforening

Område II

Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i området.

(Se fodnote 2).

§ 14. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:

1. Århus Amtsråd, Udvalget for teknik og miljø, m.h.t. udledningstilladelse, jf. miljøbeskyttelsesloven.

¹ Såfremt anlæg af friarealer, veje, stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, forinden ibrugtagen af bebyggelsen, 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.

² Supplerende bestemmelser om grundejerforening findes i en deklaration, der er udarbejdet for området.

2. Kirkeministeren for så vidt angår anlæggelse af ny kirkegård.
3. Kirkeministeren og stiftsøvrigheden for så vidt angår opførelse af bygninger til brug for kirken eller kirkegården.

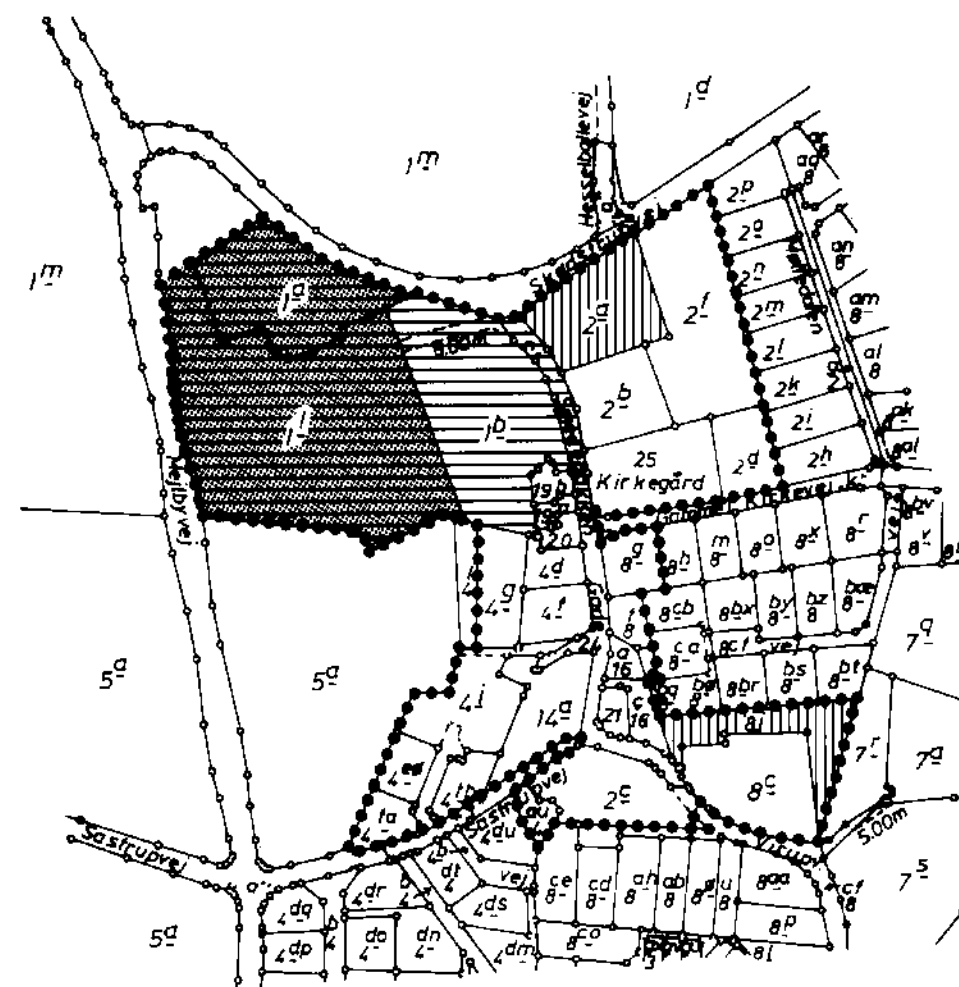
§ 15. Ophævelse af ældre byplanvedtægt

Den under den 7. september 1970 af boligministeriet godkendte partielle byplanvedtægt nr. 8 for Hjortshøj-Egå kommune ophæves.



Det fredede areal er fremhævet med blå skravering.

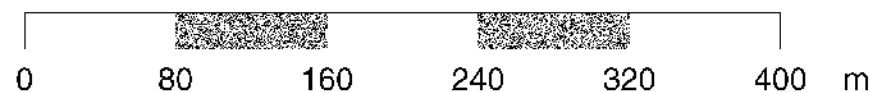
O. J. Lantel.
Landinspektör.



- 
 LOKALPLANGRÆNSE
 KOMMUNALT EJEDE AREALER PR. 25.5.1990.
 AREALER MED LANDBRUGSPLOGT
 AREALER SOM OVERFØRES TIL BYZONE

Lokalplan nr. 438.
Matrikelkort og kirkeomgivelsesfredning.

TEGN. NR.	2100 F
MÅL	1:4000
DATO	
TEGN. AF	



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



- LOKALPLANGRÆNSE
- GRÆNSE MELLEM DELOMRÅDER
- ▨ BYGGEFELT FOR DELOMRÅDE II
- VEJUDLÆG
- ☁ BEPLANTNING SOM SKAL BEVARES
- BEPLANTNINGSBÆLTE
- 55dB(A) - LINIER FOR TRAFIKSTØJ
- VEJBYGGELINIER

- ▨ BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER
- ▭ BYGNINGER MED BETYDNING FOR HELHEDSKARAKTEREN
- OVERSIGTSAREAL

Bilag 7

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN

Lokalplan nr. 438.

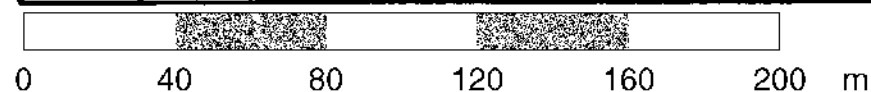
Lokalplankort.

TEGN. NR. 2100 G

MÅL 1:2000

DATO

TEGN. AF



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

Lokalplan nr. 438 - Hjortshøj landsby.

Landsby-beplantningstraditioner, planteliste.

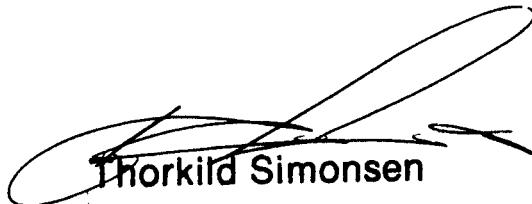
Anbefalet plantevalg:

1. Fritstående træer:
Store: Ahorn, ask, lind, hestekastanje, bøg, eg og fuglekirsebær. (Elm skal indtil videre undgås p.g.a. elmesygen).
Mellemstore: Ahorn, ask, lind, seljerøn og valnød.
2. Træer langs veje og stier: Ahorn, ask, lind, seljerøn.
3. Træer i skel og træer i samlede bevoksninger: Ahorn, ask, eg, naur, sejlerøn, alm. røn, fuglekirsebær, hvidtjørn.
4. Levende hegn i skel: Hvidtjørn, mirabelle, pil, røn, hassel, hyld, syren vild æble, æblerose, hunderose.
5. Klippede hække: Hvidtjørn, naur, bøg, avnbøg.
6. Træer i haver: Lind, eg, ask, diverse frugttræer.

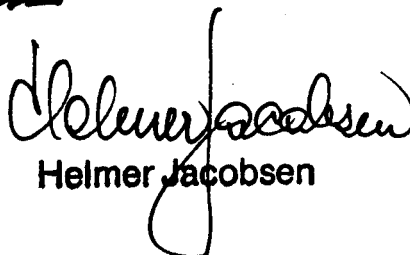
Foranstående er vedtaget som forslag til lokalplan nr. 438 i mødet
den *14. august 1991*

Århus byråd, den
P. b. v.

11 SEP. 1991


Thorkild Simonsen


Olaf P. Christensen

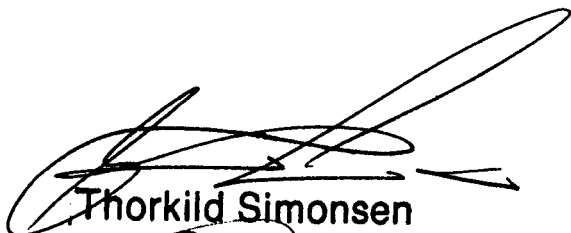

Helmer Jacobsen

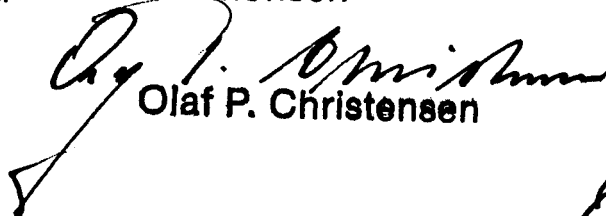
Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt i perioden
fra den *28. august 1991* til den *23. oktober 1991*

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 438 i mødet
den *26. februar 1992*

Århus byråd, den
P. b. v.

12 MRS. 1992


Thorkild Simonsen


Olaf P. Christensen


Ole Østergaard

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den *25. marts 1992*