



Statistikområde/distrikt nr.: 07.00

Registreringskortblad nr.: 75

---

## Om dette hæftes indhold

Der indledes med et afsnit om **lokalplanens indhold**, hvor baggrunden for lokalplanen beskrives, ligesom målet med planen og planens hovedtræk også beskrives. Til afsnittet hører illustrationer, der viser en af de måder, planen gør det muligt at udnytte området på.

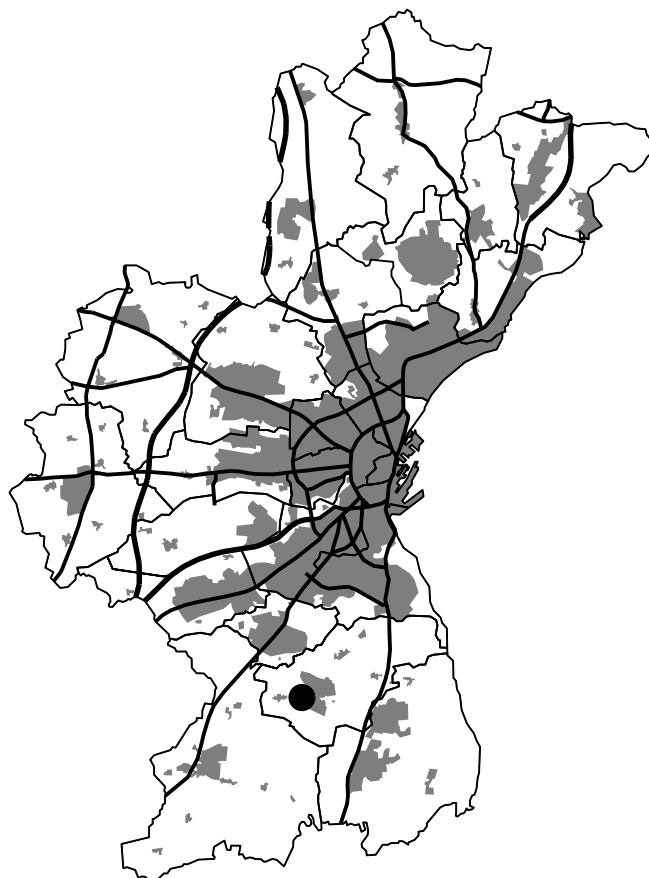
Derefter følger afsnittet med de **bindende bestemmelser** for den fremtidige udnyttelse af lokalplanområdet, bygningers udseende, veje og stiers forløb m.v.

Herefter følger et afsnit som beskriver hvordan lokalplanen forholder sig til **kommuneplanen** og den **anden planlægning** som vedrører lokalplanen. Det drejer sig f.eks. om veje, stier, skoler, institutioner, støj, teknisk forsyning m.v.

Det sidste afsnit omhandler hvilke **retsvirkninger** forslaget til lokalplanen har, og hvad der vil gælde når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort.

Næst bagest i hæftet sidder **lokalplankortet** som visuelt supplerer bestemmelserne i det andet afsnit og til sidst kommer siden med underskrifter og dato for offentliggørelse af lokalplanen.

## Her ligger lokalplanområdet



---

## Yderligere oplysninger om

### lokalplanen fås hos

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen  
Rådhuset, værelse 505  
8100 Århus C  
<http://www.aarhus.dk/kommune/lokalplaner>  
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

© Magistratens 2. Afdeling, Århus Kommune.

---

## Lokalplanen er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen  
i samarbejde med

Land & Plan  
Rådgivende landinspektører og planlæggere A/S  
Strandpromenaden 6  
8700 Horsens  
Tlf: 76 28 60 70  
Email: [post@landplan.dk](mailto:post@landplan.dk)

---

# ÅRHUS KOMMUNE. LOKALPLAN NR. 698

Boligområde ved Mustrupvej i Mårslet

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>LOKALPLANENS INDHOLD</b>	
Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v. ....	2
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b>	
§ 1. Formål .....	8
§ 2. Område og opdeling .....	8
§ 3. Anvendelse .....	10
§ 4. Udstykning .....	11
§ 5. Trafikforhold .....	11
§ 6. Teknisk forsyning .....	12
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m. m. ....	12
§ 8. Bebyggelsens udseende .....	14
§ 9. Fri- og opholdsareal, hegn og beplantning .....	15
§ 10. Støjforhold .....	16
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	16
§ 12. Grundejerforening .....	16
<b>LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER</b>	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen, dispositionsplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v. ....	18
<b>LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER</b>	
Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen .....	26
Retsvirkninger af lokalplanen .....	26
<b>LOKALPLANKORT</b> .....	27
Vedtagelsespåtegninger .....	29

# LOKALPLANENS INDHOLD

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

## Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område beliggende i den sydvestlige del af Mårslet by. Lokalplanområdet, der er på 9,2 ha, var ved planens udarbejdelse i privat eje og beliggende i landzone. Lokalplanområdet udgør en del af matr.nr. 4cf og 12h Mårslet By, Mårslet, samt en kort strækning af kommunevej Mustrupvej.

Lokalplanområdets nordlige grænse ligger i en afstand af 50-110 m fra Giber Å. Arealet mellem lokalplangrænsen og Giber Å henligger som agerjord. Mod vest og syd grænser området op til store åbne landbrugsarealer. Mod sydøst grænser området op til Mustrupvej og et fremtidigt boligområde. Mod øst grænser lokalplanområdet op til et sideløb til Giber Å og et eksisterende parcelhusområde. Lokalplanområdet anvendes i dag til jordbrugsformål.

## Beskrivelse af området

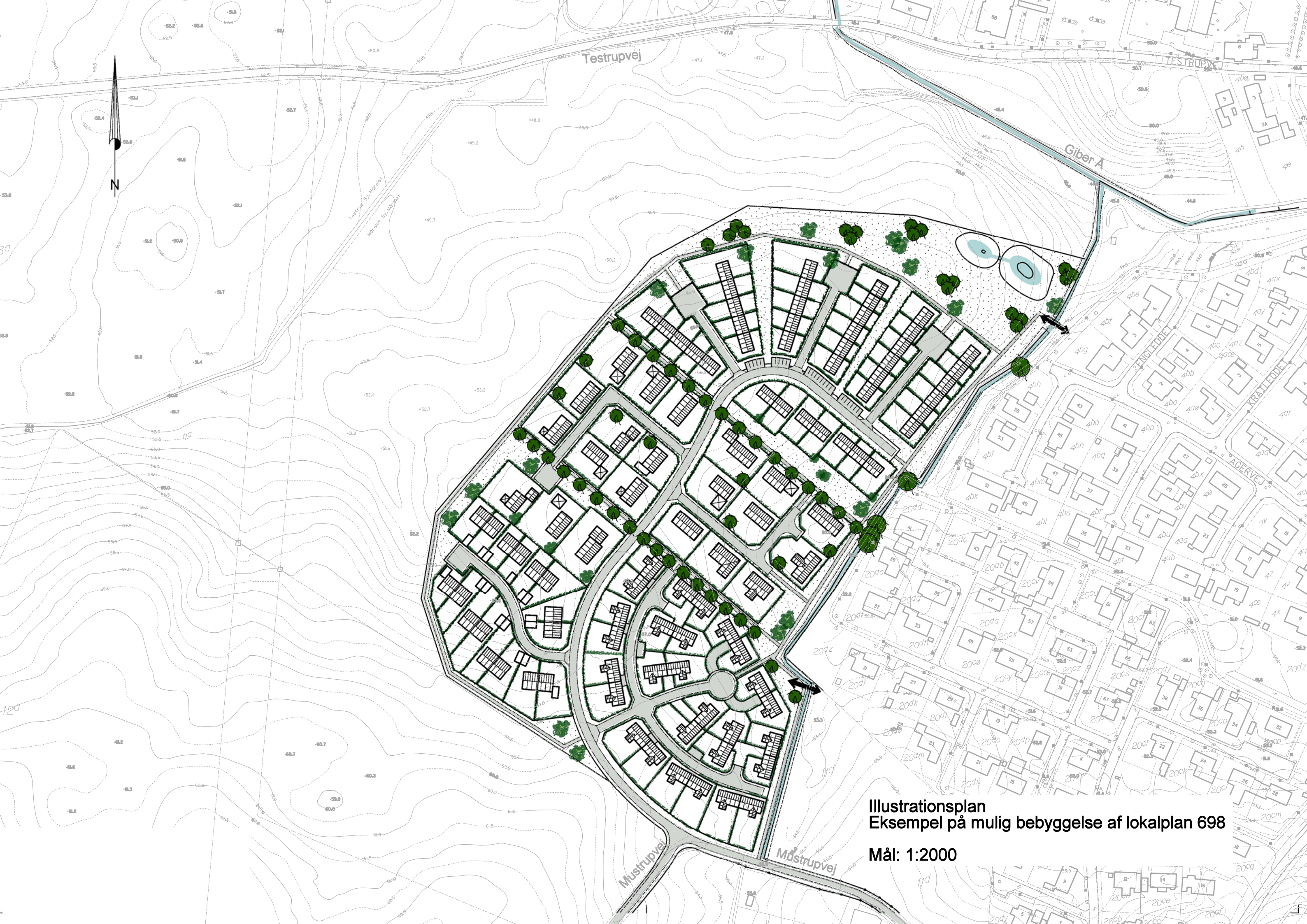
Bysamfundet Mårslet er udviklet fra landsbyen på begge sider af Giber Å, hvor ådalen med sine grønne kiler trækker landskabet helt ind til Mårslets midte. Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart syd for den vestlige del af landskabskilen.

Lokalplanområdet udgør en del af et mere bakket terræn mellem Testrup by, Giber Å og Mårslets sydlige bydel. Fra et nord-sydgående naturligt plateau midt i lokalplanområdet skræner terrænet i nedadgående retning mod vest til det åbne land, mod nord til Giber Å, og mod øst til sideløbet til Giber Å. Lokalplanområdet henligger som landbrugsjord uden beplantning.

Fra lokalplanområdets højdepunkter er der fin udsigt mod vest og nord.







Illustrationsplan  
Eksempel på mulig bebyggelse af lokalplan 698

Mål: 1:2000



## Planens baggrund og mål

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for etablering af et byområde med et varieret udbud af boligtyper i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, samt etageboligbebyggelse i 2 etager. For at undgå store terrænreguleringer i det kuperede lokalplanområde skal bebyggelsens placering og udformning tilpasses eksisterende terræn og omgivende landskab. Det er endvidere planens mål, at sikre udsigt fra lokalplanområdet til det åbne landskab mod vest og nord.

Illustrationsplanen på forrige side viser et eksempel på, hvorledes området kan bebygges og komme til at se ud. Eksemplet viser 84 boliger som række- og dobbelthuse og 21 boliger som fritliggende enfamiliehuse, i alt 105 boliger. Såfremt boliger i det nordlige område, område IVA og IVB, opføres i 2 etagers boligbebyggelse, vil det samlede antal boliger i eksemplet kunne øges med ca. 40 boliger

Illustrationsplanen er som nævnt kun et eksempel. De viste rækkehuse i det nordlige område vil kunne adskilles i mindre enheder og de viste dobbelthuse i de sydlige områder vil kunne sammenbygges til rækkehuse.

## Planens hovedtræk

Lokalplanens inddelinger i boligområder og placering af stamvejen bygger på områdets landskabelige forhold. Stamvejen til de enkelte boligområder er placeret naturligt på det nord-sydgående plateau, hvorfra boligområderne, som "perler på en snor", er udlagt som selvstændige boligområder, adskilt af større eller mindre grønne kiler med stier.

Som en naturlig afslutning og afrunding af Mårslet by langs Giber Å og det åbne land i vest, udlægger lokalplanen i den nordlige del af området en vifteformet bebyggelse med gennemgående grønne kiler. Det er tanken, at bebyggelsen med sine grønne kiler vil give området en karakter af åben bebyggelse, tilpasset landskabet, der sikrer udsigt mod nord og vest fra såvel boliger som fra de fælles fri- og opholdsarealer. For at understrege landskabet og den vifteformede bebyggelse giver lokalplanen mulighed for boligbebyggelse i 2 etager.

Midt i lokalplanområdet, på de mindre kuperede arealer, udlægges områder til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse. Boligerne kan opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage foruden eventuel kælder.

I det mere kuperede terræn i syd udlægger lokalplanen områder til sammenbyggede boliger. Da en del af boligerne kan opføres med vandrette lejlighedsskel udlægges områderne til tæt-lav - og etageboliger. Boligerne kan opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage foruden eventuel kælder.

Langs lokalplanens afgrænsning mod det åbne land i nord, vest og syd sikrer lokalplanen et 6 meter bredt grønt bælte i form af trampede - ikke anlagte og belyste - naturstier med spredte grupper af træer. Naturstien vil, sammen med de tilstødende opholdsarealer og den spredte beplantning af træer og hæk til den enkelte bolig, danne overgang mellem det åbne land og by. Af hensyn til udsigten fra boliger og fælles fri- og opholdsarealer skal der være færre eller ingen træer ud for de grønne kiler og udlagte opholdsarealerne i nord og vest.

Langs sideløbet til Giber Å i lokalplanens østlige grænse sikres der et 6 meter bredt stiudlæg, som sammen med de tilstødende opholdsarealer til de enkelte boligområder danner et sammenhængende grønt bælte fra Mustrupvej til eksisterende sti langs Giber Å med vandløb, sti og plænearealer med grupperede træ- og buskbeplantninger.

## Områdets opdeling

Lokalplanområdet er opdelt i 6 områder, som vist på lokalplankortet bagerst i hæftet.

- Område I og II: Område I og II er udlagt til tæt-lav og etage boligbebyggelse.
- Område III: Område IIIA og IIIB er udlagt til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse.
- Område IV: Områderne IVA og IVB er udlagt til enten tæt-lav- eller etageboligbebyggelse i maksimal 2 etager.
- Område V: Området er udlagt til fælles friarealer inklusive stier, fælles for lokalplanområdet.
- Område VI: Området udgør lokalplanområdets stamvej.

## Bebyggelsens udseende og omfang

Bebyggelsen i områderne I og II må opføres i indtil 1 etage med udnyttelig tagetage foruden eventuel kælder. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 35.

Bebyggelse i områderne IIIA og IIIB må opføres som fritliggende enfamiliehuse i op til 1 etage med udnyttelig tagetage foruden eventuel kælder. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være 25.

Bebyggelse i områderne IVA og IVB må opføres i indtil 2 etager foruden eventuel kælder. Den maksimale bebyggelsesprocent er for tæt-lav boligbebyggelse 35 og for etageboliger 40.

Bebyggelse i områderne I, II, IVA og IVB skal i de enkelte områder være ensartede med hensyn til udformning, materialer og farver således, at der opstår en arkitektonisk god helhedsvirkning.

Den maksimale byggehøjde for alle boligområder er 8,5 m.

## Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Mustrupvej, således at den øst-vestgående del af Mustrupvej forlænges mod vest ind i lokalplanområdet som stamvej og den nord-sydgående del af Mustrupvej tilsluttes denne som sidevej.

I lokalplanområdet føres stamvejen mod vest, nord og øst i en "halvcirkel", i princippet som facadeløs vej, der giver adgang til de enkelte områder.

Langs sideløbet til Giber Å i lokalplanområdet østlige grænse er der udlagt en nord-sydgående sti.

I den nordlige del af lokalplanområdet har den nord-sydgående sti forbindelse over en eksisterende bro til eksisterende sti øst for sideløbet.

Mod syd anlægges ny bro over sideløbet, hvorved der skabes stiforbindelse til et fremtidigt boligområde i sydøst. Der skal sikres stiforbindelse til den nord-sydgående sti fra de områder, der støder op til stien.

## **Beplantning**

Planens grønne præg vokser fra syd til nord ud mod Giber Å. Fælles friarealerne omkring det nordlige boligområde og de grønne kiler mellem bebyggelsen anlægges som plænearealer med spredte busk- og trægrupper. Beplantning og legeplads e. lign. i kilerne må ikke hindre udsigten til det åbne land i nord og vest.

Det grønne bælte langs sideløbet til Giber Å anlægges ligeledes som plæne med spredte busk- og trægrupper, der harmonerer med beplantningen øst for sideløbet. Eksisterende bevoksning i form af bevaringsværdige træer langs sideløbet må ikke fjernes eller beskæres.

I områderne udlagt til fælles opholdsarealer i vest kan der plantes spredte trægrupper, som sammen med naturstien danner overgang mellem land og by.

Lokalplanområdets opdeling og terrænets hældninger markeres af to strukturerende rækker af rønnetræer i øst-vest gående udlagte naturstier.



# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Dette afsnit indeholder bindende bestemmelser om arealernes anvendelse, bygningers og vejes udformning m.v.

## § 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at der kan etableres et alsidigt byområde med mulig for opførelse af et varieret udbud af boligtyper og en varieret udformning af boligområder, der er tilpasset områdets beliggenhed og landskabelige kvaliteter.
- at området kan anvendes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, samt etageboligbyggeri til helårsbeboelse.
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området.
- at landzonearealerne i lokalplanområdet overføres til byzone.

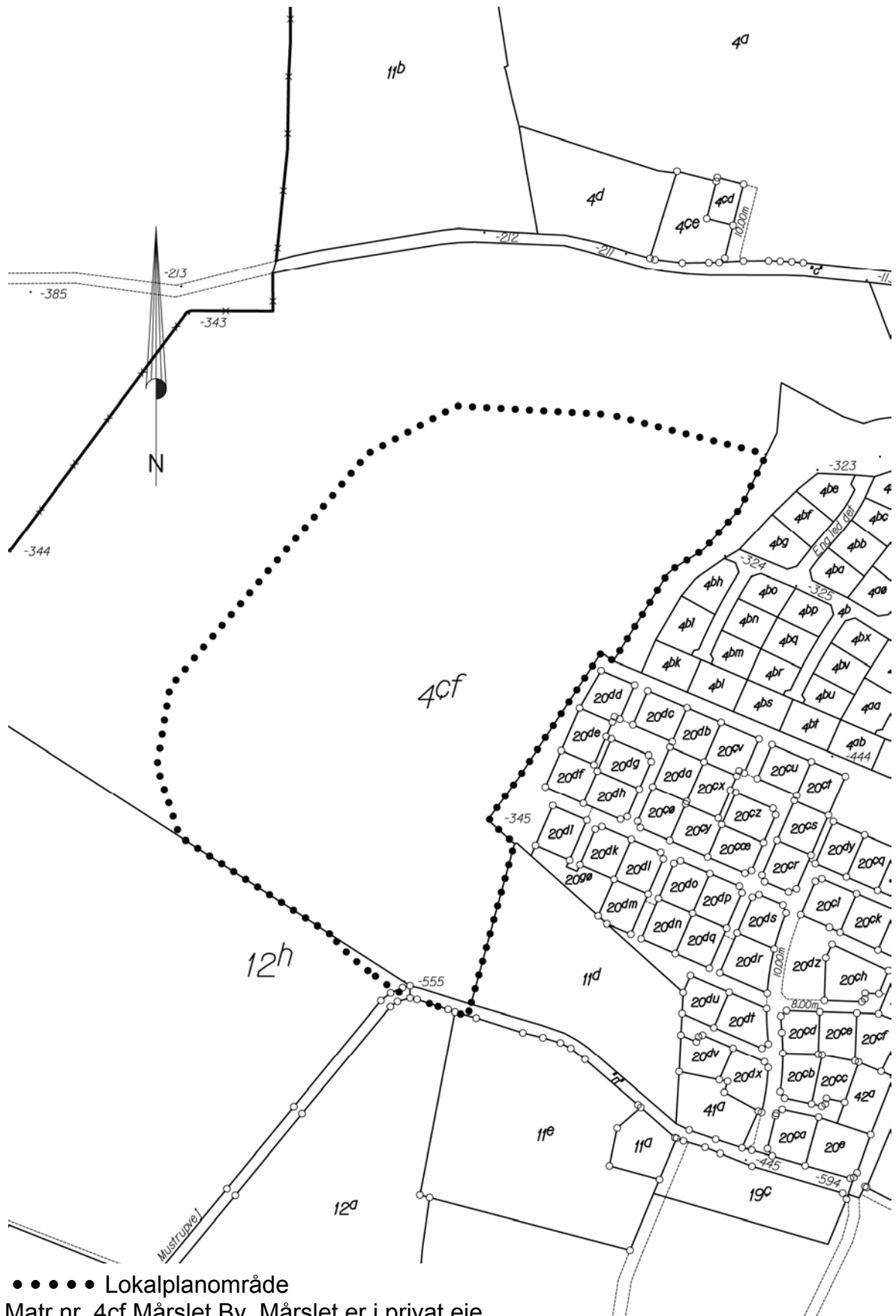
## § 2. Område og opdeling

- Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter, jf. matrikelkortet, dele af matrikelnumrene 4cf og 12h Mårslet By, Mårslet samt alle parceller, der efter den 08.12.2003 udstykkes i området. Endvidere omfatter lokalplanen en kort strækning af kommunevejen Mustrupvej. Se fodnote <sup>1</sup>
- Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i områderne I - VI, som vist på lokalplankortet. Se fodnote <sup>1</sup>
- Stk. 3. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen er lokalplanområdet (det på matrikelkortet viste område) overført fra landzone til byzone.
- Stk. 4. Der er landbrugspligt på matr. nr. 4cf og 12h Mårslet by, Mårslet. Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til det, lokalplanen bestemmer. Se fodnote <sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Magistratens 2. Afdeling.

<sup>2</sup> Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Jordbrugskommissionen for Århus Amts godkendelse af udstykning, hvor en sådan er nødvendig. Der kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 3 og/eller stk. 4.



••••• Lokalplanområde  
 Matr.nr. 4cf Mårslet By, Mårslet er i privat eje  
 Mål 1:4000  
 Matrikelgrænser pr. 08.12.2003

**Udsnit af matrikelkort**

## § 3. Anvendelse

### Område I, II

- Stk. 1. Områderne er udlagt til tæt-lav og etage boligbebyggelse (helårsbeboelse) i form af række-, kæde-, gård-, klyngehuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter.
- Stk. 2. For bebyggelse på storparceller til tæt-lav og etagebebyggelse skal der udlægges opholdsareal svarende til mindst bygningernes etageareal. Se § 9 stk. 3.

### Område IIIA og IIIB

- Stk. 3. Området er udlagt til åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse til helårsbeboelse).
- Stk. 4. På hver grund må der kun opføres eller indrettes én bolig.
- Stk. 5. Mindst 5 % af det enkelte område skal indrettes som fælles opholdsareal for områdets beboere, i princippet som vist med F på lokalplankortet

### Område IVA og IVB

- Stk. 6. Området er udlagt til enten tæt-lav boligbebyggelse eller etageboligbebyggelse (helårsbeboelse) i form af række-, kæde-, gård-, klyngehuse og etageboliger med tilhørende fællesfaciliteter.
- Stk. 7. For bebyggelse på storparceller til tæt-lav og etagebebyggelse skal der udlægges opholdsareal svarende til mindst bygningernes etageareal. Se § 9 stk. 3.

### Område V

- Stk.8. Området er udlagt til fælles friareal (med regnvandsbassin) for samtlige beboere i lokalplanområdet.
- Stk. 9. På dette areal må grundejerforeningen (se § 12) etablere anlæg til fælles formål, jf. § 7 stk. 16.

### Område VI

- Stk.10. Området udlægges til stamvej for hele lokalplanområdet.

### Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk.11. Magistratens 2. Afdeling kan tillade, at beboerne fra deres bolig driver sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder - f.eks. frisør-, læge-, tegnestue-, revisions- samt klubvirksomhed. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentlig øget parkering, trafik eller på anden måde er til gene.

- Stk. 12. Placering af mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling.

## § 4. Udstykning

- Stk. 1. Udstykning af områderne skal i princippet ske som vist på lokalplankortet.

### Område IIIA og IIIB

- Stk. 2. Ingen grund i området må ved udstykning, arealoverførsel eller anden måde udstykkes med en størrelse mindre end 700 m<sup>2</sup>, eksklusiv en forholdsvis andel af fælles friareal, område V.

### Område I, II, IVA og IVB

- Stk.3. Ved yderligere udstykning af områderne til tæt-lav boligbebyggelse gælder småhusreglementets bestemmelser om mindste grundstørrelse ikke for lokalplanområdet.

## § 5. Trafikforhold

- Stk. 1. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Mustrupvej.

- Stk. 2. På lokalplankortet er med raster angivet de arealer der er udlagt til:

Vej	A-B-C.....	11 m bred
Vej	D-E-F, G-E-H, I-K, L-M-N, O-P-Q, R-S, Y-U og V-X.....	8 m bred
Sti	a-b-c-h-d.....	6 m bred

- Stk. 3. Der skal sikres stiforbindelse - i form af trampede naturstier - mellem punkterne e-f-g-h, b-i, k-f, c-l og m-g i en bredde af 6 m.

- Stk. 4. Til vej A-B-C må der ikke være direkte vejadgang, udover til område IVB og til de parceller i område IIIA og IIIB, hvor det er vist på lokalplankortet.

- Stk. 5. Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

- Stk. 6. Der skal fra de enkelte områder, sikres stiforbindelse til de i stk. 2 nævnte stier, hvortil områderne grænser op.

- Stk. 7. Der skal til godkendelse hos Vejkontoret indsendes et projekt for de i stk. 2 nævnte veje og stier, samt broer over sideløbet til Giber Å.

- Stk. 8. Der skal reserveres arealer til parkeringsformål i overensstemmelse med "Retningslinier for anlæg af parkeringsarealer i Århus Kommune."



## § 6. Teknisk forsyning

Nybyggeri skal tilsluttes Århus Kommunale Værkers Varmeforsyning på værkernes til enhver tid gældende betingelser.

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

### Delområde I, II, IVA og IVB

Stk. 1. Ny boligbebyggelse skal placeres i overensstemmelse med de på lokalplankortet viste byggefelt, i princippet som vist på illustrationsplanen.

Garager, carporte, skure, udhuse og lignende mindre små bygninger kan opføres uden for byggefeltene.

Stk. 2. Der må maksimalt opføres følgende bruttoetagearealer i område nr.:

	Maksimal bruttoetageareal		Maksimal bruttoetageareal - til etageboligbebyggelse.	Maksimal antal boliger
I	7.182 m <sup>2</sup>	Max. 40 % af den enkelte storparcel kan anvendes til etageboligbebyggelse.		42
II	4.280 m <sup>2</sup>			30
III	der opføres bebyggelse på den enkelte grund med en maksimal bebyggelsesprocent på 25.			21
IV A	6.551 m <sup>2</sup>		7.487 m <sup>2</sup>	73
	eller			
IV B	1.183 m <sup>2</sup>		1.351 m <sup>2</sup>	14
	eller			

Se fodnote <sup>3</sup>.

Der kan herudover opføres garage, udhuse og carporte efter bygningsreglementets bestemmelser

Stk. 3. I område I og II må højst 40 % af det enkelte områdes bruttoetageareal – jf. § 7 stk. 2 – anvendes til etageboliger.

Stk. 4. I område I og II må bygninger højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage foruden eventuel kælder.

<sup>3</sup> De angivne etagearealer svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 35 for tæt-lav bebyggelse og 40 for etagebebyggelse, beregnet således: storparcellens areal tillagt forholdsmæssig andel af et udmatrikuleret areal af område V og herfra fratrukket skønnet færdselsareal. Opmærksomheden henledes på, at det maksimale tilladte bruttoetageareal formentligt ikke vil kunne opføres ved byggeri alene i 1 etage.

Såfremt tagkonstruktionen udføres med trempel eller lignende, må den højst være 1 m.

I område IVA og IVB må bygninger opføres i indtil 2 etager foruden eventuel kælder.

Stk. 5. Bebyggelsen må ikke opføres nærmere områdernes ydre afgrænsning mod anden grund eller sti (jf. § 7, stk. 1 og lokalplankortet) end 2,5 m.

Højden må ikke overstige 8,5 m over terræn, jf. § 7, stk. 15 inden for byggefeltet.

Stk. 6. Bebyggelsen må ikke opføres nærmere skel mod vej A-B-C end 5 m og ikke nærmere skel mod øvrige veje og vendepladser end 2,5 m.

Stk. 7. Internt på et område gælder ingen særlige bestemmelser om højde- og afstandsforhold. Bebyggelsen skal dog i rimelig omfang sikre tilfredsstillende lysforhold og sikre, at der ikke er væsentlig indbliksgener.

Stk. 8. J. f. § 3 stk. 2 og 7 og § 9 stk. 3 skal der i tilknytning til den enkelte bolig udlægges et solorienteret, privat, rektangulært opholdsareal på terræn på mindst 25 m<sup>2</sup> med en minimumsbredde på 3,5 m. For boliger på 1. sal kan private opholdsarealer på terræn dog erstattes af terrasse eller altan af passende størrelse.

Stk. 9. Til sikring af foranstående bestemmelser må bebyggelse af det enkelte område kun ske på grundlag af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt bebyggelsesplan. Se fodnote <sup>4</sup>

#### **Planen skal redegøre for:**

- Placering af beboelse med udendørs opholdsareal.
- Eventuel udstykning.
- Placering af eventuelt fælleshus.
- Placering af garager/carporte (eller evt. fællesparkering).
- Placering af småbygninger og udhuse.
- Bygningsprofiler, facader og materialer.
- Eksisterende og fremtidigt terræn.
- Eventuel etablering af ny beplantning jf. § 9. og bevarelse af eksisterende beplantning som angivet på lokalplankortet.
- Områdernes interne vej-, parkerings- og stiforhold, herunder tilslutninger til de tilgrænsende veje, stier, fælles opholdsarealer og lignende.

#### **Område IIIA og IIIB**

Stk. 10. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25

Stk. 11. På hver grund må der kun opføres eller indrettes én fritliggende bolig.

Stk. 12. Bygninger må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage foruden eventuel kælder.

<sup>4</sup> Bebyggelsesplanen skal sikres ved tinglyst deklaration

Såfremt tagkonstruktionen udføres med trempel eller lignende, må den højst være 1 m.

- Stk. 13. Bebyggelse må ikke opføres nærmere vejskel mod vej A-B-C end 5 m og ikke nærmere skel mod øvrige veje og vendepladser end 2,5 m.
- Stk. 14. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod stier og fælles friarealer end 0,5 m.

#### **Fællesbestemmelser for område I-IV**

- Stk. 15. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade 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).

#### **Område V**

- Stk. 16. I området kan der opføres et fællesantenneanlæg nord for område IIIB med en nærmere placering godkendt af Magistratens 2. Afdeling

#### **Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

- Stk. 17. Bebyggelsen skal tilpasses det eksisterende terræn med henblik på at undgå terrænreguleringer, således at hovedtrækkene i den landskabelige helhed og det naturlige terræn bevares.
- Stk. 18. Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden.

Terrænregulering ved skel skal ske på en sådan måde, at det fremtidige terræn vil hænge naturligt sammen over skellene.

Regulering på indtil 0,50 m i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 0,50 m kan dog finde sted uden tilladelse.

## **§ 8. Bebyggelsens udseende**

- Stk. 1. Boliger inden for hvert af områderne område I, II, IVA og IVB skal udføres i ens materialer og med ens taghældning. Vinterstuer, udestuer, garager, carporte og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer og med en anden taghældning, efter en samlet plan, godkendt af Magistratens 2. afdeling.
- Stk. 2. Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra Magistratens 2. afdeling i hvert enkelt tilfælde.
- Stk. 3. Almindelige udendørs radio- og tv-antennener – herunder parabolantennener med en diameter på indtil 100 cm – må, hvis de anbringes på bygninger, højst rage 1,00 m op over disses højeste punkt.

Parabolantener med en diameter større end 100 cm må alene opsættes efter særlig tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling.

Magistratens 2. Afdeling kan i enkelte tilfælde og efter en konkret vurdering af en antennes udformning - f.eks. antenner for radioamatører - tillade antenner med en større højde end angivet ovenfor.

- Stk. 5. 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 øvrige ydervægge. Se fodnote <sup>5</sup>

## § 9. Fri- og opholdsareal, hegn og beplantning

- Stk. 1. Fælles friarealer, jf. § 3, stk. 8, og fælles opholdsarealer, jf. § 3, stk. 2, stk. 5 og stk. 7 skal i princippet placeres som vist på lokalplankortet eller i tilknytning hertil.

- Stk. 2. Område V må alene anvendes til fælles friarealer og skal friholdes for enhver form for vej og parkeringsanlæg ud over hvad der er beskrevet i § 3 stk. 8 og stk. 9 og i § 7 stk. 16. Regnvandsbassiner skal udformes som rekreative vandelementer, placeret som vist i princippet på lokalplankortet.

- Stk. 3. For bebyggelse på storparceller til tæt-lav- og etageboligbebyggelse skal der udlægges opholdsarealer svarende til mindst bygningernes etageareal.<sup>6</sup>

Af opholdsarealet skal der i tilknytning til den enkelte bolig udlægges et solorienteret, privat, rektangulært opholdsareal på terræn på mindst 25 m<sup>2</sup> med en minimumsbredde på 3,5 m. For boliger på 1. sal kan private opholdsarealer på terræn dog erstattes af terrasse eller altan af passende størrelse.

Resten af opholdsarealet, dog mindst 5 % af storparcellen areal, skal udlægges som samlede fælles opholdsarealer, med en placering i princippet eller i tilknytning til de med F på lokalplankortet viste arealer.

- Stk. 4. Fælles fri- og opholdsarealer, som nævnt i stk. 1., skal etableres som plænearealer med spredte enkeltstående grupper af træer og buske efter planer godkendt af Naturforvaltningen.

- Stk. 5. Hegnsbeplantning i skel mod veje, stier og fælles fri- og opholdsarealer skal være levende hegn eller buske med en placering mindst 30 cm inde på egen grund.

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

<sup>6</sup> For lokalplanområdet er der i område V udlagt fælles friarealer for lokalplanområdets beboere. Det forudsættes, at mindst 2/3 af disse arealer er udlagt som større, samlede opholdsarealer.



I hegn mod sti og fælles fri- og opholdsarealer må der kun være en højst 1,0 m bred åbning.

- Stk. 6. Eksisterende bevoksning af bevaringsværdige træer af røn, tjørn, ask og pil langs sideløbet til Giber Å i lokalplanområdets østlige grænse må ikke fjernes eller beskæres. Se fodnote <sup>7</sup>
- Stk. 7. Vedligeholdelsesarbejder på sideløbet til Giber Å skal kunne foretages fra den nord-sydgående sti a-b-c-d og den tilgrænsende bræmme.
- Stk. 8. Langs de 2 øst-vestgående naturstier skal der i stiernes sydlige side plantes rønnetræer med en indbyrdes afstand på max. 6 m, i princippet som vist på illustrationsplanen.
- Stk. 9. I vej A-B-C's østlige rabat mellem kørebane og fortov skal der plantes grupper af buske efter en plan, der er godkendt af Naturforvaltningen.
- Stk. 10. Renovationspladser skal afskærmes med beplantning.

## § 10. Støjforhold

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau fra trafikstøj på bebyggelse og fri- og opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.

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

**Generelt gælder, at ny bebyggelse i det enkelte område ikke må tages i brug før:**

- Den i § 6 nævnte tilslutning til Århus Kommunale Værkers Varmeforsyning har fundet sted.
- Veje, stier og parkeringspladser i det enkelte område er anlagt, beplantning etableret samt fællesopholdsarealer er planeret og tilsået med græs.
- Der er anlagt en efter Magistratens 2. Afdelings skøn passende del af de i § 5, stk. 2 nævnte veje, stier og parkeringspladser.
- Der er anlagt en efter Magistratens 2. Afdelings skøn passende del af område V. Se fodnote <sup>8</sup>

<sup>7</sup> Hvis bevaringsværdig beplantning tillades fjernet, vil det normalt blive modsvaret af et krav om genbeplantning.

<sup>8</sup> Såfremt anlæg af friarealer, beplantning, veje, stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, forinden ibrugtagning af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstilling for anlæg af arealerne inden for en rimelig tid.

## **§ 12. Grundejerforening**

- Stk. 1. Der skal stiftes en forening til at varetage de grundejerinteresser, der er fælles for hele lokalplanområdet.
- Stk. 2. Ejere af ejendomme inden for lokalplanens område skal være medlemmer af grundejerforeningen.
- Stk. 3. Grundejerforeningen skal efter krav fra Magistratens 2. Afdeling optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- Stk. 4. Grundejerforeningen skal efter krav fra Magistratens 2. Afdeling sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- Stk. 5. For hvert af områderne I – IV, skal der stiftes en grundejerforening til at varetage fælles grundejerinteresser, der udelukkende vedrører det pågældende område. Såfremt bebyggelsen i et område ejes af en andelsboligforening erstatter denne forening grundejerforeningen.
- Stk. 6. Foreningen skal stedse holde Magistratens 2. afdeling underrettet om sin adresse.

## **§ 13. 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:

- Århus Kommune, Magistratens 2. Afdeling, vedrørende dispensation for bebyggelse inden for åbeskyttelseslinien.

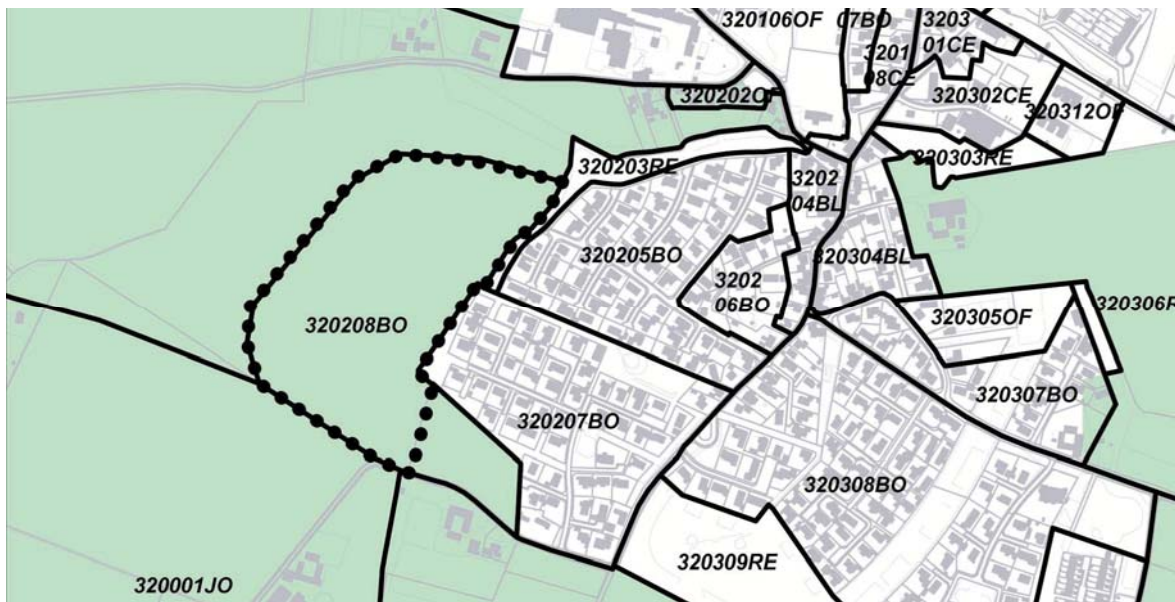
# LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

## Kommuneplanen

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den kommuneplan, som byrådet har vedtaget.

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammernes område 32.02.08 BO og beliggende i landzone.



I forhold til kommuneplanen er der foretaget mindre justeringer af områdegrænsen i syd af hensyn til udformning af tilslutning af stamvejen til Mustrupvej. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

## Anden fysisk planlægning

Lokalplan nr. 698 er i overensstemmelse med Regionplan 2001.

Århus kommune har som opfølgning på Kommuneplan 2001 besluttet, at der for større nye områder skal udarbejdes dispositionsplaner. Dispositionsplanerne skal sikre, at de nye boligområder tilpasses de omgivende bysamfund og landskaber samt i øvrigt disponeres i overensstemmelse med Kommuneplanens overordnede mål for kvalitet i bymiljøet, sammensætning af boligtyper, overgangszone mellem by og land m.v.

Dispositionsplanen har sammen med "Borgernes dispositionsplan for Mårslet" dannet grundlag for lokalplanen.

## Dispositionsplan for byvækstområder i Mårslet - Hovedstruktur

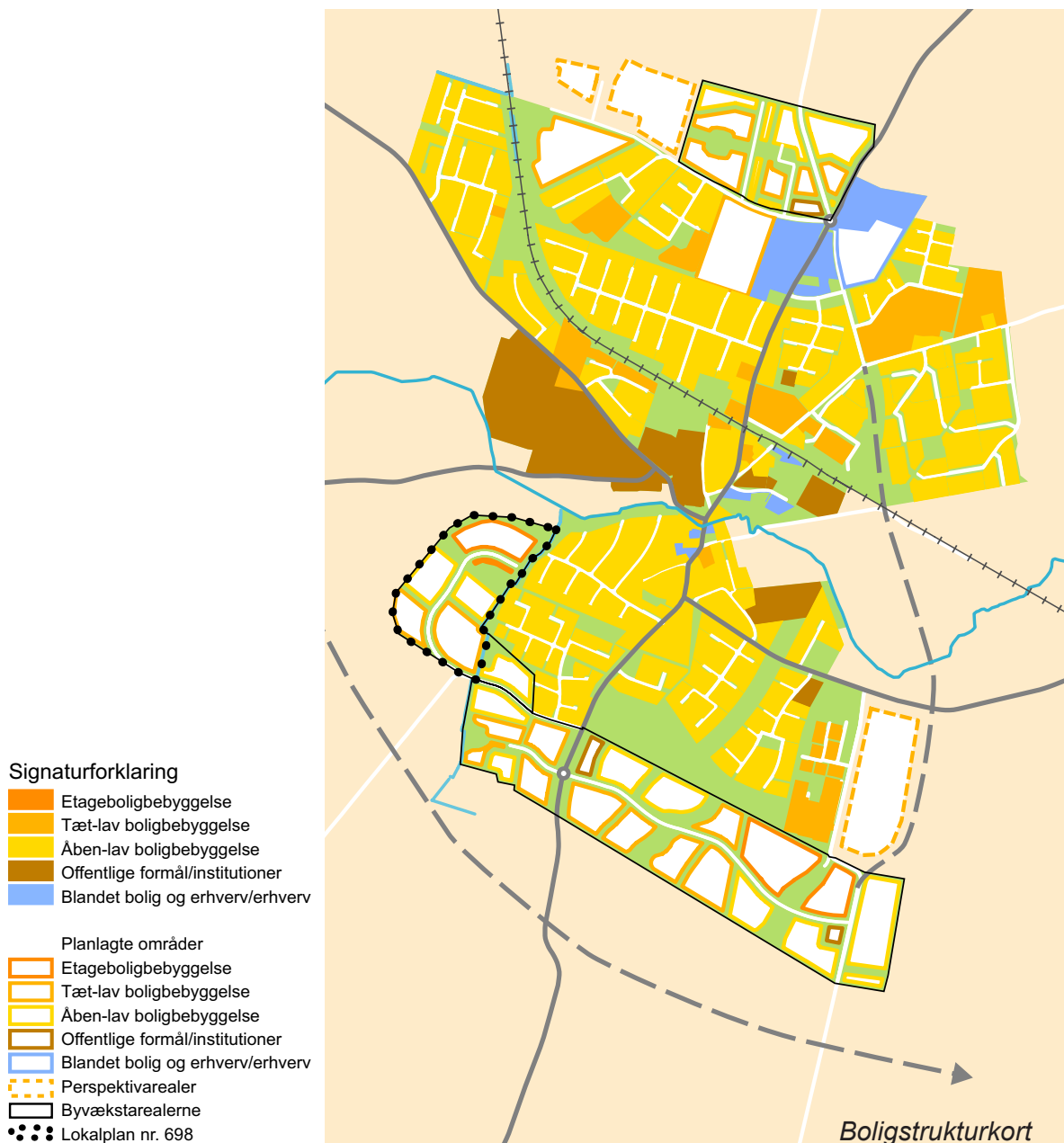
### Centerstrukturen

Mårslet by er udpeget som lokalsamfundscener. Det er fortsat planen i Mårslet, at centerfunktionerne placeres i bykernen for styrkelse af bylivet der. Den næsten bevarede gamle landsbykerne udgør tilsammen et bevaringsværdigt miljø.

### Boligområder

Mårslet by er overvejende udbygget med traditionelle parcelhuskvarterer med lukkede boligveje.

De nye byvækstområder som er udlagt til boligformål vil, sammen med den eksisterende bebyggelse, danne en naturlig ny afrunding af Mårslet by til det omgivende landskab med god sammenhæng til de eksisterende boligområder, „Byparken“, fælles grønninger, det omgivende landskab og det overordnede vej- og stisystem i byen.





Byvækstområderne opdeles i mindre kvarterer, hvor der sikres et alsidigt udbud af boligtyper med en varieret udformning af boligområderne. I det enkelte byvækstområde må der gerne være en større andel af tæt - lav boligbebyggelse og etageboliger (max. 2 etager) i forhold til åben lav boligbebyggelse.

Byvækstområderne vil, med en fordeling af boliger til tæt - lav og etage - boligbyggeri på 60 % og til åben lav boligbyggeri på 40 %, samlet i Mårslet for alle 3 områder over tid kunne bebygges med ca. 970 til 1400 boliger.

Det tilstræbes, at udbygning af Mårslet sker over en længere periode. Det anslås i Skoleprognose 2003, at der for Mårslet lokalsamfund forventes opført ca. 20 - 40 nye boliger pr. år, hvilket med et landsgennemsnit på ca. 2,5 personer pr. bolig kan give en befolkningsudvikling på ca. 50 til 100 personer pr. år.



### Grønne områder

Mårslet by er opstået og udviklet omkring Giber Å, som er et hovedelement i byens grønne struktur. De grønne kiler langs åen er vigtige og værdifulde rekreative elementer, som ønskes sikret som grønne områder i den fremtidige planlægning af byen.

Det er hensigten at forbinde de eksisterende grønne kiler og det åbne land med mindre grønne kiler i de nye byvækstområder. De nye grønne kiler vil fungere som strukturerende elementer for delområderne i form af fælles fri- og opholdsarealer og forbindelsesområder.

Det nye byvækstområde nord for Mustrupvej er placeret, så der sikres

åbne rum og ubebyggede arealer langs Giber Å. Ved afgrænsningen af byvækstområdet ved Mustrupvej skal der imidlertid dispenseres fra åbeskyttelseslinien, idet det er hensigten, at der skabes en naturlig fortsættelse af byafslutningen til Giber Å - fra det eksisterende boligområde ved Ovesdal til det åbne land i vest.

Forhold omkring Trafikstruktur kan ses efterfølgende i afsnittet om "Overordnet vej- og stiforhold".

## Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Mustrupvej, der via Tandervej/Hørretvej giver adgang til det overordnede vejnet i Århus Kommune.

For at kunne etablere en tilslutning fra lokalplanområdet til Mustrupvej er det nødvendigt at foretage en regulering af Mustrupvej, således at den øst-vestgående del af Mustrupvej forlænges som adgangsvej til lokalplanområdet og den nord-sydgående del af Mustrupvej tilsluttes denne som sidevej.

Indenfor vejudlægget til stamvejen er der sikret areal til anlæg af et fortov.

Stimæssigt sikres der - fra lokalplanområdet - adgang til Mårslet skole, institutioner, center, kirke o.s.v. via en ny bro over sideløbet til Giber Å og det eksisterende stinet.

I forbindelse med de nævnte ændringer af vejforholdene forudsættes det, i henhold til vejloven, at tilladelsen til de nævnte vej og sti adgange er betinget af, at bygherren etablere og afholder udgifterne til de vejanlæg, som affødes af udbygningen af lokalplanområdet. Det vil sige reguleringerne af Mustrupvej i forbindelse med anlæg af adgangsvejen til lokalplanområdet, fortov langs den del af Mustrupvej der ligger indenfor lokalplanområdet og broen over sideløbet til Giber Å

## Trafikbelastningen og trafikafviklingen

Mustrupvej en vej med en trafikbelastning i 2003 på ca. 400 biler pr. døgn. Tandervej er en trafikvej med en trafikbelastning i 2003 på ca. 5.000 biler pr. døgn.

Trafikmængden til lokalplanområdet er på baggrund af det maksimale antal boliger vurderet til ca. 800 biler pr. døgn.

Hertil komme den trafik der - i kommuneplanen udlagte - øvrige byudviklingsområdet øst og vest for Tandervej og vest for Nymarksvej. Det vurderes, at den samlede trafik som de udlagte byudviklingsområder i Mårslet vil generere vil være i størrelsesordenen 3.000 biler pr. døgn.

En stor del af denne trafik vil søge via den centrale del af Mårslet mod Århus, idet alle trafikveje til og fra Mårslet går via den central del af byen. Det vurderes derfor at trafikbelastningen på vejnettet gennem Mårslet vil blive forøget specielt på Tandervej og Hørretvej.

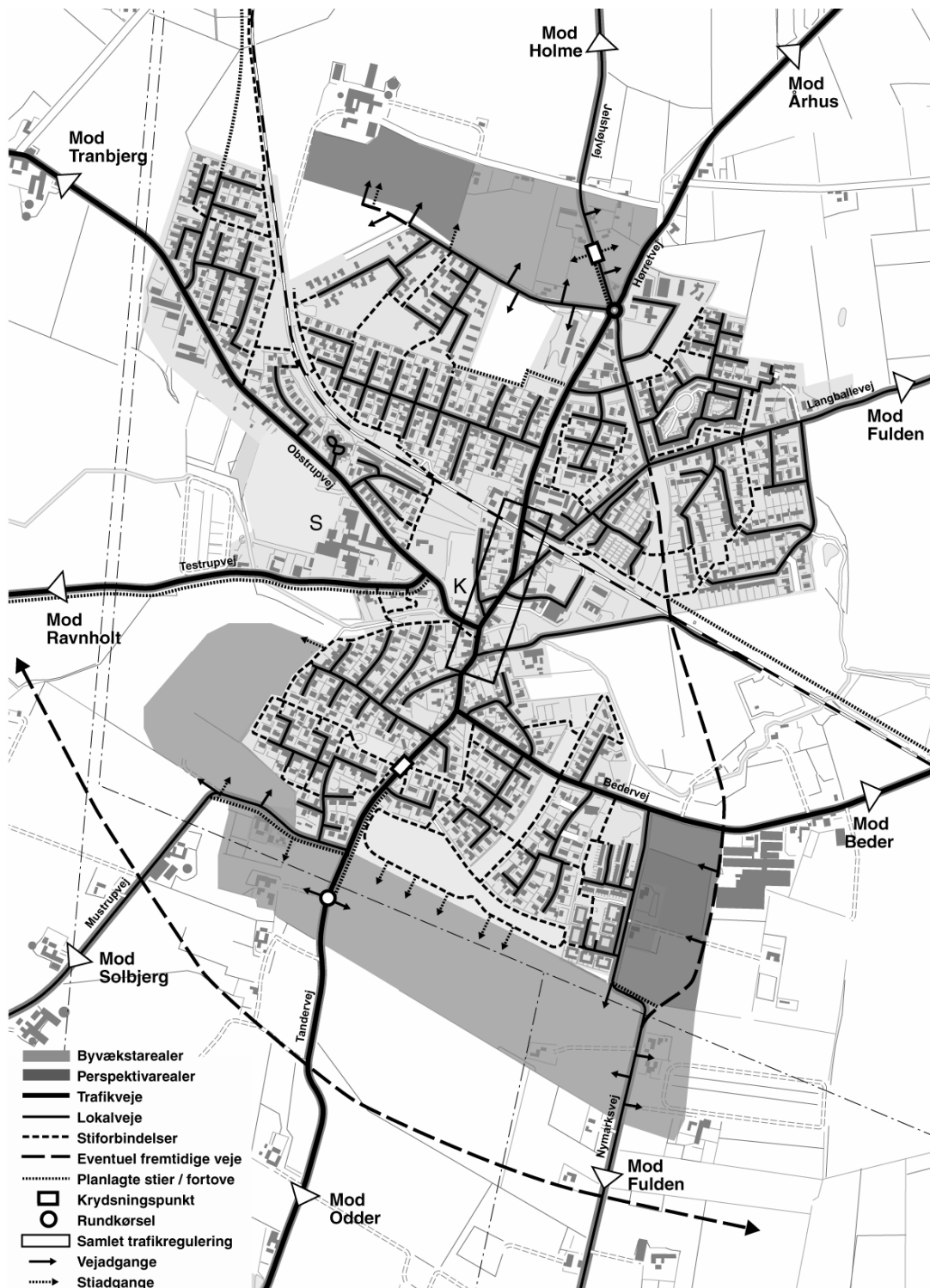
Den nuværende trafikafvikling i Mårslet vurderes generelt at være acceptabel.

Hvad angår den fremtidige trafikafvikling, forventes det, at det - både i forhold til en generel vækst i trafikens omfang og som følge af en udbygning af lokalplanområdet samt de øvrige udlagte byudviklingsområder i Mårslet - vil være nødvendigt, at foretage reguleringer på det eksisterende vejnet i Mårslet.

I tilknytningen til en udnyttelse af nærværende lokalplanområde og de allerede udlagte byudviklingsområder er der planlagt fortov langs med Tandervej fra lokalplanområdet mod nord frem til det eksisterende fortov, sikring af krydsningspunkter på Tandervej i tilknytning til stikrydsninger samt en trafikregulering i den centrale del af Mårslet.

For at aflaste den centrale del af Mårslet vil en mulighed - på lang sigt være - at der anlægges en ny vejforbindelse øst for Mårslet fra Nymarksvej til Mårslet Byvej. En sådan vejforbindelse vil kunne indgå i forbindelse med en eventuel fremtidig planlægning af de i kommuneplanen udlagte perspektivarealer.

Desuden må det forventes, at den af Århus Amt skitserede vejforbindelse syd for Mårslet mellem Beder og Bering vil kunne aflaste dele af det eksisterende vejnet i byen, når denne bliver anlagt.



Skitse der viser den overordnede vej- og stistruktur

## **Støjforhold**

Trafikbelastningen på Mustrupvej er så begrænset, at lokalplanområdet ikke forventes at ville blive belastet af et støjniveau, der overstiger kommuneplanens støjbestemmelser.

## **Naturbeskyttelsesinteresser**

Som en naturlig afslutning og afrunding af Mårslet by langs Giber Å og det åbne land i vest, udlægger lokalplan nr. 698 mod nord og nordvest en vifteformet bebyggelse med grønne kiler mellem bebyggelsen. En del af byggefelterne er beliggende i en afstand af ca. 125 meter fra Giber Å.

Der må i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 16 ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 m fra et registreret vandløb. Giber Å er et sådant registreret vandløb.

Der kan ikke finde bebyggelse sted indenfor åbeskyttelseslinien før der er opnået dispensation hertil iht. den i Naturbeskyttelseslovens foreskrevne procedure.

## **Omkringliggende landbrugsejendomme med dyrehold**

En del af område I og en mindre del af område II ligger mindre end 300 m fra eksisterende landbrugsejendom på Mustrupvej med erhvervsmæssig husdyrhold. Det betyder, at boligområderne kan bebygges i overensstemmelse med kommuneplanen, men at der i en afstand af 300 m fra boligområderne ikke kan gives tilladelse til udvidelse af eksisterende dyrehold der medfører forøget forurening.

## **Arkæologiske forhold**

Moesgård Museum har den 29. november 2002 foretaget antikvarisk kontrol i forbindelse med ovennævnte lokalplanområde.

I museets arkiver er der ikke registreret arkæologiske fund fra området.

Hvis der ved kommende anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsminder (bo-pladser, gravpladser, kulturlag m.v.), skal arbejdet standses og fundet anmeldes til museet, jf. museumslovens § 27.

## **Forureningsforhold – Jord**

Affaldskontoret har pr. 2. dec. 2003 ikke registreret potentiel forurenende aktivitet eller konstateret forurening indenfor eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.



### **Overskudsjord/byggeaffald**

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord og byggeaffald skal ske i henhold til Århus Kommunes Regulativ for erhvervsaffald. Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

### **Eksisterende ledninger i jorden**

Eksisterende 10 kV højspændingskabel over lokalplanområdet, bliver omlagt så bebyggelsen i lokalplanen kan gennemføres.

### **Landbrugsloven**

Hele lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Jordbrugskommissionen for Århus Amt vil blive ansøgt om ophævelse af landbrugspligten på arealet i forbindelse med at lokalplanområdet udstykkes fra den landbrugsejendom hvorunder det hører.

### **Varmeplanlægning**

Ny bebyggelse skal tilsluttes Århus Kommunale Værkers varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

### **Vandindvindingsinteresser**

Området ligger i et "OSD-område", Område for Særlige Drikkevandsinteresser. De almene private Mårslet og Testrup vandværker samt Århus Kommunale værker har vandindvindingsinteresser i området

Området formodes at have en generel naturlig beskyttelse overfor nedsivning af forurenede stoffer til grundvandet.

I en deklaration, der tinglyses på området, vil det blive bestemt, at der ikke må anvendes sprøjtemidler og at der ikke må forekomme nogen form for forurening, der kan medføre nedsivning af forurenende stoffer i grundvandet.

### **Kollektiv trafik**

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af busrute 10 på Tandervej.

### **Skoleforhold**

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Mårslet skoles distrikt. Skolevæsenets planlægning for bydelen kan dog gøre det nødvendigt at foretage ændringer i de enkelte skolers oplande.

### **Institutionsforhold**

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

Heldagsbørnehaven Boreparken, Borrevænget 28, Mårslet  
Mårslet Skovbørnehave, Testrupvej 8, Mårslet  
Integreret institution (0-6 års) Græsbakken, Hørretvej 14B, Mårslet

Integreret institution (0-6 års) Solhuset, Hørretvej 14A, Mårslet  
 Integreret institution (deltids) Valnødden, Banevej 2, Mårslet  
 Integreret institution (1½-3 års) Valhalla, Bedervej 86, Mårslet  
 Fritidshjem Asgården, Testrupvej 8B, Mårslet

Derudover har Magistratens 1. Afdeling planer om at opføre 2 nye daginstitutioner ved Tandervej indenfor lokalplanområde nr. 696.

### **Teknisk Forsyning**

Elforsyning sker fra:

Østjysk Energi  
 Knudsminde 10  
 8300 Odder

Vandforsyning sker fra:

Mårslet Vandværk  
 V/ Willy Tang Pedersen  
 Frøkærparken 2  
 8320 Mårslet.

Århus Kommunale Værker  
 Bautavej 1  
 8210 Århus V

Varmeforsyning sker fra:

Århus Kommunale Værker  
 Bautavej 1  
 8210 Århus V

Kloakforsyning sker ved:

Miljøkontoret  
 Silkeborgvej 260  
 8230 Åbyhøj

Regnvand skal afledes via regnvandsbassin, der etableres i området til Giber Å.

Spildevand skal afledes via eksisterende spildevandsledning langs den nordlige del af området til Mårslet Rensningsanlæg  
 Kloakering skal ske i henhold til gældende Betalingsvedtægt for Kloakforsyning i Århus Kommune.

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

# LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

## Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen

Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet, der vil kunne foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte uændret.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil der er vedtaget og offentliggjort en endelig lokalplan, dog højst i et år fra tidspunktet for offentliggørelsen af forslaget.

Efter udløbet af den tid, hvor forslaget er fremlagt for offentligheden, vil det være muligt for kommunen at fravige forbudet og tillade, at en ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde.

## Retsvirkninger af lokalplanen

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

Dette indebærer, at hvis en ejendom ønskes bebygget, udstykket eller anvendt på en anden måde end hidtil, skal det ske i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen medfører derimod ikke pligt til at opføre de bygninger, anlæg m.v., der er indeholdt i planen, og en eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uændret.

Hvis det er af væsentlig betydning for at få planen ført ud i livet, kan kommunen ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme efter Lov om Planlægning, § 47.

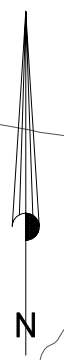
Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at den på matrikelkortet markerede del overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår af bl.a. af Lov om Planlægning § 47.

Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen.

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

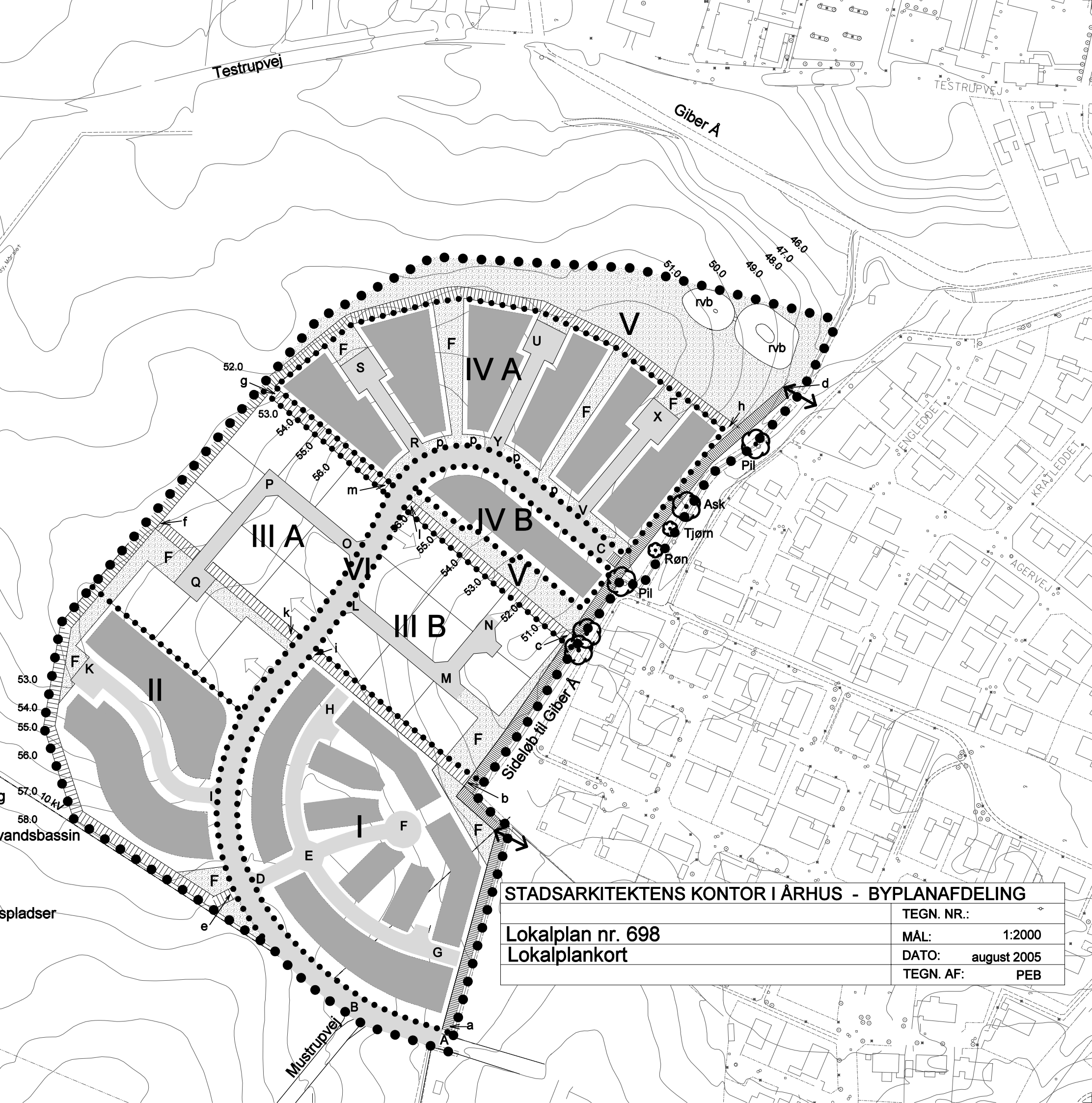
Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt gives.

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



# Signaturforklaring

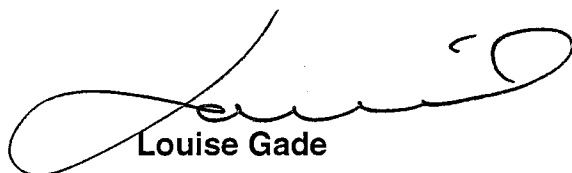
- Lokalsplangrænse
- ..... Områdegænse
- II Område nr.
- Vejudlæg
- ▨ Stiuclæg
- ▨ Natursti
- Byggefelter
- ▨ Fælles friareal
- ▨ Fælles opholdsareal
- ⊙ Bevaringsværdi beplantning
- rvb Principiel placering af regnvandsbassin
- ← Vejadgang fra vej A-B-C
- p Areal til udlæg af parkeringspladser langs vej A-B-C
- ↗ Principiel placering af bro
- 10 kV Højspændingskabel



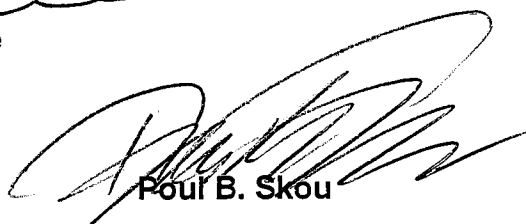
<b>STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS - BYPLANAFDELING</b>	
Lokalplan nr. 698	TEGN. NR.:
Lokalplankort	MÅL: 1:2000
	DATO: august 2005
	TEGN. AF: PEB

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 698 i mødet den **2. november 2005**

Århus Byråd, den **- 5 DEC. 2005**  
P.b.v.



Louise Gade



Poul B. Skou



Ole Østergaard

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den **14. december 2005**