



Aarhus Kommune 892

Lokalplan nr.

Blandet byområde - Ceresgrunden - ved
Silkeborgvej, Thorvaldsensgade og Dollerupvej.
Aarhus Midtby.

December 2011



Lokalplan nr. 892



Blandet byområde - Ceresgrunden ved
Silkeborgvej, Thorvaldsensgade og
Dollerupvej. Aarhus Midtby
Indeholder tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2009

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** der gælder når lokalplanen er offentliggjort.

Bagest i hæftet sidder **lokalplankortet** som visuelt supplerer bestemmelserne i det andet afsnit.

Oplysninger om realisering af lokalplanen fås hos

Planlægning og Byggeri, Bygningsinspektoratet
Kalkværksvej, 10, 8000 Aarhus C
Tlf. 8940 2550,
E-mail: planlaegningogbyggeri@aarhus.dk
<http://www.aarhus.dk/lokalplaner>

Lokalplanen kan ses og købes hos

Borgerservice på Rådhuset, Risskov, Viby og Åby Bibliotek

Tlf. 8940 2222

Kortgrundlag

© Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

Lokalplanen er udarbejdet af

Planlægning og Byggeri, Byplanafdelingen
Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C
Tlf. 8940 2640

i samarbejde med:

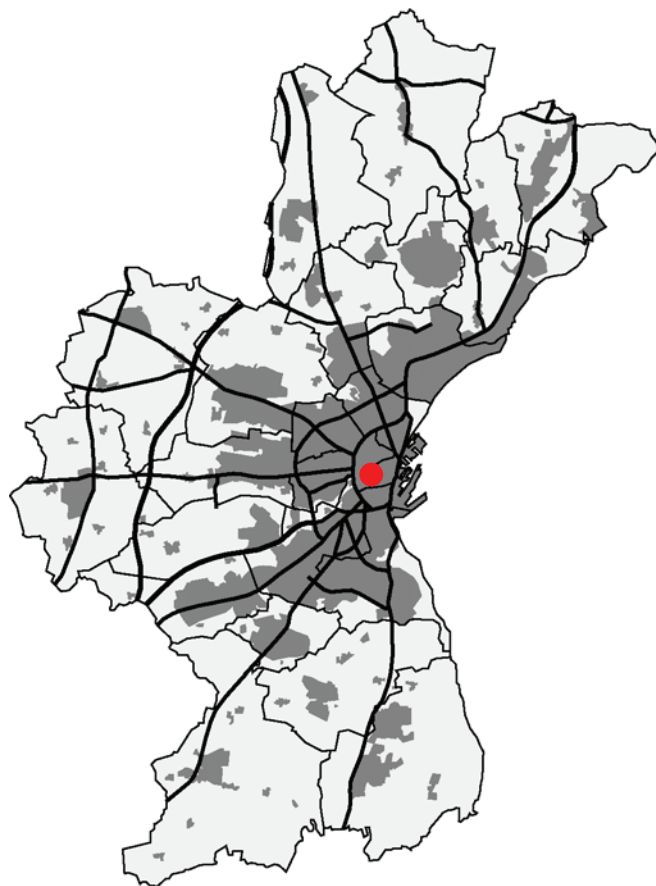
Arkitektfirmaet C.F.Møller A/S
Europaplads 2, 8000 Aarhus C.
Tlf. 87305300

Vedtagelsesdatoer

Lokalplan nr. 892 er vedtaget af Aarhus Byråd den 9. november 2011

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 7. december 2011

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 892

Blandet byområde – Ceresgrunden – ved Silkeborgvej, Thorvaldsensgade og Dollerupvej. Aarhus Midtby.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
LOKALPLANENS INDHOLD	
Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v.	2
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 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.	13
§ 8. Bebyggelsens udseende	17
§ 9. Bevaringsværdige bygninger	18
§ 10. Opholdsarealer, hegn og beplantning	18
§ 11. Støjforhold	20
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	21
§ 13. Grundejerforening	21
§ 14. Servitutter	21
§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan	21
LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.	22
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	
Retsvirkninger af lokalplanen	41
Virksomhedsliste	42
TILLÆG NR. 14 TIL KOMMUNEPLAN 2009	Bilag
LOKALPLANKORT 1-5	Bilag

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område, der er beliggende syd for Silkeborgvej.

Området afgrænses mod nord af Silkeborgvej, mod øst af Thorvaldsensgade, mod syd af Ceres Allé og Aarhus Å og mod vest af Dollerupvej.

Hovedparten af området stiger fra Aarhus Å op mod Silkeborgvej. I området omkring de gamle bevaringsværdige bygninger findes dog større niveauforskelle.

Lokalplanområdet, der er ca. 80.000 m² stort, var ved planens udarbejdelse privat ejet og beliggende i byzone.

Området består af matr. nr. 1276 Århus Bygrunde samt matr. nr. 1h, 1bb, 4z samt del af ap Århus Markjorder

Beskrivelse af området

Området har i ca. 150 år været benyttet til bryggerivirksomhed, og det gamle industriområde består i dag hovedsagelig af tomme produktions- og administrationsbygninger, som er placeret nord for et parklignende område ved Aarhus Å.

Bebyggelsen på området er stærkt præget af anvendelser, som traditionelt har været henvist til byens udkanter, og som nu er nedlagt og udflyttet. De synlige spor af 150 års bryggerivirksomhed kan aflæses i de mangeartede bygninger med forskellige tidstypiske karaktertræk. Således er de oprindelige bryggeri- og administrationsbygninger i områdets østlige del ved Cereskrydset bevaringsværdige bygninger, der indeholder byarkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

Grundens placering med tæt tilknytning til Aarhus Centrum, giver mulighed for at udnytte stedets potentiale til kulturbyggeri, boliger, erhverv og uddannelsesinstitutioner i sammenhæng med en ny bypark.

Planens baggrund og mål

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse har været, at bryggerivirksomheden i området er ophørt og flyttet til andre lokaliteter.

Herved er det blevet muligt at skabe et nyt levende, varieret og bæredygtigt byområde, som indadtil rummer store arkitektoniske og bymæssige kvaliteter og udadtil udnytter og bidrager til de større landskabelige og bymæssige træk.



Lokalplanområdet

Planens hovedtræk

Lokalplanområdet udlægges til erhvervs- og boligformål samt uddannelses- og kulturformål. Lokalplanen muliggør, at der kan opstå en ny bydel med kort afstand til Midtbyens kulturelle, uddannelsesmæssige og kommercielle tilbud.

Den visuelle kontakt til parkområdet og åen vil kunne opleves fra stort set alle områdets kommende bebyggelser, og det grønne landskab trækkes op mellem bygningerne i tæt kontakt til bydelens nye pladser, stræder og torve.

Områdets funktioner fordeler sig med mindst 35 % boliger og op til 65 % erhverv, uddannelse- og kultur / museumsinstitutioner. Denne sammensætning af mangearbede funktioner vil skabe en stor grad af urban diversitet og sikre området lys og liv i alle døgnets timer.

Lokalplanen forudsætter, at bebyggelserne skal opføres inden for byggefelter, der er vist på lokalplankortene bagerst i hæftet. Byggefelterne er opdelt for bebyggelser i henholdsvis 3, 4, 5, 6, 7, 8, 16, 17 og 18 etager.

Det samlede omfang af bebyggelse vil udgøre maksimalt 140.000 m².

I randbebyggelsen ud mod Silkeborgvej og Thorvaldsensgade kan anvendelsen i stueetagen være publikumsorienteret i form af butikker, restauranter, udstillingslokaler, foyerfunktioner og lignende.

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 3500 m², hvoraf 1 dagligvarebutik højst må være 1000 m².

Bilparkering til det planlagte byggeri etableres i parkeringskældre under bebyggelserne og i mindre omfang på terrænen. Adgangen skal etableres under hensyntagen til afviklingen af en betydelig trafik på Silkeborgvej. Adgangen skal ske fra Ceres Allé som vist på lokalplankort 1.

Cykelparkering kan etableres som en kombination af cykelparkering på terrænen og i kældre. Cykelparkering til butikker skal etableres på terrænen.



Illustrationsplan 1:3000

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at ny bebyggelse med hensyn til proportioner, materiale- og farvevalg skal udformes, så der opnås en arkitektonisk sammenhængende og miljømæssig tilfredsstillende helhedsvirkning. Facaderne i stueetagen skal medvirke til at give åbne og oplevelsesrige facader.

Bebyggelsen opdeles i 12 delområder med forskellige anvendelsesmuligheder.

Delområde **II, III, VI, VII, X** og **XI** er byggeretsgivende og delområde **I, IV, VIII** og **IX** er ramme lokalplanlagt.

I delområde **I** og **II** kan der etableres byggeri til kulturelle- og uddannelsesmæssige institutioner, forskning og erhverv.

I delområderne **II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, X**, og **XI** kan der etableres byggeri til bolig-, institutions-, erhvervs- og uddannelsesformål.

Delområde **V** omdannes til et rekreativt område med offentlig adgang.

I delområde **XII** etableres torve, pladser og færdselsarealer.

Bebyggelsens udseende

Bebyggelsens planlægning og arkitektur tager udgangspunkt i grundens beliggenhed og det landskabeligt kuperede terræn. Den sydvendte grund, der åbner sig mod et stort fælles parkområde, falder ca. 7 - 8 meter ned mod Aarhus Å.

Området set fra Aarhus Å



Den nye bydel opdeles i mindre områder med hvert sit arkitektoniske særpræg. Ud fra ideen "byen i byen" er bydelen opdelt i mindre områder med hver sit arkitektoniske særpræg. Mindre gadeforløb, stræder og pladser forbinder disse områder og danner offentlige byrum med mulighed for fælles opholdsområder i tæt kontakt med parkområdet.

Bebyggelsens terrasserede opbygning muliggør en stor variation af bebyggelse-højder. Startende med en højde på 3 - 4 - 5 etager åbner bebyggelsen sig mod parkområdet, mens en karréstruktur med 5 - 6 - 7 etager lukker af mod Silkeborgvej. Punktvis optræder højere bygninger i op til 8 etager, samt en bygning i grundens sydvestlige hjørne i op til 18 etager. Bebyggelserne er placeret under hensyntagen til, at der opstår mindst mulig skyggevirkning i forhold til omkringliggende naboer.

Den nye bebyggelse vil fremstå i en kombination af murværk, tegl, natursten, træ, stål og glas. For at undgå gener for naboer og omgivelser vil der ikke blive benyttet blanke og reflekterende facadebeklædningsmaterialer.

Parkområdet - Cereshaven

Cereshaven er oprindelig anlagt i engelsk landskabsstil. Havens elementer er store, fritstående og fuldkronede parktræer samt store klippede græsflader. Landskabet og det kuperede terræn samt landskabselementer, som her Aarhus Å, er væsentlige faktorer, der understøtter og fremhæver den landskabelige park. Denne karakter skal fortsat bevares og udvikles, som det væsentligste ved løbende foryngelse af beplantningen. De nyplantede træer er såvel som de udpegede eksisterende bevaringsværdige træer beskyttede i lokalplanens bestemmelser, jf. lokalplankort 2.

Området set i fugleperspektiv



Veje, stier og parkeringsforhold

Der vil blive etableret et gågadesystem i bebyggelsen med et markant øst – vest gående strøg fra de gamle industribygninger ved Cereskrydset til Dollerupvej. Gågadens bredde og udformning vil veksle i forskellige forløb, fra tætte bymæssige stræder til åbne plads- og torvedannelser, der giver mulighed for udendørs ophold og leg.

Al bilparkering i området skal ske som underjordisk parkering. På terræn vil det være muligt i mindre omfang at placere korttidsparkering og parkering til særlige funktioner, herunder handicapparkering og taxaholdepladser.



Torv i bebyggelsen

Adgangen til den underjordiske parkering skal ske fra en eller flere tilslutninger til Ceres Allé. Adgangen til funktioner på terræn sker fra en tilslutning til Dollerupvej.

Cykelparkering i området forventes at ske som en kombination af cykelparkering under terræn samt cykelparkering på terræn placeret centralt og tæt ved adgange til bebyggelsen.

Adgange til cykelparkering under terræn og i bebyggelsen placeres centralt i forhold til områdets funktioner og det interne gadeforløb.

Med adgang fra Thorvaldsensgade vil der gennem parken langs Aarhus Å blive etableret en offentlig stiforbindelse, der tilkobles Brabrandstien.

Der vil blive etableret en offentlig grøn stiforbindelse nord - syd gennem bebyggelsen. Stien vil forbinde Silkeborgvej med broen over Aarhus Å til Skovgårdsgade.

Veje og stier inden for lokalplanområdet forventes at få status af private fællesveje og -stier.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området anvendes til blandet erhvervs-, uddannelses-, kultur- og boligformål,
- at der fastlægges retningslinjer for bebyggelsens omfang, placering og opdeling,
- at området opdeles i overskuelige enheder,
- at præcisere hvilke delområder, der er byggeretsgivende og hvilke, der er rammelokalplanlagte,
- at den eksisterende parks karakter med hensyn til beplantning bibeholdes,
- at offentligheden sikres adgang og mulighed for ophold i parken,
- at bilparkering fastlægges som underjordisk parkering i evt. flere niveauer, dog med mulighed for parkering på terræn i mindre omfang som f. eks. handicapparkering og
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i lokalplanområdet.

§ 2. Område og opdeling

Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankort 1, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre:

1276 Århus Bygrunde, og

1h, 1bb, 4z Århus Markjorder

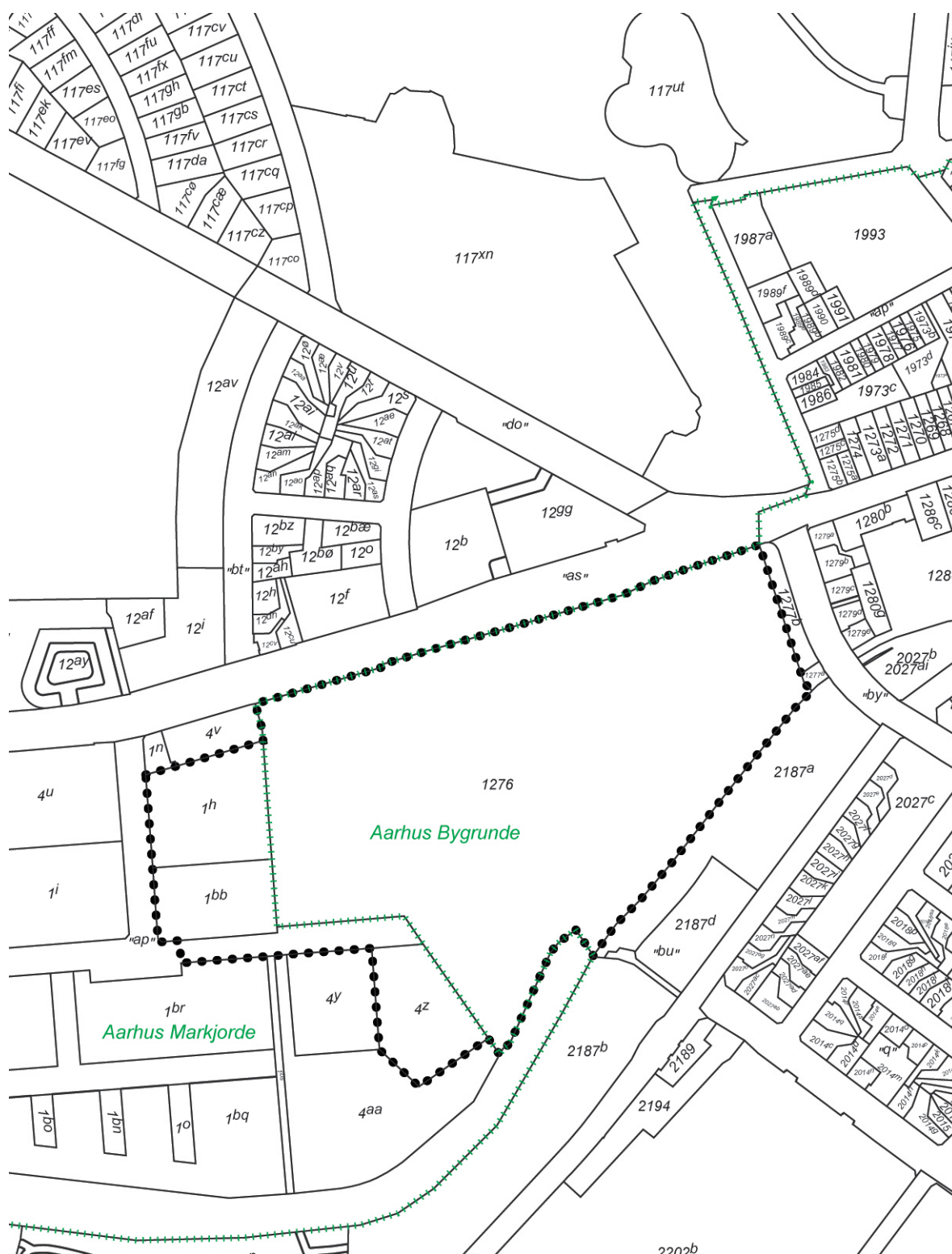
samt del af litra "ap"

samt alle parceller, der efter den 03.10.2011 udstykkes i området.
Se fodnote¹.

¹ I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI og XII som vist på lokalplankort 1. Se fodnote¹.

Delområde II, III, VI, VII, X og XI er byggeretsgivende og delområde I, IV, VIII og IX er ramme lokalplanlagt.



Matrikelkort mål 1:4000

●●●●● Lokalplangrænse

§ 3. Anvendelse

Delområde I

- Stk. 1. Delområdet udlægges til erhvervsformål og til offentlige formål som udstillingsvirksomhed, museumsvirksomhed, uddannelse samt forskning.

Delområde II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, X og XI

- Stk. 2. Delområderne udlægges til erhvervs- (herunder hotel, uddannelse m. m.) og boligbebyggelse (helårsbeboelse). Aarhus Kommune kan endvidere tillade, at grundene i delområderne anvendes til offentlige formål, f.eks. mindre institutioner til yngre, ældre og handicappede, samt at der etableres servicevirksomheder og i delområde **IX** dagligvarebutikker.
- Stk. 3. Aarhus Kommune 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. 4. Det samlede areal til butikformål må ikke overstige 3.500 m² etageareal. Heraf må en enkeltstående dagligvarebutik højst udgøre 1000 m² etageareal og herudover må ingen enkelt butik udgøre mere end 200 m² etageareal.

Delområde V

- Stk. 5. Området udlægges som fælles friareal med regnvandsbassiner, som vist på lokalplankort 5 og med offentlig adgang og ophold.

Delområde XII

- Stk. 6. Området udlægges som vej-, færdsels- og opholdsarealer, herunder torve og pladسدannelser.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 7. Anvendelsen i stueetagen langs byggefelternes ydre grænse skal i størst muligt omfang forbeholdes publikumsorienterede erhverv og funktioner, f. eks. i form af foyer- og udstillingsfunktioner, restauranter, caféer og lignende.
- Stk. 8. Mindst 35 % af områdets maksimale etageareal, jf. § 7, stk. 2 skal anvendes til boligformål.
- Stk. 9. Placering af mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning skal godkendes af Aarhus Kommune.

- Stk. 10. Kun klasse 1 - 2 virksomheder må etablere sig i området, jf. virksomhedsliste side 44.

I forbindelse med generelle revisioner af virksomhedslisten kan andre virksomheder etablere sig i området.

Aarhus Kommune kan tillade at andre virksomheder etablerer sig i området. Det forudsætter, at virksomhederne, efter en konkret vurdering af produktions- og miljøtekniske forhold, kan sidestilles med de i listen nævnte virksomheder, samt at virksomhederne er forenelige med lokalplanens formål, jf. § 1.

§ 4. Udstykning

- Stk. 1. Der kan ske udstykning af de enkelte delområder og byggefelter, således som disse er afgrænset på lokalplankortet. Herudover kan der ske udstykning efter sokkelgrundprincippet.

§ 5. Trafikforhold

- Stk. 1. Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra tilslutninger til Dollerupvej og Ceres Allé i princippet som vist på lokalplankort 1.

Vejadgang til funktioner på terræn skal ske fra en tilslutning til Dollerupvej.

Vejadgang til parkeringskælder skal ske fra en eller flere tilslutninger til Ceres Allé (vej A - B).

- Stk. 2. På lokalplankort 1 er med signatur vist de arealer, der er udlagt til:

Vej A – B (Ceres Allé):	Eksisterende bredde
Sti c – d:	min. 5 m. bred
Sti e – f – g – h:	min. 5 m. bred
Sti i - j - k – l:	min. 5 m. bred
Sti j - m:	min. 3,5 m bred

Færdsels- og torvearealer er vist med signatur på lokalplankort 1.

- Stk. 3. Bilparkering skal etableres som separat og/eller fælles parkering i parkeringsanlæg under terræn/bebyggelse inden for den på lokalplankort 3 viste afgrænsning.

Parkering for ansatte og besøgende skal ske i p-kældre under delområderne. Indtil bebyggelse på terræn realiseres, kan parkering ske som overfladeparkering.

Der udlægges areal til parkeringsanlæg i flere niveauer i henhold til ”Retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer i Aarhus Kommune”. Der skal dog minimum etableres plads til 1.150 bilparkeringspladser i det underjordiske parkeringsanlæg.

Stk. 4 Inden for delområde **XII** kan der på terræn indrettes pladser til særlige parkeringsformål, herunder handicapparkering.

Stk. 5 Alle færdselsarealer skal, hvor der er forskelle i terrænniveau, udformes med ramper eller elevatorer, så der er tilgængelighed for alle.

Stk. 6 Der skal i nødvendigt omfang sikres brandveje.

Ved brandveje skal porte og gennemkørsler i bygninger have en fri højde på mindst 4,5 m.

Stk. 7 Cykelparkering skal etableres som en kombination af parkering på terræn/i bebyggelsens stueetage og i kældre, med min. 1/3 i kældre/stueetage og min. 1/3 på terræn. Cykelparkering på terræn skal placeres centralt i forhold til adgange.

Stk. 8 Der skal via ramper eller elevatorer sikres separat adgang fra færdsels- og opholdsarealet til cykelparkering i cykelkældre, placeret centralt i forhold til funktionerne i området.

Stk. 9 På terræn skal der på få og centralt placerede steder inden for delområderne etableres af- og pålæsningspladser for områdernes vareindlevering samt renovation. Der skal desuden sikres vendemuligheder for lastbiler, vare- og servicekøretøjer.

Stk. 10 Ved vej- og sti tilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

Stk. 11 Til sikring af § 5 stk. 1-10, skal der til godkendelse hos Aarhus Kommune særskilt fremsendes projekter for indretning af alle færdsels- og parkeringsarealer.

§ 6. Teknisk forsyning

Stk. 1. Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

Stk. 2. Nybyggeri skal opføres i lavenergiklasse 2015 i henhold til Bygningsreglement 2010. Se fodnote².

² Hvis byggeriet opføres som lavenergihuse, vil der i henhold til Planlovens § 19, stk. 4, efter anmodning fra ejer, blive dispenseret fra § 6, stk. 1.

- Stk. 3. Tekniske anlæg til lokalplanområdets forsyning skal som udgangspunkt etableres i kældre. I tilfælde, hvor dette ikke er muligt skal disse indpasses i bebyggelsen og udformes, så de indgår i en samlet arkitektonisk helhed.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

- Stk. 1. Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på lokalplankort 2 viste byggefelter, hvoraf det fremgår, hvilke delområder der er byggeretsgivende og hvilke, der er rammebestemte.
- Stk. 2. Det samlede etageareal i lokalplanområdet må ikke overstige 140.000 m² foruden kældre, overdækkede altaner, balkoner og tagterrasser. Se fodnote³.
- Stk. 3. Affaldshåndtering skal etableres i kældre.
- Stk. 4. Oplagring uden for bygninger må ikke finde sted.
- Stk. 5. Følgende skema omhandler data for lokalplanområdets delområder.

For hvert enkelt delområde kan der i skemaet aflæses det maksimale etageareal, delområdets anvendelse, den maksimale kotehøjde DVR for hvert enkelt byggefelt indenfor delområdet, med udgangspunkt i de på lokalplankort 4 viste niveauplaner, samt evt. krav til den arkitektoniske udformning.

Delområde	Etageareal	Anvendelse	Maks. kotehøjde DVR	Udformning
Delområde I	Maks. 9.000 m ² etageareal	Udstillingsvirksomhed Museumsvirksomhed Uddannelse Erhverv Forskning	Højder og byggefelter fastlægges i en kommende byggeretsgivende lokalplan.	

³ Det angivne etageareal svarer til en bebyggelsesprocent på tilnærmelsesvis 180.

Delområde	Etageareal	Anvendelse	Maks. kotehøjde DVR	Udformning
Delområde II	Maks. 19.900 m ² etageareal Maks. etageantal 8	Boliger Erhverv Museums- virksomhed	Byggefelt 2a: Maks. kote 39,15 Byggefelt 2b: Maks. kote 27,15 Byggefelt 2c: Maks. kote 39,65 Byggefelt 2d: Maks. kote 33,65 Byggefelt 2e: Maks. kote 27,15	Der kan etableres overdækning af gårdrummet. I så fald skal der etableres egnede opholdsarealer i det overdækkede gårdrum. Der kan ske sammenbygning af ny bebyggelse og bevaringsværdig bygning 5 som vist på lokalplan-kortet. Bevaringsværdig bygning 4 som vist på lokalplankortet kan erstattes af nybyggeri i op til 8 etager, såfremt facade mod Silkeborgvej opretholdes og sammenbygges med den ny bebyggelse.
Delområde III	Maks. 7.900 m ² etageareal Maks. etageantal 5	Boliger Erhverv Uddannelse	Byggefelt 3a: Maks. kote 19,15 Byggefelt 3b: Maks. kote 23,15 Byggefelt 3c: Maks. kote 27,15	De grønne kiler mellem bebyggelserne skal bevares for at opretholde den visuelle kontakt til parken. Bygningerne skal opføres med en minimumsafstand på 9 meter.

Delområde	Etageareal	Anvendelse	Maks. kotehøjde DVR	Udformning
Delområde IV	Maks. 8.900 m ² etageareal	Boliger Erhverv Uddannelse	Højder og byggefelter fastlægges i en kommende byggeretsgivende lokalplan.	De grønne kiler mellem bebyggelserne skal bevares for at opretholde den visuelle kontakt til parken. Bygningerne skal opføres med en minimumsafstand på 9 meter.
Delområde V		Rekreativt område		Den eksisterende pavillon skal bevares.
Delområde VI	Maks. 9.300 m ² etageareal Maks. etageantal 7	Boliger Erhverv Uddannelse	Byggefelt 6a: Maks. kote 31,15 Byggefelt 6b: Maks. kote 39,15 Byggefelt 6c: Maks. kote 27,15 Byggefelt 6d: Maks. kote 27,15	Der kan etableres overdækning af gårdrummet. I så fald skal der etableres egnede opholdsarealer i det overdækkede gårdrum.
Delområde VII	Maks. 9.400 m ² etageareal Se fodnote ⁴ Maks. etageantal 7	Boliger Erhverv Uddannelse Institutioner	Byggefelt 7a: Maks. kote 31,65 Byggefelt 7b: Maks. kote 27,65 Byggefelt 7c: Maks. kote 39,65 Byggefelt 7d: Maks. kote 27,65	Der kan etableres overdækning af gårdrummet. I så fald skal der etableres egnede opholdsarealer i det overdækkede gårdrum.

- 4 Såfremt delområde VII og delområde X bebygges samtidig og til samme bruger, kan den samlede byggeret på 9.400 m² og 33.100 m² fordeles anderledes mellem de to delområder, dog må forskydningen i byggeretten maksimalt udgøre 2.850 m². Dertil skal byggeriet fortsat kunne opføres inden for bestemmelserne om byggefelter og inden for de fastsatte byggehøjder i det delområde, bebyggelsen flyttes til.

Udnyttes de to delområder til én samlet bebyggelse, vil det endvidere være muligt at etablere maksimalt to lette glasoverdækkede gangbroer mellem de to delområder – begge af maksimalt 1 etages højde og hævet mindst 2 etage over terræn. Gangbroerne skal placeres forskudt fra hinanden både i plan og vertikalt .

Delområde	Etageareal	Anvendelse	Maks. kotehøjde DVR	Udformning
Delområde VIII	Maks. 8.300 m ² etageareal	Boliger Erhverv Uddannelse Institutioner	Højder og byggefelter fastlægges i en kommende byggeretsgivende lokalplan.	
Delområde IX	Maks. 16.600 m ² etageareal	Boliger Erhverv Uddannelse Institutioner	Højder og byggefelter fastlægges i en kommende byggeretsgivende lokalplan.	
Delområde X	Maks. 33.100 m ² etagemeter Se fodnote ⁴ Maks. etageantal 7	Erhverv Boliger Uddannelse	Byggefelt 10a: Maks. kote 27,15 Byggefelt 10b: Maks. kote 31,15 Byggefelt 10c: Maks. kote 35,65	For at opnå den ønskede bymæssige effekt, skal der bygges helt ud til de forpligtende byggelinjer i byggefelterne. Eventuelle forbindelser mellem bygningerne skal etableres som glasoverdækkede gangbroer min. 1 etage over terræn. Gennem delområdet skal etableres offentlig stiforbindelse, der sikrer mulighed for færdsel gennem området.
Delområde XI	Maks. 17.600 m ² etagemeter Maks. etageantal 18	Erhverv Boliger Uddannelse	Byggefelt 11a: Maks. kote 19,15 Byggefelt 11b: Maks. kote 79,15 Byggefelt 11c: Maks. kote 75,15 Byggefelt 11d: Maks. kote 71,15 Byggefelt 11e: Maks. kote 19,15	Der kan etableres overdækning af gårdrummet. I så fald skal der etableres egnede opholdsarealer i det overdækkede gårdrum.

Delområde XII		Færdsels- og opholdsarea- ler. Torve og pladسدannel- ser.		
-------------------------	--	--	--	--

- Stk. 6. En større højde på op til 2 m kan tillades på dele af bebyggelsen såfremt tekniske anlæg til bygningernes indretning eller drift nødvendiggør det.
- Stk. 7. Terrænregulering skal ske i henhold til de på lokalplankort 4 viste niveauplaner.

§ 8. Bebyggelsens udseende

- Stk. 1. Ny bebyggelse skal med hensyn til proportioner, tag- og facadeudformning, materiale- og farvevalg udformes på en sådan måde, at der efter Aarhus Kommunes skøn opnås en arkitektonisk sammenhængende og miljømæssig tilfredsstillende helhedsvirkning.
- Stk. 2. Ny bebyggelse skal fremstå i en kombination af murværk, tegl, natursten, træ, stål, og glas. Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, der ikke er reflekterende.
- Stk. 3. Til facade- og tagbeklædning må ikke benyttes reflekterende materiale, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.
- Stk. 4. Vinduer i butikker og andre erhvervslokaler i stueetage må ikke tilmures eller blændes ved tildækning og lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.
- Stk. 5. Såfremt der på tage etableres teknikhuse, overdækninger, ventilation, vejrstationer til styring af bebyggelsens indeklima, antenner til mobiltelefon, broadcast, trappe- og elevatortårne og lignende skal disse udformes, så de indgår i en samlet arkitektonisk helhed.
- Stk. 6. Skiltning med navn og bomærke må kun finde sted i et omfang og med en placering afstemt efter bygningernes karakter og afstemt efter omgivelserne. Skiltning skal godkendes af Aarhus Kommune.
- Stk. 7. Almindelige udendørs radio- og tv-antennetårne – herunder parabolantennetårne med en diameter på indtil 100 cm – må hvis de anbringes på bygninger højst rase 100 cm op over disses højeste punkt.

Parabolantennetårne med en diameter større end 100 cm må alene opsættes

efter særlig tilladelse fra Aarhus Kommune.

Aarhus Kommune 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. 8. Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygninger, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige ydervægge.

§ 9. Bevaringsværdige bygninger

- Stk. 1. De 4 Bevaringsværdige bygninger, angivet på lokalplankort 2 i delområderne I og II, bygning 2-3 "Jyske Palæ", Bygning 4 "Maskinhus", Bygning 5 "Generatorhus" og bygning 8 "Administrationsbygning", indeholder byarkitektoniske og kulturhistoriske værdier, og skal derfor bevares.

- Stk. 2. De 4 bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives eller gives en ændret ydre fremtræden uden tilladelse fra Aarhus Kommune. For bygning 4 gælder det dog kun for facaden mod Silkeborgvej. Denne facade kan indgå som en del af en ny bygning i op til 8 etager.

- Stk. 3. De 4 bevaringsværdige bygninger kan genanvendes og ombygges, så de – suppleret med nybyggeri – gøres anvendelige til erhvervsformål og offentlige formål. Dette skal ske under hensyntagen til, at udtrykket i de bevaringsværdige bygninger fastholdes.

§ 10. Opholdsarealer, hegn og beplantning

- Stk. 1. Der skal etableres opholdsarealer svarende til mindst 35 % af boligbebyggelsens etageareal og 5 % af erhvervsbebyggelsens etageareal. Parken indgår som fælles opholdsareal for hele bebyggelsen.

- Stk. 2. Fælles opholdsarealer for området skal i princippet placeres som vist med særlig signatur på lokalplankort 1.

Opholdsarealer over terrænniveau, herunder opholdsarealer på tagterrasser og opholdsaltaner, samt arealer, der er udlagt til torve-, plads-, og opholdsarealer inden for lokalplanområdets delområde **XII**, må medregnes i den samlede opholdsarealberegning. Derudover kan trapper i terræn samt færdselsarealer medregnes, hvis arealerne indrettes så de er velegnede til ophold.

- Stk. 3. Ud over eksisterende pavillon og et nyt regnvandsbassin som vist på lokalplankort 5 må der ikke opføres bebyggelse i delområde **V**.

- Stk. 4. Karakteren af det eksisterende parkområde i delområde **V** skal bevares og videreføres i parkudvidelsen, jf. vejledende illustrationsplan og lokal-

plankort 2.

Der må ikke ske indhegning i området.

Der skal, for at sikre et acceptabelt vindmiljø i parken, etableres lægivende beplantning i delområde **XI**, jf. lokalplankort 2. Den lægivende beplantning skal bestå af løvfældende træer som eksempelvis *Salix Alba*, *Populus Canescens* eller lignende. Ved plantning skal træerne have en højde på 500 – 600 H. 25 – 30 mTk.

Til sikring af § 10 stk. 1 -7 skal beplantningsplan for delområde **V** indsendes til godkendelse ved Aarhus Kommune. Planen skal vise foryngelsen af parkens beplantning med nye træer. Træerne skal gives mulighed for at udvikle sig til store fritstående, fuldkronede parktræer, eksempelvis lind, bøg, valnød, skyrækker, vingevalnød, hestekastanje, kastanje og avnbøg. Planen skal endvidere vise, at der til stadighed er et træ for hver 500 m². Der kan plantes enkeltstående pil og ask i en 10 m bred zone langs Aarhus Å, dog således at der bibeholdes en god visuel kontakt til Åen. Se fodnote⁵.

- Stk. 5. Den på lokalplankort 2 viste bevaringsværdige beplantning, inklusiv den nye foryngende beplantning, skal bevares som landskabselementer ved vedligeholdelse, og om nødvendigt med genplantning med tilsvarende plantetyper og må kun fjernes efter tilladelse fra Aarhus Kommune. Se fodnote⁶.

Jf. lokalplankort 2, består den bevaringsværdige beplantning på Ceresgrunden af:

- 1 *Platanus acerifolia*, platan
- 2 *Fagus sylvatica*, bøg
- 3 *Malus Hybrida*, paradisæble
- 4 *Aesculus hippocastanum*, hestekastanje
- 5 *Laburnum Waterii*, guldregn
- 6 *Acer pseudoplatanus/platanoides*, ahorn/spidsløn
- 7 *Gingko Biloba*, tempeltræ
- 8 *Malus*, æbletræ
- 9 *Prunus*, sødkirsebær i sorter
- 10 *Salix alba/petandra*, pil

- Stk. 6. Bevaringsværdige træer skal opmåles med eksisterende terrænkote ved stammen. Koten skal angives på beplantningsplanen, jf. § 10, stk. 4. Der

5 Specielt henledes opmærksomheden på, at der ved udarbejdelsen af beplantningsplanen, skal tages hensyn til placering af forsyningsledninger samt eventuel belysning. I øvrigt henvises til "Vejledning for Træplantninger" – der kan fås ved henvendelse til Aarhus Kommune, Trafik og Veje.

6 Hvis bevaringsværdig beplantning tillades fjernet, vil det normalt blive modsvaret af et krav om genplantning. I øvrigt henvises til "Rapport over beplantning på Ceresgrunden" udarbejdet af Plantefokus.

må ikke foretages afgravning eller jordpåfyldning indenfor træernes kronediameter.

- Stk. 7. Underjordiske regnvandsreservoirer skal etableres inden for det på lokalplankort 3 viste byggefelt. Der kan herudover – bortset fra del-område V - etableres supplerende kapacitet i reservoirer på terræn i form af vandmotiver i gader og på torve – urbane kanaler og bassiner, fontæner m.m.
- Stk. 8. Terrænregulering skal ske i henhold til de på lokalplankort 4 viste niveauplaner.

§ 11. Støjforhold

Vejtrafikstøj

- Stk. 1. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører støjfølsom erhvervsbebyggelse f.eks. kontor erhverv og hotel ikke overstiger L_{den} 63 dB.

Såfremt det udendørs støjniveau overstiger L_{den} 63 dB skal det ved facadeisolering sikres, at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer i støjfølsomme opholds- og arbejdsrum ikke overstiger L_{den} 38 dB.

- Stk. 2. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til støjfølsomme offentlige formål såsom undervisningsformål på facaden ikke overstiger L_{den} 58 dB.

Såfremt det udendørs støjniveau overstiger L_{den} 58 dB skal det ved facadeisolering sikres, at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer i støjfølsomme undervisnings-, opholds- og arbejdsrum ikke overstiger L_{den} 33 dB.

- Stk. 3. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører bebyggelse til boligformål ikke overstiger L_{den} 58 dB.

Såfremt det udendørs støjniveau overstiger L_{den} 58 dB på døgnbasis, skal det ved facadeisolering sikres, at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum med åbne vinduer ikke overstiger L_{den} 46 dB på døgnbasis.

- Stk. 4. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører opholdsarealerne, ikke overstiger L_{den} 58 dB på døgnbasis.

Virksomhedsstøj

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

§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Generelt gælder, at ny bebyggelse på den enkelte storparcel ikke må tages i brug før:

- Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.
- Der er anlagt en efter Aarhus Kommunes skøn passende del af de i § 5 nævnte veje, stier og parkeringspladser.
- Den i § 10 omtalte nye beplantning er etableret.
- Der er anlagt en efter Aarhus Kommunes skøn passende del af delområde V. Se fodnote⁷.
- Det er dokumenteret, at de i § 11 nævnte støjkraav er opfyldt.

§ 13. Grundejerforening

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet. Se fodnote⁸.

§ 14. Servitutter

Med lokalplanens ikrafttræden ophæves følgende servitutbestemmelser i medfør af Lov om Planlægning § 15, stk. 2, nr. 16:

På matr.nr. 1276 Århus Bygrunde:

Tinglyst d. 01.11.1993: Dokument om bebyggelse, benyttelse mv.

(om forbud mod bebyggelse på et areal mellem administrationsbygning og lokalplangrænse).

På matr.nr. 1h Århus Markjorder:

Tinglyst d. 26.08.1937: Dokument om bebyggelse, benyttelse mv.

(om forbud mod opførelse af bygninger højere end 1 etage, tagryg højst kote 28 mv.).

På matr.nr. 1p, 1bb, 1aæ Århus Markjorder:

Tinglyst d. 27.09.1988: Dokument om anvendelse i overensstemmelse med lokalplan nr. 197, ombygning mv.

⁷ Såfremt anlæg af friarealer, plantebælter, veje, stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen af bebyggelse, 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.

⁸ Supplerende bestemmelser om grundejerforening og parcellforeninger findes i deklARATIONEN, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

Aflyses partielt for den del, der omhandler anvendelsesbestemmelserne. (om pligt til at anvende arealerne i overensstemmelse med lokalplan 197 samt om pligt til at afstå areal til udvidelse af Ceres Allé).

§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan

Den under 30.11.1995 af byrådet vedtagne Lokalplan nr. 510 for Aarhus Kommune, ophæves for den del, der vedrører lokalplanområdet.

Den under 22.12.2006 af byrådet vedtagne Lokalplan nr. 694 for Aarhus Kommune, ophæves.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

Kommuneplanen

Grundlaget for lokalplanens udarbejdelse har været Kommuneplan 2009.

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet, der er beliggende i byzone, er - som vist - beliggende i rammeområde 03.03.07 BL og 03.03.06 ER.

I rammeområde 03.03.06 ER er anvendelsen fastlagt til erhvervsformål. Den maksimale bygningshøjde er 15 m og den maksimale bebyggelsesprocent er 110 for området under ét.

Øvrige bestemmelser:

Området er udpeget som byomdannelsesområde. I en mindre del af området kan der efter en lokalplan opføres bebyggelse med en højde på 20 m. Cereshaven skal som parkanlæg indgå i en visuel sammenhæng med de rekreative arealer langs åen. Det med særlig signatur markerede areal må således ikke bebygges.

I rammeområde 03.03.07 BL er anvendelsen fastlagt til blandet byområde. Det maksimale etageantal er 6 og den maksimale bebyggelsesprocent er 110 for området under ét.

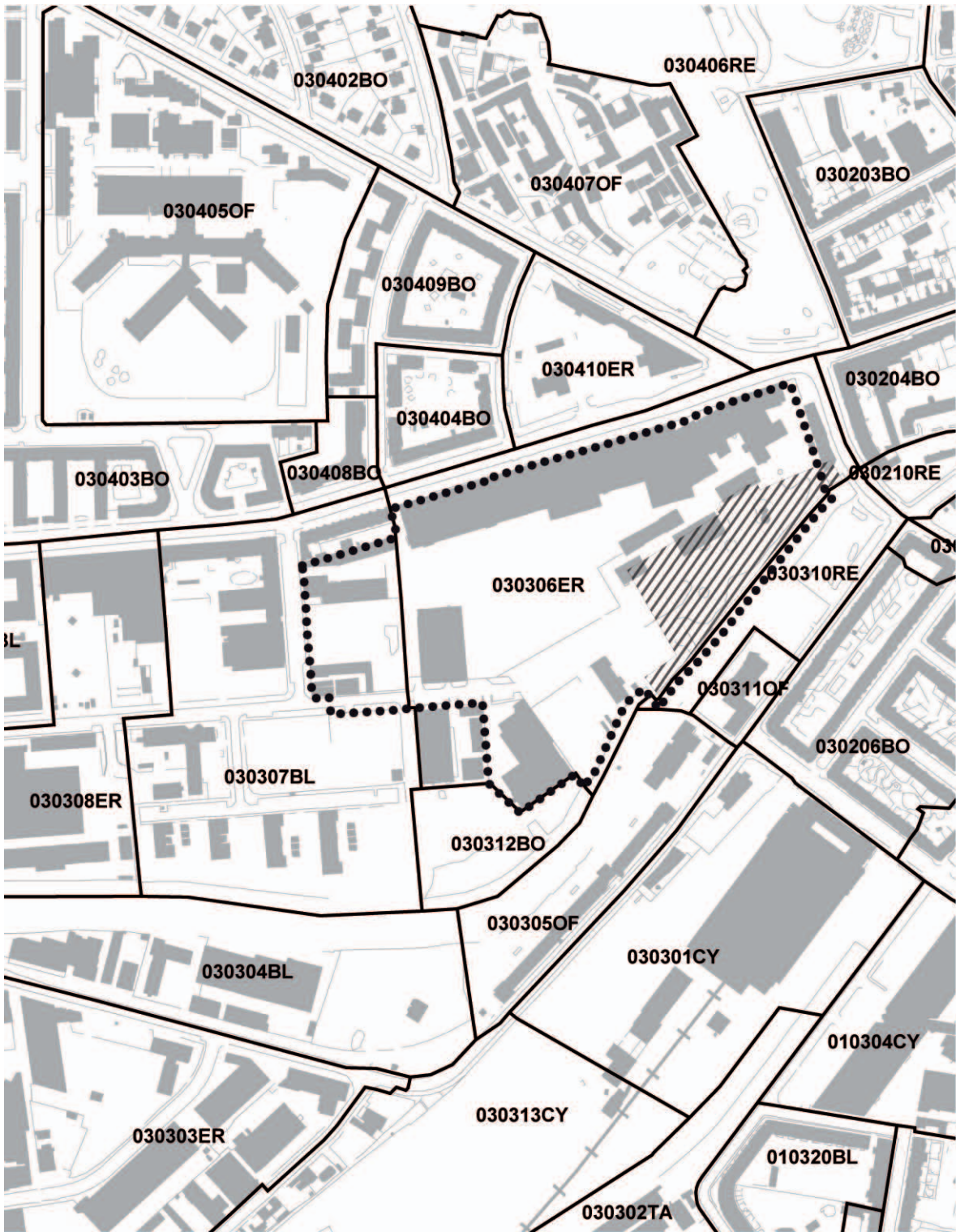
Øvrige bestemmelser:


Området er udpeget som byomdannelsesområde. Maks. bygningshøjde for arealerne langs Daugbjergvej og Dollerupvej er 15 m. Bebyggelsen i åens nærhed skal tilnærmes en nord-sydgående orientering, og der skal etableres en beplantningsmæssig sammenhæng med arealerne langs Brabrandstien.

Formålet med lokalplanen er, at muliggøre en omdannelse af det tidligere erhvervsområde til et blandet byområde i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanen kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen.

Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2009 for Aarhus Kommune. Tillægget er gengivet som bilag til lokalplanen.



 Areal der friholdes fra bebyggelse

Kommuneplanens rammer

..... Lokalplanområdet

Højhuspolitik for Aarhus Kommune

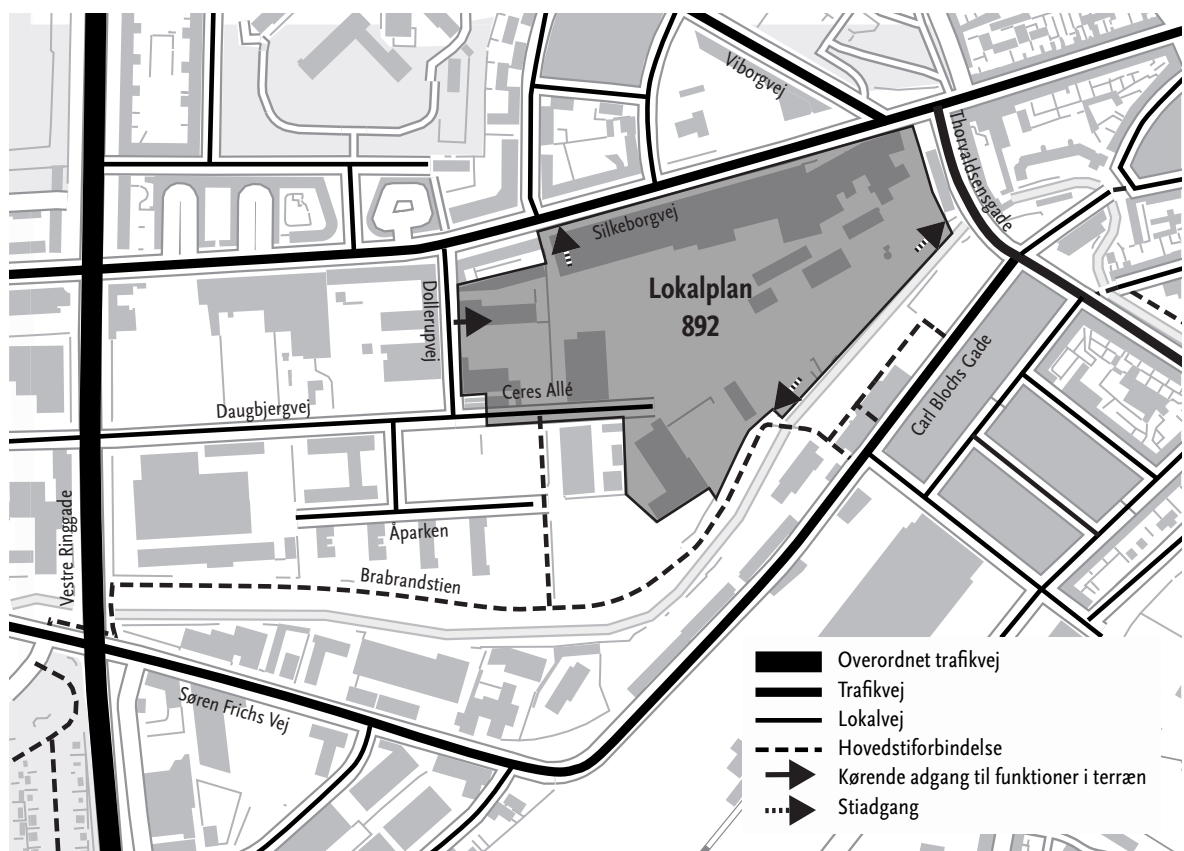
Aarhus Byråd vedtog den 11. oktober 2006 Tillæg nr. 84 til kommuneplan 2001, Højhuspolitik for Aarhus Kommune, hvor der bl. a. stilles krav om, at der skal foretages en konsekvensanalyse af projekter, der omfatter høje huse.

I Højhuspolitik for Aarhus Kommune er der udpeget områder, hvor høje huse er uønskede og områder, hvor høje huse ikke som udgangspunkt kan afvises. Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor høje huse ikke som udgangspunkt afvises.

Konsekvensanalysen skal beskrive påvirkningen af byens skyline, byarkitekturen på kvartersniveau, byrummene ved foden af de høje huse, det lokale klima (f. eks. skygge- og vindforhold) og trafikstrukturen.

I forbindelse med lokalplanlægning for højhusbyggeri udløser højhuspolitikken for Aarhus Kommune miljøvurdering i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer". Miljøvurderingen belyser miljømæssige problemstillinger og indeholder ovennævnte konsekvensanalyse.

Miljørapporten er udarbejdet og fremlagt i et særskilt hæfte. Den sammenfattede redegørelse om miljøvurdering indgår i lokalplantekstens redegørelse side 35.



Trafikstruktur i området

Anden fysisk planlægning

Mindre dele af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 510, november 1995, der er en lokalplan for et område til offentlige formål, erhvervs- og boligformål ved Daubjergvej/Dollerupvej. Lokalplan nr. 510 ophæves for den del, der berører det aktuelle lokalplanområde. Lokalplan nr. 694 ophæves.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for etablering af detailhandel for dagligvarer og udvalgsvarer.

Butiksbebyggelsens påvirkning af bymiljøet:

Ved planlægningen af Ceresgrunden har det været intentionen at skabe en levende og mangfoldig bydel, der med hensyn til tæthed og bymæssighed minder om det eksisterende midtbyområde.

Etablering af butikker, som muliggjort ved bestemmelserne i Lokalplan nr. 892, skal derfor ses som en opfølgning af de overordnede målsætninger for området. Lokalplanen muliggør på den baggrund etablering af enkelte butikker til lokalområdets daglige forsyning i form af mindre butikker til dagligvare- og udvalgsvarerhandel.

Lokalplanen fastlægger, at det maksimale bruttoetageareal til detailhandelsbutikker i området ikke må overstige 3.500 m², at ingen enkeltstående dagligvarebutik må have et større bruttoetageareal end 1000 m², samt at ingen enkelt udvalgsvarerbutik må have et større bruttoetageareal end 200 m².

Som led i byomdannelsen på Ceresgrunden fjernes en stor del af den eksisterende bebyggelse, hvorfor ny butiksbebyggelse i området ikke påvirker eksisterende bebyggelse i området.

Det vurderes desuden, at ny butiksbebyggelse i området ikke vil påvirke eksisterende friarealer og rekreative områder, idet disse er beliggende i stor afstand fra området. Kundetrafikbetjeningen og vareindlevering til butiksbebyggelse i lokalplanens område vil kun medføre begrænset trafik i terrænniveau, idet parkeringen etableres i parkeringskældre. Lokalplanen fastlægger krav til parkering i området.

Området er en del af en helt ny bydel, hvor butikker i begrænset omfang integreres i bebyggelsens stueetager i tilknytning til områdets veje, stier og pladser, og sammen med andre publikumsorienterede funktioner vil butikker medvirke til at skabe liv i byrummene.

Det er derfor vurderet, at ny butiksbebyggelse i lokalplanområdet ikke vil betyde en væsentlig påvirkning af bebyggelser og anden støjfølsom anvendelse i lokalplanområdet. Det vurderes, at bymiljøet vil blive påvirket i positiv retning ved etablering af butikker i henhold til lokalplanen.

Overordnede vej- og stiforhold

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra en tilslutning til Dollerupvej og fra en eller flere tilslutninger til Ceres Allé. Fra Ceres Allé er der via en primær forbindelse ad Dollerupvej forbindelse til Silkeborgvej og det overordnede vejnet. Der er derudover fra Ceres Allé, via en sekundær forbindelse ad Daugbjergvej, adgang til Vestre Ringgade.

Udbygning af området forudsætter, at der foretages reguleringer af områdets tilslutninger til det overordnede vejnet.

Dollerupvejs tilslutning til Silkeborgvej forventes signalreguleret og Daugbjergvejs tilslutning til Vestre Ringgade forventes reguleret, således at det kun er muligt at køre højre ind og højre ud. Samtidig forventes der etableret højresvingsbane på Vestre Ringgade ved Daugbjergvejs tilslutning.

Der forventes - afhængig af hvordan adgangen til området udformes - at opstå et behov for, at der etableres cykelstier langs Dollerupvej i begge sider.

På tværs af området skal der skabes forbindelser for lette trafikanter, der gør det muligt uhindret at komme fra området omkring Skovgårdsgade og Godsbanegården via lokalplanområdet videre til den Gamle By og Botanisk Have samt området ved Vestre Ringgade (det gamle amtssygehus). Der skal i videst muligt omfang skabes adgang for offentligheden til området.

For at binde området sammen med naboområderne ved Den Gamle By og Botanisk Have skal der etableres et sikret krydsningspunkt på Silkeborgvej. Projektets endelige udformning vil være afgørende for krydsningspunktets placering. På nuværende tidspunkt er den mest sandsynlige placering i området ved Herningvejs tilslutning til Silkeborgvej.

Reguleringerne på det offentlige vejnet afholdes af bygherre jf. den indgåede udbygningsaftale.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til at indgå en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastrukturanlæg i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelsen af en ejendom. Dette gælder f. eks. ved ændring eller udvidelse af de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser, således som det er tilfældet i lokalplanforslaget.

Aarhus Kommune har fra ejeren af matr. nr. 1276 Århus Bygrunde samt matr. nr. 1h, 1bb, 4z samt del af ap Århus Markjorder, modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale, og har forhandlet herom.

Forhandlingerne har udmøntet sig i en betinget aftale om udbygning af infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter den ovenfor nævnte grundejer sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i lokalplanforslaget:

I aftalen tilbyder den nuværende grundejer at bekoste infrastrukturanlæg i form af etablering af lysreguleret kryds ved Dollerupvej/Silkeborgvej, etablering af midterrabat og højresvingsbane på Vestre Ringgade ved Daugbjergvejs tilslutning, etablering af helleanlæg på Silkeborgvej til sikring af lette trafikanters krydsning af Silkeborgvej. Endvidere tilbyder den nuværende grundejer vederlagsfrit at afgive et areal på 465 m² til torvedannelse i krydset Dollerupvej/Ceres Allé.

Arkæologiske forhold

Der er på området for lokalplanen ved tidligere lejlighed registreret fund fra stenalderen.

Moesgård Museum anbefaler, at man i god tid inden eventuelle jordarbejder henvender sig til museet med henblik på at få foretaget arkæologiske prøvegravninger af de berørte områder.

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres og museet skal underrettes (Museumslovens § 27), Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til om jordarbejdet kan fortsætte eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

Aarhus Kommuneatlas

Bygning 1 "Kedelhus", bygning 2-3 "Jyske Palæ", bygning 5 "Generatorhus" og bygning 8 "Administrationsbygning" er registreret med høj bevaringsværdi i Aarhus Kommuneatlas. Bygning 1 forudsættes nedrevet, idet trafikale forhold og områdets fremtidige fremtræden tilsiger dette, mens de øvrige bygninger bevares og kommer til at indgå i den kommende bebyggelse.

Bygning 4 "Maskinhus" er registreret med middel bevaringsværdi i Aarhus Kommuneatlas. På grund af vidtgående ombygning, er der kun krav om, at facaden mod Silkeborgvej bevares. Facaden kan indgå som en del af en ny bygning på stedet.

Miljøforhold

Lokalplanens bestemmelser om miljøforhold er omfattende, og i nogle tilfælde kan det være vanskeligt med sikkerhed at finde ud af, hvad de betyder for en bestemt ejendom.

Aarhus Kommune, Virksomheder og Jord kan bistå med nærmere vejledning om disse spørgsmål.

Regulering af miljøforhold – i lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne – er først og fremmest udtrykt i lokalplanens § 3, hvor det fastlægges, hvad de forskellige dele af lokalplanområdet kan anvendes til.

Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanens § 11 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

Grænseværdierne fastsættes såvel i forhold til lokalplanområdet som i forhold til naboområder, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse.

Grænseværdierne for virksomhedsstøj er angivet i nedenstående skema. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i naboområderne uden for lokalplanområdet.

Område	Hverdage: Kl. 07-18. Lørdage: Kl. 07-14.	Hverdage: Kl. 18-22. Søn- og helligdage: Kl. 07-22. Lørdage: Kl. 14-22.	Alle dage: Kl. 22-07.	Maksimalværdier om natten: Kl. 22-07.
Lokalplanområdet	55	45	40	55
Blandet bolig- og erhvervsområde mod nord/nordøst	55	45	40	55
Område til cityformål mod syd	55	45	40	55
Etageboligområdet mod nord/nordvest	50	45	40	55

Grænseværdierne, der er angivet i dB(A), er gældende i et hvilket som helst punkt uden for virksomhedens egen grund i de respektive områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier (det ækvivalente korrigerede støjniveau) over visse tidsrum inden for de angivne døgnperioder.

Der kan i særlige tilfælde fastsættes højere grænseværdier for virksomhedsstøj end de vejledende grænseværdier, ligesom der kan tillades afvigelser fra den tidsmæssige definition af dag-, aften- og natperioden.

De nærmere regler og definitioner m.v. er angivet i Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5 /1984 om ekstern støj fra Virksomheder.

Vejtrafikstøj

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Området er direkte støjbelastet af vejtrafikstøj fra trafikken på Silkeborgvej, Cereskrydset (krydset mellem Silkeborgvej, Viborgvej, Vesterbrogade og Thorvaldsensgade), Thorvaldsensgade, Carl Blochs Gade, Dollerupvej og Ceres Allé.

På baggrund af den nordiske beregningsmodel for vejtrafikstøj Nord2000 er støjniveauet på facaden nærmest Silkeborgvej beregnet til mellem L_{den} 68 dB og 70 dB. Støjniveauet på facader mod Thorvaldsensgade er beregnet til mellem L_{den} 63 dB og 68 dB. Støjniveauet på facader mod Carl Blochs Gade er beregnet til mellem L_{den} 40 dB og 61 dB. Og støjniveauet på facader mod Ceres Alle og Dollerupvej er beregnet til mellem L_{den} 63 dB og 68 dB.

Da de gennemførte beregninger viser, at det udendørs støjniveau på facader mod de tilgrænsende veje overskrider kommuneplanens støjbestemmelser, er der i lokalplanen optaget bestemmelser om, at sikre det indendørs støjniveau ved facadeisolering.

Bestemmelserne fastlægger, at det indendørs støjniveau ved boligformål i sove- og opholdsrum med åbne vinduer højst må være L_{den} 46 dB. Bestemmelserne fastlægger endvidere, at det indendørs støjniveau ved undervisningsformål med lukkede vinduer højst må være L_{den} 33 dB, og at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer ved erhvervsformål højst må være L_{den} 38 dB.

Spilde- og regnvandsledninger

Kloakering skal ske i henhold til gældende betalingsvedtægter for Aarhus Vand A/S.

Området skal separatkloakeres. Spildevand skal afledes til Marselisborg Renseanlæg via eksisterende spildevandsledninger i området Daugbjergvej og Skanderborgvej.

Aarhus Vand A/S skal som ledningslejer acceptere tilslutningen til selskabets regn- og spildevandsledninger, før tilslutningen etableres.

Overfladevand:

Der skal etableres regnvandsbassiner og underjordiske reservoirer.

Regnvandet skal renses og forsinkes i reservoirer/bassiner, dimensioneret og udformet i henhold til Aarhus Kommunes retningslinjer i vejledningen "Regnvandsbassiner og vandløb" som findes på Aarhus Kommunes hjemmeside. Der skal etableres regnvandsbassiner, hvoraf ca. 50 % kan etableres i et eller flere underjordiske reservoirer og den resterende mængde som et eller flere åbne bassiner i terræn.

Spildevand og overfladevand:

Anlægsarbejdet må ikke påbegyndes før der er meddelt udledningstilladelse til overfladevand efter Miljøbeskyttelseslovens § 28.

Ansøgningen sendes til: Aarhus Kommune, Natur og Miljø.

Forureningsforhold – jord

Natur og Miljø, Virksomheder og Jord har pr. 7. juni 2011 oplysninger om, at det tidligere Århus Amt nu Region Midtjylland den 23. juni 2004 har kortlagt en del af matr.nr. 1276 Aarhus Bygrunde på vidensniveau 2 jf. lov om forurenede jord, da der i 1997 blev efterladt en restforurening i forbindelse med opgravning af en 50.000 liter olietank. Natur og Miljø har endvidere oplysninger om, at der på den midt/sydøstlige del af grunden er udlagt ca. 24.000 m³ flyve-asker.

Den nordligste del af matr.nr. 1h Aarhus Markjorder blev den 20. april 2004 kortlagt på vidensniveau 2 jf. lov om forurenede jord. Matriklen er kortlagt, fordi der har været følgende aktiviteter på lokaliteten: Autoreparationsværksted i perioden 1974-2004 og cementfabrik i perioden 1936-1973. Natur og Miljø har oplysninger om, at DGE for grundejer i 2003 har udført en orienterende forureningsundersøgelse, hvor der blev konstateret overfladeforurening med PAH'er, bly og olie på store dele af grunden. Endvidere blev der konstateret kraftig forurening ved en olieudskiller.

På den resterende del af matr.nr. 1h Aarhus Markjorder har der været produkthandel og auto-værksted. Århus Amt/Region Midtjylland har den 11. september 2006 truffet afgørelse om, at der ikke er kortlægningsgrundlag på denne del af ejendommen.

Den nordvestlige del af matr.nr. 1bb Aarhus Markjorder blev den 23. juni 2004 kortlagt på vidensniveau 2 jf. lov om forurenede jord. Afgørelse om kortlægning er truffet, da der er konstateret forurening på ejendommen med olie, PAH'er og bly samt olieforurening ved to tanke.

Den sydvestlige del af matr.nr. 1bb Aarhus Markjorder blev den 21. september 2006 kortlagt på vidensniveau 1 jf. lov om forurenede jord. Matriklen er kortlagt, fordi der har været følgende aktiviteter på lokaliteten: Autoophugger i en ukendt periode og autoreparationsværksted i perioden fra ca. 1960 frem til 2006. Natur og Miljø har oplysninger om, at Niras har udført 2 orienterende forureningsundersøgelser på denne del af ejendommen.

På den resterende del af matr.nr. 1bb Aarhus Markjorder har der været produkthandel og auto-værksted. Århus Amt/Region Midtjylland har den 11. september 2006 truffet afgørelse om, at der ikke er kortlægningsgrundlag på denne del af ejendommen.

Matr.nr. 4z Aarhus Markjorder blev den 20. november 2003 kortlagt på vidensniveau 1 jf. lov om forurenede jord. Afgørelsen om kortlægningen er truffet på baggrund af en forureningsundersøgelse, udført af Geoteknisk Institut i 1999. Der blev ved undersøgelsen konstateret forurening med olie, benzin og tungmetaller. I flydjorden blev

der fundet tegl, asfalt og beton samt aske og slagger, som muligvis stammer fra deponering af affald fra gasværker.

Hele lokalplanområdet ligger inden for et områdeklassificeret område. Det betyder, at området som udgangspunkt er let forurennet, fordi det ligger i en del af byzonen, som gennem længere tid er blevet påvirket med skorstensrøg fra industri, kakkellovne samt bilos. Områdeklassificering er et begreb, som er indført på landsplan i alle byzoner pr. 1. januar 2008.

Bygge-anlægsarbejde, følsom arealanvendelse

På de kortlagte ejendomme skal Aarhus Kommune, Planlægning og Byggeri, Bygningsinspektoratet samt Natur og Miljø, Virksomheder og Jord kontaktes, før der igangsættes grave- eller bygge/anlægsarbejde.

Der må ikke ændres arealanvendelse til bolig, legeplads, børneinstitution, friareal eller lignende forureningsfølsom anvendelse, før Aarhus Kommune, Natur og Miljø har meddelt tilladelse jf. lov om forurennet jord, § 8.

Jf. § 72 b i lov om forurennet jord skal det ved følsom arealanvendelse sikres, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet, eller at der er etableret en va-rig fast belægning.

Overskudsjord /byggeaffald

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i henhold til Aarhus Kommunes Jordflytnings-regulativ, og bortskaffelse af byggeaffald skal ske i henhold til Aarhus Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Hele lokalplanområdet er områdeklassificeret. Hvis der skal flyttes jord fra de kortlagte grunde, de områdeklassificerede områder eller fra eksisterende vejarealer, skal jordflytning, jf. lov om forurennet jord, § 50, anmeldes til Aarhus Kommune, Natur og Miljø.

Omplacering og genanvendelse af forurennet jord inden for ejendommen skal godkendes af Aarhus Kommune, Natur og Miljø jf. lov om Miljøbeskyttelse, § 19. Region Midtjylland orienteres herom i relation til ændret kortlægningsstatus.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af en lang række bybuslinjer med stop på Silkeborgvej, Viborgvej, Thorvaldsensgade og Vesterbrogade.

I den nye kollektiv trafikplan for Aarhus lægges der op til, at al eksisterende kørsel fjernes og erstattes af et nyt rutenet, der ikke vurderes at reducere antallet af buslinjer.

Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Møllevangsskolens distrikt.

Der gøres opmærksom på at skolevæsenets planlægning for bydelen kan medføre ændringer i de enkelte skolers oplande.

Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser

- P.M. Møllersvej 20
- Vestervang 12
- Vestervang 14
- Vestervang 15

Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser

- Fuglebakkevej 62
- Fuglebakkevej 64
- Fuglebakkevej 66
- Østrevej 30

Dagtilbud med afdeling på følgende adresse

- Fuglsangs Alle 16

Dagtilbud med afdeling på følgende adresse

- Fuglebakkevej 68

SFO med afdelinger på følgende adresser

- Møllevangs Alle 20 (skolen)
- Spættevej 4

Klub med afdelinger på følgende adresser

- Musvågevej 32
- Peter Fabersvej 35

Skole

- Møllevangs Alle 20

Aarhus Kommune, Børn og Unge, har planer om at opføre dagtilbud inden for lokalplanområdet.

Teknisk forsyning

Der er eksisterende transformerstationer med tilknyttede effektrettigheder på arealet. NRGi Netservice A/S skal kontaktes i projektfasen for nærmere afklaring af flytning og eventuel nedlæggelse af eksisterende anlæg.

Elforsyning sker fra: NRGi A/S
Dusager 22
8200 Aarhus N.

Vandforsyning sker fra: Aarhus Vand A/S
Bautavej 1
8210 Aarhus V.

Varmeforsyning kan ske fra: AffaldVarme Aarhus
Bautavej 1
8210 Aarhus V.

Aarhus Byråd har besluttet at nybyggeri i kommunen skal opføres som lavenergibebyggelse efter bestemmelserne i bygningsreglementet.

Kloakforsyning sker ved: Aarhus Vand A/S
Bautavej 1
8210 Aarhus V.

Afløbsforhold:

Kloakering skal ske i henhold til gældende betalingsvedtægt for Aarhus Kommune, ved Aarhus Vand A/S.

Regn- og spildevand skal separeres. Der skal søges tilslutningstilladelse ved Aarhus Vand, Bautavej 1, 8210 Aarhus V.

Spildevand skal afledes til eksisterende spildevandsledninger. Spildevandet afledes til Marselisborg Renseanlæg.

Der må ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, før der er opnået udledningstilladelse fra Aarhus Kommune.

Kystnærhedzonen

Lokalplanens område ligger inden for den kystnære del af byzonen. Ny bebyggelse i lokalplanområdet vil ikke kunne ses fra kysten, da den eksisterende bebyggelse i Aarhus Midtby er højere og hindrer udsigt fra kystområderne til den nye bebyggelse i lokalplanområdet. Som følge af lokalplanområdets placering omgivet af bymæssig bebyggelse vil lokalplanen ikke have indflydelse på eller forringe offentlighedens adgang til kysten.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanens virkeliggørelse er ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Sammenfattende redegørelse om miljøvurdering

Miljøvurdering og ikke teknisk resumé af miljørapport

Ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Det er vurderet, at lokalplanen kan medføre væsentlig påvirkning af miljøet, og at der skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen med hensyn til påvirkningen fra vejtrafikstøj, sol, skygge og vindforhold samt arkitektonisk og visuel påvirkning.

Lokalplanen ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for planens påvirkning af disse forhold.

Vejtrafikstøj

Områdets placering umiddelbart ved de meget trafikstøjbelastede Silkeborgvej og Thorvaldsensgade vil medføre trafikstøjbelastninger på facaderne af et kommende byggeri, der ligger over kommuneplanens grænseværdier.

Byggeriet vil give en forøget trafikmængde på Dollerupvej, Daugbjergvej og CeresAllé, men samlet set forventes det at bebyggelsen af området ikke vil øge den samlede trafikstøjbelastning pga. den høje trafikintensitet på Silkeborgvej og Thorvaldsensgade.

I forbindelse med lokalplanarbejdet har Niras beregnet trafikstøjbelastningen af området. Støjen på facaderne nærmest Silkeborgvej, Thorvaldsensgade, Dollerupvej og CeresAllé er over grænseværdien. Det forudsættes derfor at bygningernes facader og vinduer skal udføres sådan, at støjniveauet indendørs bringes under grænseværdien.

Bebyggelsen er udført med gennemgående facader mod de mest trafikerede veje, således at store dele af området bagved ikke er støjbelastet.

Der vurderes ikke at være behov for overvågning af trafikstøjen. Aarhus Kommune gennemfører allerede periodiske tællinger på alle de omkringliggende veje.

Vind

Den geografiske beliggenhed af Ceresgrunden betyder, at byggeriet er relativt vindeksponeret. Dette begrundes med, at de hyppige vinde kommer fra syd og sydvest, hvor der er lavere bebyggelse, samt det nye og større parkområde.

Vindmiljøet fordrer, at der etableres lægivende foranstaltninger i området omkring det høje byggeri i delområde **XI**, for at opnå acceptable forhold for stående eller

siddende ophold. På terrasser og tagterrasser ved bygningerne må det ligeledes påregnes at der skal etableres lægivende foranstaltninger. For øvrige områder vurderes vindmiljøet generelt at være acceptabelt for stående og siddende ophold af kortere varighed og i øvrigt ikke at adskille sig fra, hvad man kan forvente i resten af byen.

Sol/Skygge

Det fremgår af Miljørapportens skyggediagrammer, at påvirkningen af eksisterende bebyggelse i området er minimal. De berørte bygninger er Silkeborgvej 24-26, samt Teknisk Skole på Dollerupvej, der vil opleve periodevise slagskygger på facaden i vinterhalvåret. Bebyggelsen Thorvaldsensgade 28-36 vil om aftenen opleve enkelte slagskygger på facaden i sommerhalvåret. Ingen rekreative opholdsarealer tilhørende de omtalte bebyggelser vil blive påvirket. Derudover vil højhuset om sommeren kaste skygge på bebyggelsen Carl Blochs Gade 30 om aftenen. Bebyggelsen er placeret, så de primære slagskygger vil falde internt i bebyggelsen samt i en mindre del af parken.

Arkitektonisk og visuel påvirkning

Lokalplanen giver mulighed for et byggeri i et område omfattet af Aarhus Kommunes højhuspolitik. Derfor skal der redegøres for påvirkning af omgivelserne, byens skyline og landskab. Der er udarbejdet en visualisering med tilhørende vurdering af det planlagte byggeri i henhold til højhuspolitikken.

Højhusene vil sammen med de øvrige bebyggelser i den nye bydel blive udformet som en sammenhængende helhed og med en arkitektur, der vil give det nye bykvarter sit selvstændige udtryk i et samspil med den eksisterende by.

Bebyggelsen har en stor variation af bygningshøjder der så vidt muligt tager udgangspunkt i den umiddelbare kontekst, og således indgår naturligt i det eksisterende bymiljø.

I den nye bydel vil der blive planlagt karakteristiske og genkendelige bymæssige elementer og kvaliteter. Ud fra ideen "byen i byen" er bydelen opdelt i mindre områder med hver sit arkitektoniske særpræg. Mindre gadeforløb, stræder og pladser forbinder disse områder og danner offentlige byrum med mulighed for fælles opholdsområder i tæt kontakt med det grønne landskab.

Den visuelle kontakt til Byparken og åen vil kunne opleves fra stort set alle områdets kommende bebyggelser, og det grønne landskab trækkes op mellem bygningerne i tæt kontakt til bydelens nye pladser, stræder og torve.

Fotostandpunkter



Området set fra Botanisk Have

Området set fra Vesterbrogade



Lokalplanen og andre planer

Lokalplan nr. 892



Området set fra Ringgadebroen

Området set fra Silkeborgvej





Området set fra Thorvaldsensgade

Området set fra Skovgaardsgade



Lokalplanen og andre planer

Lokalplan nr. 892



Området set fra Herningvej

Bebyggelsens terrasserede opbygning muliggør en stor variation af bebyggelses-højder. Startende med en højde på 3 - 4 - 5 etager åbner bebyggelsen sig mod parkområdet, mens en karréstruktur med 5 - 6 - 7 etager lukker af mod Silkeborgvej. Punktvis optræder højere bygninger med op til 8 etager samt fire tårne i grundens sydvestlige hjørne med op til 18 etager. Højhusene er placeret under hensyntagen til, at der opstår mindst mulig skygge i forhold til omkringliggende naboer.

Det vurderes at højhusbebyggelsen er markant i forhold til 0-alternativet set fra Carl Blochs Gade, Skovgaardsgade, Daugbjergvej og Ceres Allé.

Højhusene vurderes ikke at være dominerende fra Silkeborgvej, Ringkøbingvej, Herningvej, Vesterbrogade og Thorvaldsensgade.

Set fra Ringgadebroen, Søren Frichs Vej samt Botanisk Have vurderes byggeriet at falde ind i den rytme af volumener, som er karakteristisk for Aarhus bys skyline.

Den offentlige fremlæggelse

Forslagene til lokalplan, kommuneplantillæg, betinget udbygningsaftale og miljørapport har været offentligt fremlagt i perioden fra den 11. maj 2011 til den 6. juli 2011. Der er modtaget 5 bemærkninger/indsigelser. Bemærkningerne var rettet mod trafikale forhold, bygningshøjder, skygge- og vindforhold, bebyggelsesprocent og forslag om anvendelse af området til kulturelle formål. Det foreslås, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer i miljørapporten.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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.

I følge planlovens § 49 kan en ejer kræve, at kommunen overtager bebyggelsen, hvis kommunen i medfør af en bevarende lokalplan giver afslag på en ansøgning om tilladelse til nedrivning. Det er dog en forudsætning, at der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for andre sammenlignelige ejendomme, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

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.

Virksomhedsliste

VIRKSOMHEDSART	KVT-GRÆNSE	GRUNDVANDS- KLASSE
KLASSE 1		
Detailhandel		1
Hotel- og restaurationsvirksomhed		1
Kontorvirksomheder		1
Liberale erhverv		1
Servicevirksomheder		1
Undervisnings- og konferencevirksomheder		1
Værksteder med butik		1
KLASSE 2		
Bogbinderier		1
Detailhandel		1
Elektrotekniske virksomheder		2
Forarbejdning af jern, stål eller metal	< 100 m ²	2
Fotografisk industri	< 1.000 m ² film	1
Fotografisk industri	< 4.000 m ² billede	1
Guld- og sølvsmedjer		1
Lager- og engroshandelsvirksomheder		2
Maskinfabriker, maskinværksteder eller smedjer	< 100 m ²	2
Offsettrykkerier og serigrafiske trykkerier	u/opl.midler	2
Trykte kredsløb, fremstilling af		2
Vaskerier eller renserier, små		2
Anden værksteds- og servicevirksomhed svarende til klasse 2		2

TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2009 for Aarhus Kommune

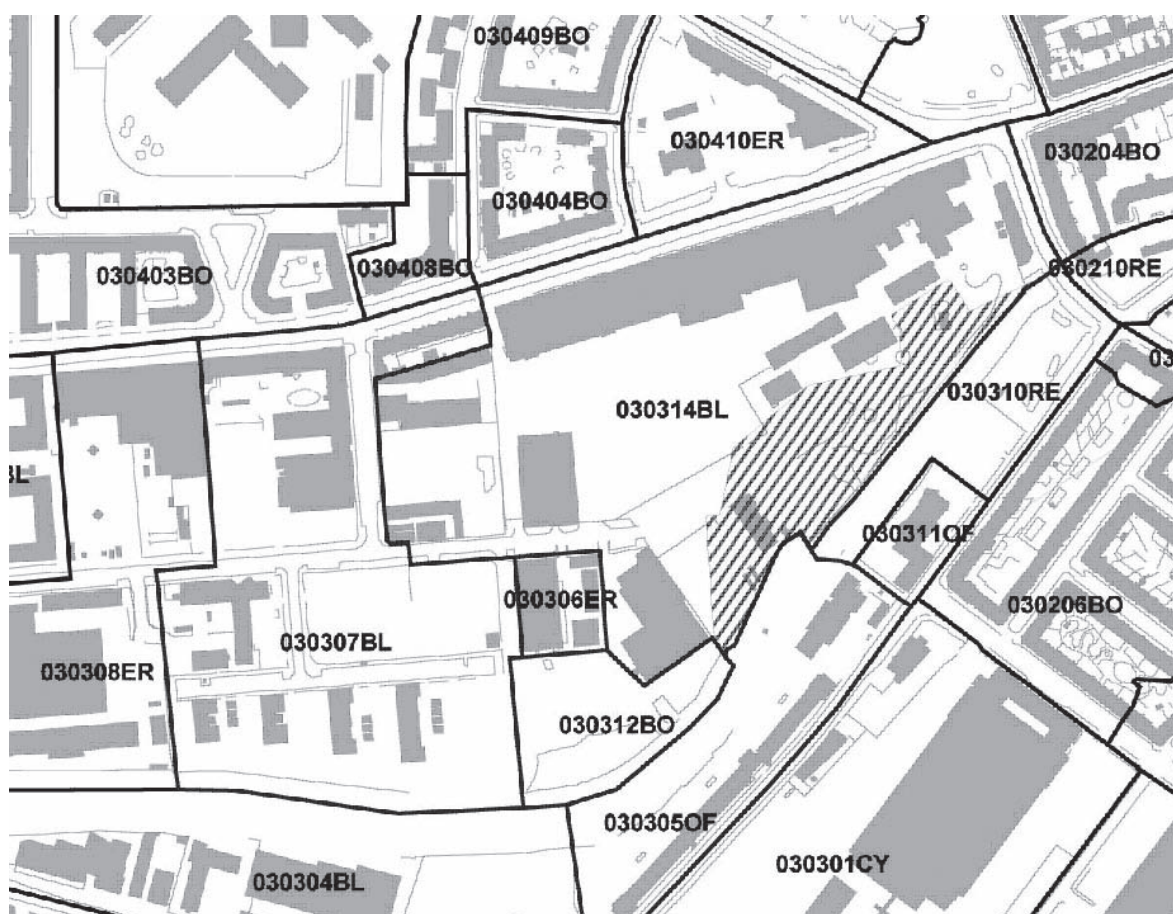
Kommuneplantillægget omhandler et tidligere erhvervsområde, Ceresgrunden, opkaldt efter Ceres-bryggeriet, som er beliggende i kommuneplanens rammeområder 03.03.06 ER og 03.03.07 BL.

Med baggrund i beslutningen om at flytte virksomheden til andre lokaliteter er der udarbejdet et forslag til omdannelse af arealet til et nyt blandet byområde.

Der er derfor i tilknytning til den lokalplan, der er udarbejdet for området, Lokalplan nr. 892, udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2009, der overfører en del af rammeområderne 03.03.06 ER og 03.03.07 BL til et nyt blandet byområde med rammenummer 03.03.14 BL.

Der er desuden foretaget justeringer af områdegrensene for rammeområderne 03.03.05 OF, 03.03.07 BL og 03.03.10 RE. Ændringerne har ingen konsekvenser for rammebestemmelserne.

Det nye rammeområde fremgår af nedenstående rammekort til Kommuneplan 2009.



Kortbilag til tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2009

Rammeområde 03.03.14 BL
11 - Blandet byområde

Områdets anvendelse fastlægges til blandet byområde.

I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 1-2.

Det maksimale etageantal må ikke overstige 6.

I en mindre del af området kan der opføres bygninger på 8 etager og et enkelt sted i op til 18 etager.

Den maksimale bebyggelsesprocent må ikke overstige 180 for området under ét.

Cereshaven skal som parkanlæg indgå i visuel sammenhæng med de rekreative arealer langs Aarhus Å. Det med særlig signatur markerede areal må således ikke bebygges.

Rammeområde 03.03.06 ER
31 - Erhvervsområde

Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål.

I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 1-2.

Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 15m.

Den maksimale bebyggelsesprocent må ikke overstige 110 for den enkelte ejendom.

Området er udpeget som byomdannelsesområde

Rammeområde 03.03.05 OF
61 – Område til offentlige formål

Områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål i form af ældreboliger, plejecenter mv.

Det maksimale etageantal må ikke overstige 3.

Den maksimale bebyggelsesprocent må ikke overstige 55 for området under ét.

Gennem bevaring af den eksisterende beplantnings- og landskabskarakter, skal området indgå som et naturligt element i Aarhus ådal.

Rammeområde 03.03.07 BL
11 – Blandet byområde

Områdets anvendelse er fastlægges til bolig- og erhvervsformål.

Området er udpeget som byomdannelsesområde.

I rammeområdet kan kun tillades virksomheder indenfor virksomhedsklasserne 1-2.

Det maksimale etageantal må ikke overstige 6.

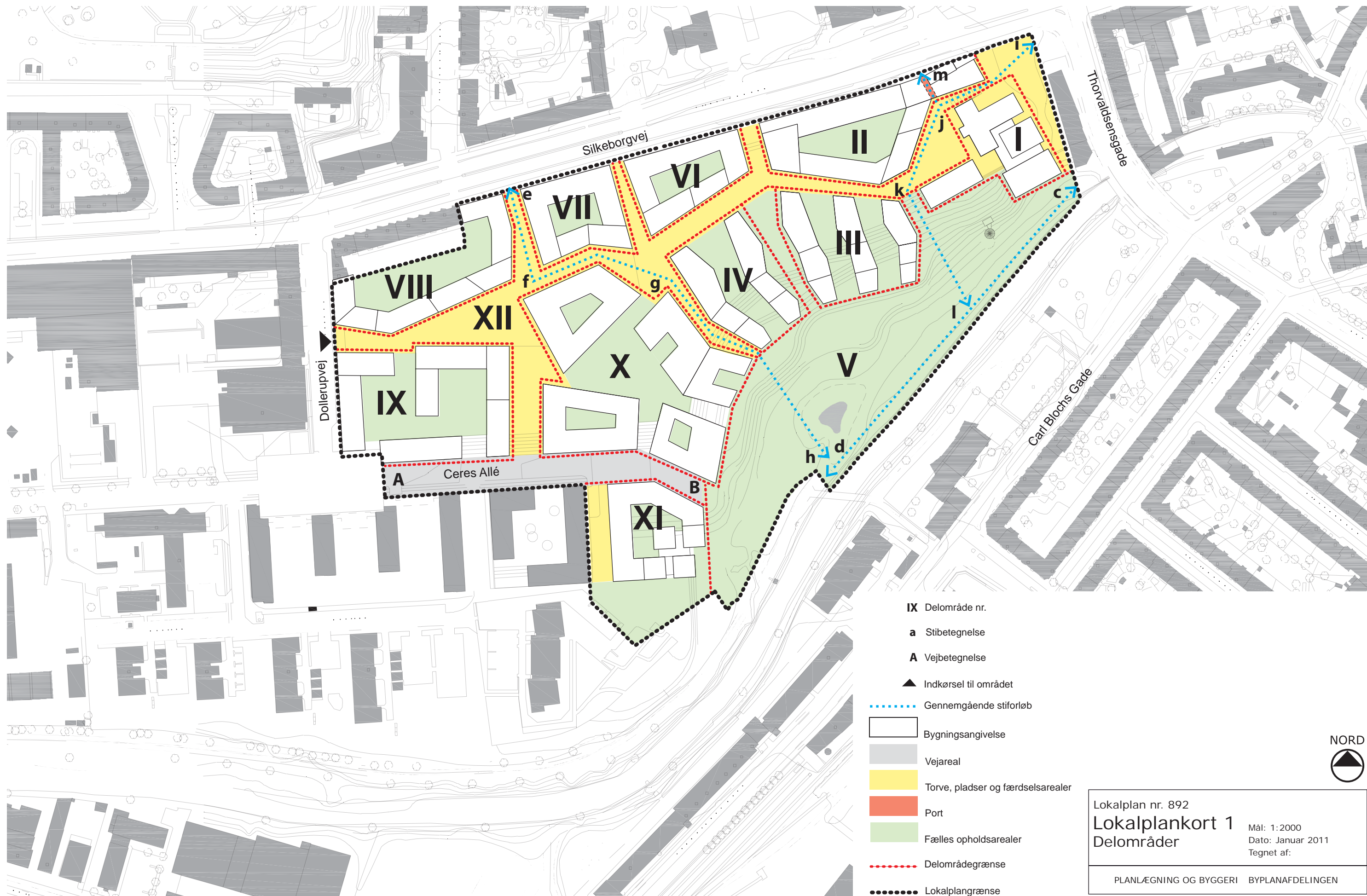
Den maksimale bygningshøjde for arealerne langs Daugbjergvej og Dollerupvej må ikke overstige 15 m.

Den maksimale bebyggelsesprocent må ikke overstige 110 for området under ét.

Bebyggelse i åens nærhed skal tilnærmes en nord-sydgående orientering, og der skal etableres en beplantningsmæssig sammenhæng med arealerne langs Bra-brandstien.

Rammeområde 03.03.10 RE
44 – Rekreativt område

Området skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for at drive området som park. Det eksisterende parkeringsareal må ikke udvides.



IX Delområde nr.

a Stibetegnelse

A Vejbetegnelse

▲ Indkørsel til området

..... Gennemgående stiforløb

□ Bygningsangivelse

■ Vejareal

■ Torve, pladser og færdselsarealer

■ Port

■ Fælles opholdsarealer

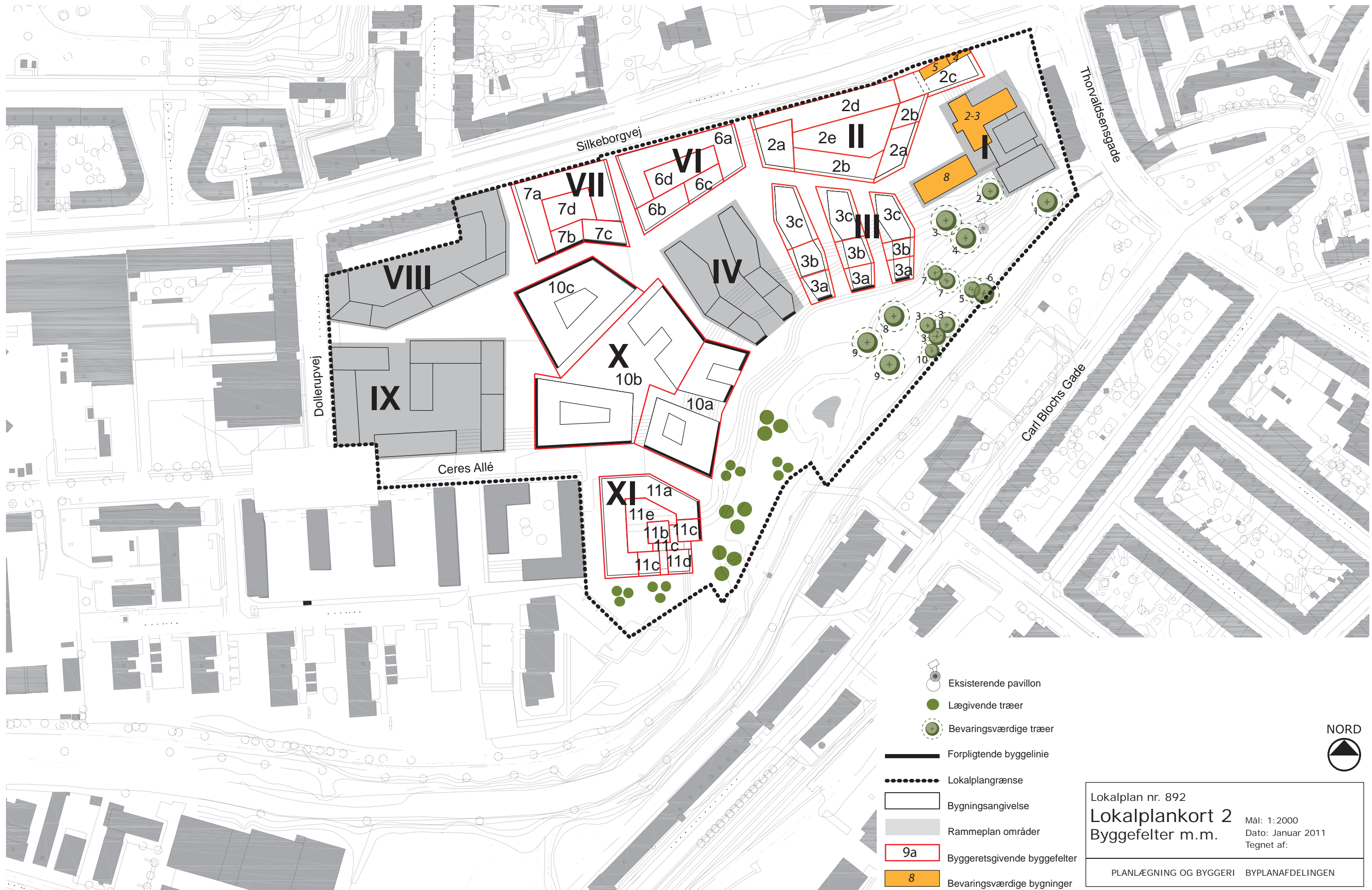
..... Delområdegrænse

..... Lokalplangrænse

NORD



Lokalplan nr. 892	
Lokalplankort 1	
Delområder	
Mål: 1:2000	Dato: Januar 2011
Tegnet af:	
PLANLÆGNING OG BYGGERI	BYPLANAFDELINGEN



- Eksisterende pavillon
- Lægivende træer
- Bevaringsværdige træer

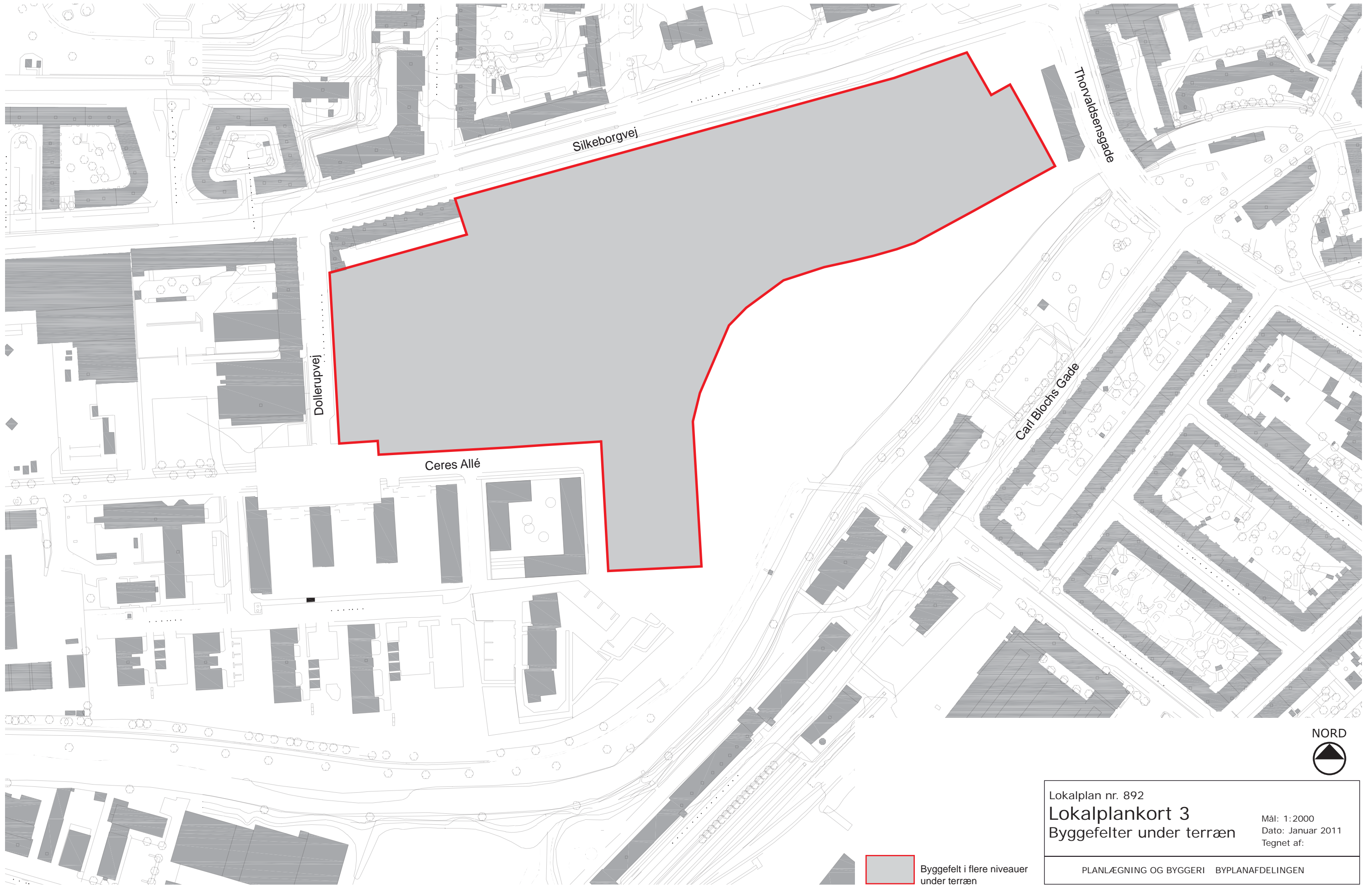
- Forpligtende byggelinie
- Lokalplangrænse
- Bygningsangivelse
- Rammeplan områder
- Byggeretsgivende byggefelter
- Bevaringsværdige bygninger



Lokalplan nr. 892
Lokalplankort 2
 Byggefelter m.m.

Mål: 1:2000
 Dato: Januar 2011
 Tegnet af:

PLANLÆGNING OG BYGGERI BYPLANAFDELINGEN



Silkeborgvej

Thorvaldsensgade

Dollerupvej

Ceres Allé

Carl Blochs Gade



Byggefelt i flere niveauer under terræn

Lokalplan nr. 892		Mål: 1:2000
Lokalplankort 3		Dato: Januar 2011
Byggefelter under terræn		Tegnet af:
PLANLÆGNING OG BYGGERI		BYPLANAFDELINGEN



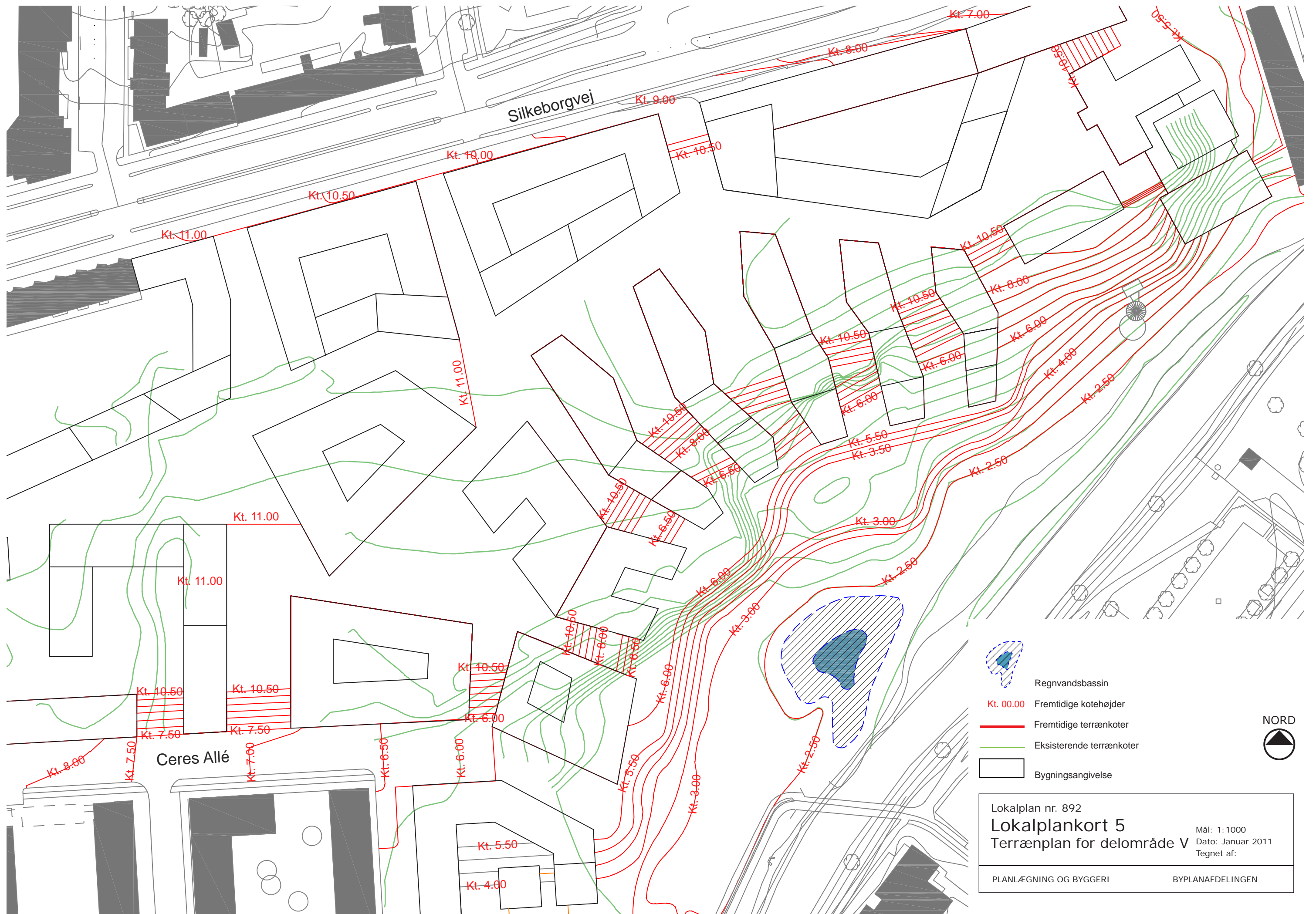
- Bygningsangivelse
- Kote 5.50
- Kote 6.00
- Kote 6.50
- Kote 7.00
- Kote 8.50
- Kote 9.00
- Kote 10.00
- Kote 10.50
- Kote 11.00



Lokalplan nr. 892
Lokalplankort 4
 Niveauplan

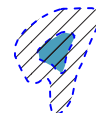




Mål: 1:2000
 Dato: Januar 2011
 Tegnet af:

PLANLÆGNING OG BYGGERI BYPLANAFDELINGEN



Silkeborgvej

Ceres Allé

-  Regnvandsbassin
-  Kt. 00.00 Fremtidige kotehøjder
-  Fremtidige terrænkoter
-  Eksisterende terrænkoter
-  Bygningsangivelse

Lokalplan nr. 892
Lokalplankort 5
 Terrænplan for delområde V

Mål: 1:1000
 Dato: Januar 2011
 Tegnet af:

PLANLÆGNING OG BYGGERI BYPLANAFDELINGEN





Aarhus Kommune
Planlægning og Byggeri
Byplanafdelingen
November 2011