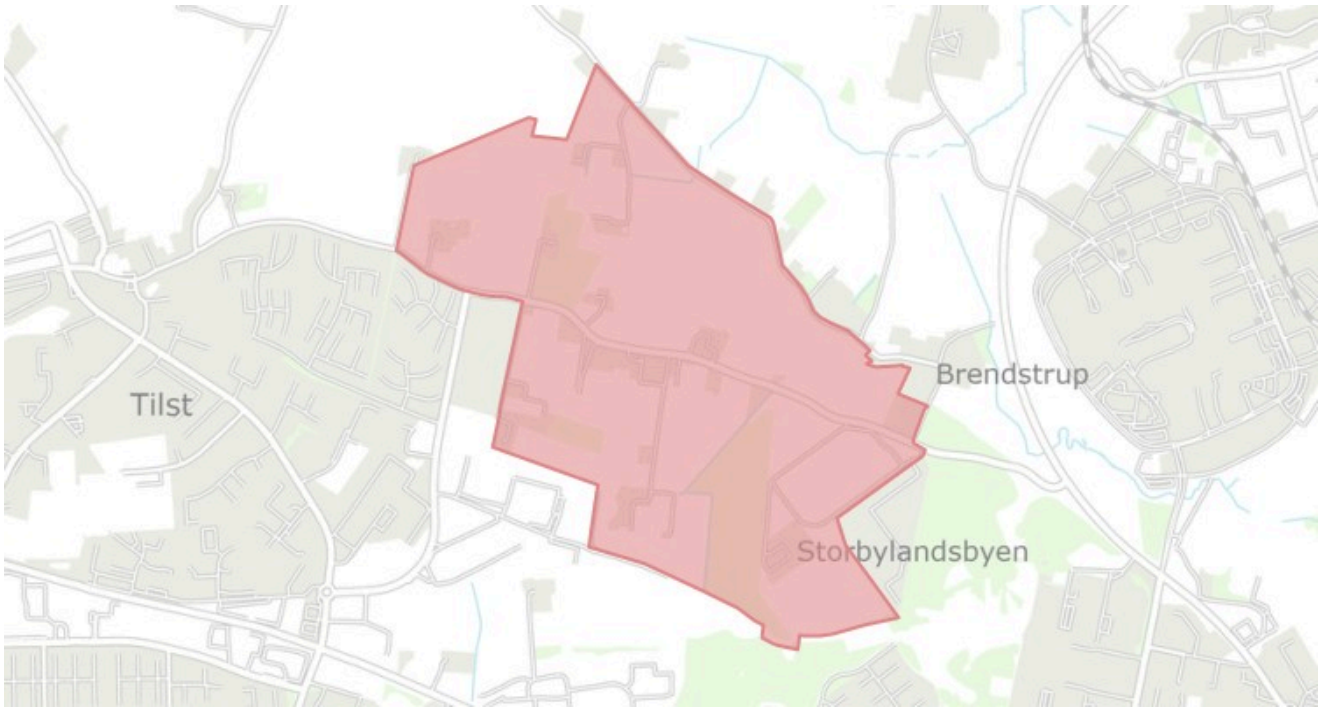
RAMME 250805BL



BLANDET BOLIG OG ERHVERV

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

Områdets anvendelse fastlægges til blandet byområde.
Ved lokalplanlægning skal der fastlægges bestemmelser, så en del af området sikres anvendt til erhverv og/eller offentlige formål. Offentlige formål kan omfatte institutioner og/eller faciliteter til fritids- og kulturformål.
Det skal sikres, at området fremstår som et område med blandede anvendelser.
Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m². Som hovedregel skal erhverv og institutioner placeres i stueetagen.
Der kan inden for disse rammeområder stilles krav i lokalplaner om, at op til 25% af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Boligbebyggelsen skal være en blanding af etageboliger, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse og fritliggende boliger. Mindst 25% af det samlede boligetageareal skal være almene boliger, som fordeles med mindre enheder jævnt i bydelen. Bebyggelsens placering og udformning skal tilpasses det eksisterende terræn og fastlægges under særlige hensyn til bevarelse af områdets landskabs- og naturværdier. Terrænreguleringer kan dog foretages alene med det formål at sikre arealer mod oversvømmelse.
Mellem landsbyen Brendstrup og den nye bydel skal der sikres en bufferzone i form af en grøn kile så det er tydeligt visuelt hvornår landsbyen stopper og den nye bydel begynder. Der kan centralt i området etableres et bydelscenter med et bruttoetageareal på 3.000 m² butiksareal og ca. 3.000 m² serviceerhverv. Området skal inden for en årrække udvikles til en nye selvstændig bydel. Forinden der kan udarbejdes kommuneplantillæg og byggeretsgivende lokalplaner for dele af området, skal der udarbejdes en dispositionsplan for området med

tilhørende kommuneplantillæg som fastlægger en overordnet bystruktur og disponering af det samlede område, herunder en plan for håndtering af regnvand. Dispositionsplanen skal fastlægge fordelingen af boliger, erhverv og offentlig service samt en plan for etapevis udbygning. Indtil da kan den nuværende lovlige anvendelse videreføres. Regnvandsdispositionsplanen skal beskrive håndteringen af hverdagsregn og spildevandshåndteringen samt tage højde for ekstremregn og klimatilpasning i forhold til Koldkær Bæk. Planen skal indeholde en etapeinddeling således, at udviklingstakten kan tilrettelægges uden nødvendighed for regnvandsbassiner indenfor hvert enkelt lokalplanområde.

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimale etageareal er **738000 m^2**, beregnet for området som helhed

Maksimal etageantal er **5**

Bestemmelser for det samlede etageareal skal fastlægges i et efterfølgende mere detaljeret kommuneplantillæg og byggeretsgivende lokalplaner. Bebyggelse i op til 5 etager vil kun kunne opføres i dele af området. I størstedelen af området vil der kun kunne opføres bebyggelse i 1-3 etager.

ZONESTATUS

Planlagt zone er **byzone**

MILJØ

Der er kortlagt fare for oversvømmelse i dele af området, jf. udpegninger af områder for hhv. 'Oversvømmelse fra ekstremregn', 'Oversvømmelse fra vandløb og søer' og 'Oversvømmelse ved stormflod'. Ved fremtidig planlægning af området skal faren for oversvømmelse vurderes nærmere via undersøgelse af lokal hydrologi. Derefter skal det vurderes, om/hvordan området kan disponeres og afværgeforanstaltninger realiseres, så oversvømmelsen håndteres hensigtsmæssigt i forhold til at forebygge oversvømmelse af bygninger, infrastruktur og hotspots. Lokalplanlægningen skal herefter indarbejde bestemmelser om nødvendige afværgeforanstaltninger. Vandhullerne må ikke blive påvirket og kan ikke kan indgå i regnvandshåndteringen. Der skal holdes en afstand på 10 meter bebyggelse til de §3 beskyttede vandhuller. På arealer der er registreret som sårbare for grundvandet er der krav om maksimal befæstelse af arealer på 30 % for bolig og 50 % for erhverv. Ud over det eksisterende skovområde og opholdsarealer til de enkelte bebyggelser skal mindst 5% af det samlede område udlægges til offentligt tilgængelige grønne områder. Indenfor støjkonsekvensområdet omkring de to heliports på Aarhus Universitetshospital kan der ikke etableres støjfølsom anvendelse.

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning

OPHOLDS- OG FRIAREALER

For at sikre udviklingen til et blandet byområde, skal det samlede område disponeres, så minimum 5 % af områdets areal udlægges som en bypark/grønt område som supplement til områdets opholdsarealer. Byparken skal udformes som et stort, sammenhængende område inden for byudviklingsområdet og placeres under hensyn til at skabe nærhed og tilgængelighed til området for beboere og brugere. Byparken kan indrettes til håndtering af ekstremregn, og op til max. 10 % af parkens areal kan anvendes til håndtering af hverdagsregn,

når regnvandshåndteringen etableres med udgangspunkt i det eksisterende landskab og tilfører rekreativ, biologisk og æstetisk værdi til byparken. Der skal sikres begrønning svarende til en Grøn Norm på 0,6 i henhold til metode fastsat i det til enhver tid gældende/byrådsvedtagne 'Administrationsgrundlag for opholdsarealer'.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Rammeområdet er desuden omfattet af særlige retningslinjer for Heliports og parkeringshus på Aarhus Universitetshospital i Skejby, se kommuneplanens se kommuneplanens retningslinje 4.2.4 Heliports (og parkeringshus) på Aarhus Universitetshospital i Skejby (VVM).