

PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR. 13.

BYPLANVEDTÆGT FOR ET BOLIGOMRÅDE SYD FOR HJULBJERG.

I medfør af byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. febr. 1970) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Holme-Tranbjerg, Århus kommune.

§ 1. B Y P L A N V E D T Æ G T E N S O M R Å D E

- Stk. 1 Området begrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr. nr. e:
- 1^a, 1^g, 1^h, 1ⁱ, 1^k, 19^k, 19^x, 19^y, 19^z, 19^æ, 19^ø, 19^{aa}, 19^{ab}, 19^{ac}, 19^{ad}, 19^{ae}, 19^{af}, 19^{ag}, 19^{ah}, 19^{ai}, 19^{ak}, 19^{al}, 19^{am}, 19^{an}, 19^{ao}, 19^{ap}, 19^{aq}, 19^{ar}, 19^{as}, 19^{at}, 19^{au}, 19^{av}, 19^{ax}, 19^{ay}, 19^{az}, 19^{aæ}, 19^{aø}, 19^{ba}, 19^{bb}, 19^{bc}, 19^{bd}, 19^{be}, 19^{bf}, 19^{bg}, 19^{bh}, 19^{bi}, 19^{bk}, 19^{bl}, 19^{bm}, 19^{bn}, 19^{bo}, 19^{bp}, 19^{bq}, 19^{br}, 19^{bs}, 19^{bt}, 19^{bu}, 19^{bv}, 19^{bx}, 19^{by}, 19^{bz}, 19^{bæ}, 19^{bø}, 19^{ca}, 19^{cb}, 19^{cc}, 19^{cd}, 19^{ce}, 19^{cf}, 19^{cg}, 19^{ch}, 19^{ci}, 19^{ck}, 19^{cl}, 19^{cm}, 19^{cn}, 19^{co}, 19^{cp}, 19^{cq}, 19^{cr}, 19^{cs}, 19^{ct}, 19^{cu}, 19^{cv}, 19^{cx}, 19^{cy}, 19^{cz}, 19^{cæ}, kirkegård ved Holme kirke og kirkegård nord for matr. nr. 43^e, alle matr.nr.e og ejendomme af Holme by og sogn, samt alle parceller, der efter 1.11.1966 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- Følgende af ovennævnte matr.nr.e omfattes kun delvis af planen: 1^h, 1ⁱ, 1^k og 19^k.
- Følgende af ovennævnte matr.nr.e berøres kun af planens bygge-liniebestemmelser: 19^{cæ}, kirkegård ved Holme kirke og kirkegård nord for matr.nr. 43^e.
- Stk. 2 Området opdeles som vist på bilaget i delområderne 1, 2, 3, 4, 5A, 5B og 6.
- Stk. 3 Område 1 opdeles i boligenklaver (parcelhusarealerne med betegnelserne L til Ø), hver bestående af fire eller otte ejendomme, grupperet om en vendeplads.

§ 2. OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1 Inden for område 1 og 2 må kun opføres åben, lav boligbebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.

Stk. 2 Inden for område 3 må kun opføres tæt, lav boligbebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af gård- eller klyngehuse.

Følles bestemmelser for områderne 1, 2 og 3.

Stk. 3 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig for en familie.

Stk. 4 Ejendommene må med nedennævnte undtagelser ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed, og der må således ikke på ejendommene indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning. Der må endvidere ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

Stk. 5 Uanset ovenstående bestemmelser kan der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseshuse, når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

Stk. 6 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Offentlige arealer

Stk. 7 Område 4 forbeholdes til en offentlig institution (børneinstitution).

Stk. 8 Område 6 forbeholdes til udvidelsesareal for kirkegården.

Ubebyggede arealer

- Stk. 9 Områderne 5A og 5B skal anvendes som friarealer for boligbebyggelse. Disse arealer må ikke udstykkedes til bebyggelse, men forudsættes i henhold til overenskomst mellem byrådet og grundejerne udlagt, anlagt og vedligeholdt som fælles friarealer for områdets beboere. Byrådet agter, efter overenskomst med grundejerne i område 1 og 2, ved tinglysning af deklaration at sikre vedligeholdelse af såvel private veje og stier som fælles opholdsarealer ved oprettelse af en grundejerforening med samtlige parcelejere inden for byplanvedtægtens område som medlemmer.

§ 3. V E J F O R H O L D

- Stk. 1 Der udlægges areal til følgende nye veje med retning og beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag:
- Vej A-B i en bredde af 30 m
Vej D-E i en bredde af 13 m
Vej J-K i en bredde af 13 m
- Stk. 2 Der udlægges areal til udvidelse af Hjulbjergvej på strækningen A-C, således at vejen får en bredde af 17 m. Udvidelsesarealet skal alene falde på vejens sydside.
- Stk. 3 Der udlægges areal til udvidelse af vej E-F, således at vejen får en bredde af 13 m. Udvidelsesarealet skal falde ligeligt på vejens to sider.
- Stk. 4 Der udlægges areal til udvidelse af Holmetoften på strækningen G-H, således at vejen overalt får en bredde af 11 m. Udvidelsesarealet skal alene falde på vejens nordside.
- Stk. 5 Holmetoften afbrydes ved H og Bushøjvej ved I. Forbindelsesvejen mellem H og I nedlægges som vej, men bibeholdes som sti. Nedlæggelserne vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.
- Stk. 6 I område 1 udlægges areal til de på kortbilaget ved den principielle udstykningsform viste 10 m brede tilkørselsveje. Tilkørselsvejen skal udmunde i de højere klassificerede veje, hvor vejudmundingerne er angivet ved et v. Tilkørselsvejene afsluttes ved vendepladser som vist på kortbilaget.

Tilkørsel til ejendommene i enklaverne L til Y skal ske vinkelret på vendepladsens længderetning, og indkørslerne sammenlægges to og to over naboskel. Tilkørsel til ejendommene i enklaverne Z, Æ og Ø skal ske vinkelret på tilkørselsvejen, og indkørslerne sammenlægges to og to over naboskel.

Stk. 7 I og ved område 3 og 4 udlægges areal til de viste 17 m brede tilkørselsveje til gård- og klyngehusbebyggelsens og børneinstitutionens parkeringspladser.

Stk. 8 Adgang til ejendommene i området må ikke ske fra vej A-B, vej D-F, vej J-K, Holmetoftens nordside og fra de i pkt. 6 nævnte tilkørselsveje.

Der må endvidere ikke ske adgang fra børneinstitutionens tilkørselsvej til boligenklave S.

Stk. 9 Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejmidte således som vist på kortbilaget:

Vej A-B	35 m langs vestlige vejside.
Vej A-C	14 m langs vejens sydside målt fra fremtidig vejmidte, jfr. § 3, stk. 4.
Vej D-F	12 m langs begge vejsider.
Vej J-K	12 m langs vejens vestlige side.
Holmetoften	10 m langs begge vejsider målt fra fremtidig vejmidte.
Bushøjvej	10 m langs vejens nordside.

I boligenklaverne L til Y pålægges byggelinier i en afstand af 10 m fra vendepladsens langsgående midterlinie og dennes forlængelse til begge sider som vist på bilaget.

I boligenklaverne L, M, N og O pålægges ejendommene nord for vendepladserne byggelinier i en afstand af 4 m fra ejendommens nordskel som vist på bilaget.

Stk. 10 Der udlægges areal til stier efter det i kortbilaget viste princip og med de anførte udlægsbredder.

Stisystemet har niveaufri skæring med vej A-B, Hjulbjergvej og vej D-F.

Der udlægges areal til en 5 m bred sti langs skellet mellem matr. nr. 19^{bq} og 19^{br}, 19^{ad} og 19^{ae}. Stiarealet skal falde ligeligt på begge sider af skellene.

§ 4. U D S T Y K N I N G E R

- Stk. 1 Ingen grund i område 1 og 2 må udstykkes med mindre størrelse end 700 m², mindre bredde end 23 m eller mindre facadelængde end 3,5 m.
Ingen grund i område 3 må udstykkes med mindre grundstørrelse end 200 m² eller mindre bredde end 15 m.
Alle grundstørrelser er eksklusive eksisterende og udlagt vejareal.
- Stk. 2 Udstykninger må kun foretages efter de retningslinier, som fremgår af vedhæftede kortbilag.

§ 5. B E B Y G G E L S E N S O M F A N G O G P L A C E R I N G

- Stk. 1 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne i bygningslovgivningen, og bygninger må i øvrigt ikke opføres i mere end en etage.
- Stk. 2 Beboelsesbygninger i enklaverne R, Q, U, V og X skal opføres med gavlen i byggelinien mod nordskel. Taget udføres som symmetrisk sadeltag af røde eller brune teglsten og med 25-30° taghældning.
- Stk. 3 Beboelsesbygninger i enklaverne L, M, N, O, Ø, E, Z og Y skal opføres med facade i byggelinien mod nordskel. Taget udføres som symmetrisk sadeltag af eternit med 25-30° taghældning.
- Stk. 4 Alle hegn skal udføres som levende hegn.
- Stk. 5 Garager må ikke opføres nærmere vejskel end 5 m.
- Stk. 6 Bebyggelsen i område 3 skal opføres som gård- eller klyngehuse i overensstemmelse med den på vedhæftede illustrationsplan viste retningsgivende bebyggelsesplan.
- Stk. 7 Udnyttelsesgraden for bebyggelsen i område 4 må ikke overstige 0,2, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne i bygningslovgivningen.

§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- Stk. 1 Ingen form for skiltning eller reklamering på ejendommene må finde sted. Denne bestemmelse gælder ikke for ejendomme, hvorpå der af byrådet i medfør af § 2, stk. 5, er meddelt tilladelse til at udøve erhvervsvirksomhed, idet der på sådanne ejendomme, med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde, må finde skiltning og reklamering sted i det efter byrådets skøn sædvanlige omfang for virksomheder af den pågældende art.
- Stk. 2 Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- Stk. 3 Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- Stk. 4 Udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder o.lign. mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

§ 7. BYPLANVEDTÆGTENS OVERHOLDELSE

Medmindre vedkommende byråd ansøges om godkendelse i henhold til byggelovgivningen af påbegyndelse af et byggeri eller ændret anvendelse af en ejendom, skal der - før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres - til godkendelse af overensstemmelsen med byplanvedtægten forelægges byrådet tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses.

§ 8. EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovligt gjorte brug af en ejendom. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser må ikke finde sted.

§ 9. P Å T A L E R E T

Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Århus byråd.

§ 10. D I S P E N S A T I O N E R F R A O G Æ N D R I N G E R
I B Y P L A N V E D T Æ G T E N

Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt kan indrømmes af byrådet, såfremt karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.

Ændringer i byplanvedtægten kan ske efter byrådets vedtagelse og med boligministeriets godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye byplaner.

§ 11. O P H Æ V E L S E A F Æ L D R E B Y P L A N V E D T Æ G T

Den under 29.2.1960 af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 5 for Holme by og Lundshøj ophæves for de af nærværende byplanvedtægt omfattede ejendommers vedkommende.

Byplanvedtægt nr. 10, bilag I, ophæves for så vidt angår arealer, der i nærværende vedtægt er udlagt som vej A-B.

Således vedtaget af kommunalbestyrelsen i Holme-Tranbjerg den 29.9.1969 og 26.1.1970.

P.s.v.

sign.: Ally Hedegaard
sognerådsformand

2.k.t.B.j.nr. 32-138-1967.

/VJ

I medfør af § 1 i lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) godkendes foranstående af det tidligere Holme-Tranbjerg sogneråd vedtagne forslag til partiel byplanvedtægt nr. 13 for et boligområde syd for Hjulbjerg i den tidligere Holme-Tranbjerg, nu Århus kommune.

Boligministeriet, den 1. april 1971.

sign.: Munck
ekspsekr.

