

# Århus Kommune

## Byplanvedtægt nr.

---

# 9

### **Beder-Malling Kommune Parcelhus- og rækkehusbebyggelse ved Stenrosevej og Stokrosevej i Beder**

§ i nærværende byplanvedtægt ophævet ved vedtagelsen af Lokalplan nr. 326.

Lokalplan nr. 326 er vedlagt.

**September 1970 / april 1989**

§ 3, stk 1

§ 6, stk 6 og

aflyst iht. § 326

W. 19/4-89

STADSARKITEKTENS KONTOR  
AFDELING C - BYPLAN

NOT 474

BEDER-MALLING KOMMUNE  
PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR. 9

BEDER-MALLING KOMMUNE (fra 1. april 1970 Århus kommune).

PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR. 9

BYPLANVEDTÆGT FOR ET BOLIGOMRÅDE I BEDER BY VED OFF. BIVEJ NR. 5.

I medfør af § 1 i lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 160 af 9. maj 1962 - nu lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) fastsættes følgende bestemmelser for det i paragraf 1 nævnte område i Beder-Malling kommune (fra 1. april 1970 Århus kommune).

- § 1. Område
- stk. 1. Området begrænses mod nord af skellet mod matr. nr. 15<sup>a</sup> Seldrup by, Beder sogn, mod øst af off. bivej nr. 5 og dennes forlængelse mod vest af skel mod matr. nr. 6<sup>a</sup> og 6<sup>f</sup> Beder by og sogn, således som vist på vedhæftede kortbilag af februar 1969.
- stk. 2. Området omfatter matr. nr. 1<sup>h</sup> og del af matr. nr. 1<sup>i</sup> Beder by og sogn, samt alle parceller, der udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- stk. 3. Området er yderligere opdelt i enklaver mærket I - III på vedhæftede kortbilag. Enklave I udlægges til åben og lav parcelhusbebyggelse. Enklave II udlægges til kædehuse, rækkehuse ell. lign. Enklave III udlægges til friareal for bygningen og dennes beboere.
- § 2. Veje og stier
- stk. 1. Der skal udlægges areal til følgende nye veje og stier med retning og beliggenhed som vist på kortbilaget:  
Stamvej A-B-C i en bredde af 10 m fra off. bivej nr. 5 til skellet mellem matr. nr. 1<sup>n</sup> og 1<sup>o</sup> og herfra ca. 70 m mod syd.  
Stamvej D-E-F i en bredde af 10 m fra off. bivej nr. 5 til skellet mellem matr. nr. 1<sup>h</sup> og 1<sup>i</sup> og herfra ca. 83 m mod syd.  
Stamvej B-C i en bredde af 10 m fra B i stamvej A-B-C og ca. 113 m mod vest.  
Boligvejene H-I-K-S-T i en bredde af 8 m som blinde sideveje til stamvej A-B og D-E, pladserne dog i 12 m bredde.  
Boligvejene L-M-N-O-P-Q-R i en bredde af 12 m som blinde sideveje til stamvej A-B og D-E.  
Sideveje til stamvejene B-C, B-G og E-F over matr. nr. 1<sup>i</sup> anlægges som boligveje i 8 m bredde efter nærmere af kommunalbestyrelsen godkendt vej- og bebyggelsesplan. Blinde veje skal forsynes med vendepladser.
- stk. 2. I forbindelse med de blinde boligveje H, I, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T skal der udlægges areal til de på kortbilaget viste parkerings- og vendepladser i en bredde af mindst 12 m.
- stk. 3. Eventuelle nye veje udover de i 1. stk. fastlagte udlægges efter reglerne i den til enhver tid gældende bygnings- og vejlovgivning.
- stk. 4. Sti a-b-c-d-l i en bredde af 3 m fra sidevej L til friarealerne langs områdets vestgrænse.

- Stierne h, i, k i en bredde af 3 m fra vendepladser ved de blinde boligveje H, I, K til friarealerne langs områdets nordgrænse.
- Stierne m, n, o, p, q fra vendepladser ved de blinde boligveje M, N, O, P, Q til sti b-c.
- Sti r-s fra boligvej R til friarealerne anlægges på eksisterende vejareal efter forlægning af off. bivej nr. 5.
- Stierne f og g i en bredde af 3 m fra vendeplads ved de blinde boligveje S og T til sti r-s.
- Sti l i en bredde af 3 m fra stamvej E-F ved E til sti r-s.
- stk. 5. I enklave III udlægges areal til stier, hvis forløb og bredde skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- stk. 6. Ved stierne udlægges arealer til småbørnslejepladser anlagt efter planer godkendt af kommunalbestyrelsen.
- stk. 7. Eventuelle nye stier ud over de i stk. 4 fastlagte udlægges i en bredde af 3 m.
- stk. 8. Al adgang til parcellerne skal foregå fra de blinde boligveje og må ikke finde sted fra stamvejene A-B-C og B-G og D-E-F.
- stk. 9. Ved stamvejene B-C og E-F udlægges areal til parkeringspladser som vist på kortbilaget.
- stk. 10. De i stk. 1-7 angivne udlægsbredder er effektive profiler, hvortil kommer evt. skråningsarealer, der udlægges på parcellerne.

§ 3. Byggelinier og hjørneafskæringer

- stk. 1. Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande, jfr. vedhæftede kortbilag.
- Off. bivej 5: 10 m fra vejmidte.
- Stamvej A-B-C, stamvej D-E-F, stamvej B-G: 10 m fra midte af 10 m bred vej.
- Boligvej H, I, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T: 2,50 m fra skel mod vej.
- Carporte og garager skal dog placeres 5 m fra vejskel.
- Bebyggelse i område II skal placeres 5 m fra skel mod boligvejene.
- Stier og grønne områder: 2,50 m fra ejendommens skel.
- Endvidere skal hjørneparceller til veje og vendepladser udstykkes med hjørneafskæring af mindst 5 m's længde, jfr. vejbestyrelseslovens § 40 og landsbyggeovens § 23.

Opmærksomheden henledes på, at der med hjemmel i vejbestyrelsesloven pålægges følgende oversigtservitutter:

Stamvej A-B og stamvej D-E's tilslutning til off. bivej nr. 5 oversigtservitut på 15 x 60 m med den største længde langs off. bivej nr. 5. Ved sammenskræning mellem stamvej A-B og stamvej B-C oversigtservitut på 15 x 15 m.

Ved sammenskræning mellem stamvej B-C og stamvej B-G oversigtservitut på 15 x 15 m.

Ved sammenskræning mellem stamvej D-E og stamvej E-F oversigtservitut på 15 x 15 m.

På oversigtsarealerne må der ikke anbringes genstande eller forefindes bevokning, der rager mere end 1 m op over en flade bestemt af de tilstedende vejes kørebanelinier.

Endvidere henledes opmærksomheden på servitut om vandledning, overbygning m.v. tinglyst 3-6-1966 på matr. nr. 1<sup>h</sup>. Ledningen må ikke uden tilladelse fra Århus kommunale Værker overbygges i et bælte på 2,50 m på begge sider af ledningens midterlinie.

- § 4. Grundstørrelser
- stk. 1. I enklave I må ingen grund udstykkedes med en mindre størrelse end 700 m<sup>2</sup>, eksklusiv vejareal, eller med en mindre facadelængde end 20 m.  
I enklave II skal grundene have en størrelse af mindst 400 m<sup>2</sup> for et kædehus og 300 m<sup>2</sup> for et rækkehus.
- stk. 2. Ved andre bebyggelsesformer kan kommunalbestyrelsen træffe tilsvarende bestemmelser om mindstegrundarealer.
- stk. 3. En del af det fastsatte mindstegrundareal kan tillades udlagt som fælles opholds-, lege-, sti-, vej- og parkeringsareal m.m. på grundlag af en af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelsesplan.
- § 5. Grundenes benyttelse
- stk. 1. Indenfor enklave I må kun opføres åben og lav boligbebyggelse af eenfamiliehuse i form af fritliggende parcelhuse.  
Indenfor enklave II må kun opføres kædehuse, rækkehuse eller lignende.  
Enklave III udlægges som friareal for bebyggelsen, jfr. § 1, stk. 3. Området må ingen steder blive under 5 m's bredde. Der må ikke i enklave III opføres bygninger. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade opførelse af toiletter, redskabshuse, løhuse og lignende, som naturligt hører hjemme i grønt område.
- stk. 2. På hver parcel i enklaverne I og II må kun opføres een beboelsesbygning med sædvanligt tilhørende udhus og garage.
- stk. 3. På ejendomme i enklave I og II må kun drives sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis udøves i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når det efter kommunalbestyrelsens skøn kan ske, uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom forandres, eller kvarterets præg af boligkvarter brydes.  
Der må endvidere ikke drives virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til gene for de omboende. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at den eksisterende landbrugsejendom med evt. tilbygninger i enklave I indrettes til off. formål såsom vuggestue, børnehave, børnehjem, selskabslokaler m.m.
- § 6. Bygninger-  
nes udstrækning og udformning
- stk. 1. Ved bebyggelse af enklave I må ingen bygning opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage.
- stk. 2. Ved bebyggelse af enklave II må ingen bygning opføres med mere end 1½ etage.
- stk. 3. Desuden kan bebyggelsen opføres i naboskel efter en af kommunalbestyrelsen godkendt, for flere grunde fælles bebyggelsesplan, der om fornødent kan fastlægges som tillæg til nærværende byplanvedtægt.

- stk. 4. Bygninger skal udføres af blank teglstensmur eller bærende snedkerpartier med træudfyldninger, med mindre andet materiale kan godkendes af kommunalbestyrelsen, som stemmende med kvarterets arkitektoniske præg.
- stk. 5. Samtlige bygninger i enklave I og II skal placeres med facaden vinkelret på eller parallel med retningen af den vej, der er adgangsvej til parcellen.
- stk. 6. Bygningernes tage skal være tegltage med max. 40° hældning. Mindre bygninger som garager, udhuse o.l. kan forsynes med vandret tag. Opmærksomheden henledes på, at kommunalbestyrelsen i henhold til bygningsvedtægtens § 23 vil tilstræbe, at udhuse og garager udformes i arkitektonisk samhörighed med den øvrige bebyggelse på de enkelte grunde. Ydre bygningssider samt tage og sokler skal frentrede i farver dannet af jordfarverne (okker, terra de sienne, umbra, engelskrødt, italienskrødt, dodenkop) eller hvidt, sort eller nævnte farvers blanding med hvidt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder o.l. mindre bygningsdele er også andre farver tilladt.
- stk. 8. I enklave I og II må udnyttelsesgraden ikke overstige 0,2.
- § 7. Transformstationer  
 Transformerstationer på indtil 20 m<sup>2</sup> grundareal og indtil 3 m i højden kan opstilles under iagttagelse af de i denne vedtægt fastsatte regler om afstanden til naboskel og vej og om bebyggelsens udformning i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i kvarteret. Dog må stationerne opføres i naboskel, når højden ikke er over 2,5 m.
- § 8. Almindelige bestemmelser  
 stk. 1. Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med byplanen forelægges kommunalbestyrelsen tegninger, der viser grunden og dens omgivelser, samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form, materialevalg og udseende og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses.  
 stk. 2. Bestemmelserne i denne byplanvedtægt gælder forud for bestemmelserne i den til enhver tid for kommunen gældende bygningslovgivning.
- § 9. 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.
- § 10. Påtaleret  
 Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Beder-Malling kommunalbestyrelse (efter 1. april 1970 Århus byråd).

- § 11. Dispensationer fra og ændringer i byplanvedtægten
- stk. 1. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt kan indrømmes af kommunalbestyrelsen, såfremt karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.
- stk. 2. Ændringer i byplanvedtægten kan ske efter kommunalbestyrelsens vedtagelse og med boligministeriets godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye byplaner.

Således vedtaget af Beder-Malling sogneråd, den 19. august 1969

P.s.v.  
Hans Frandsen  
formand

2.kt. B.j. nr. 32-273-1969

I medfør af § 1 i lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) godkendes foranstående af Beder-Malling sogneråd vedtagne forslag til partiel byplanvedtægt nr. 9 for et boligområde i Beder by, ved offentlig bivej nr. 5 i tidligere Beder-Malling, nu Århus kommune.

Boligministeriet, den 2. september 1970

P.M.V.  
E.B.  
Munck

*Tinglyst d.  
25. sept. 1970*

Nærværende byplanvedtægt begæres tinglyst på ejendommene matr. nr. l h, l s, l t, l u, l y, l x, l v, l z, l æ, l ø, l aa, l ab, l ac, l ad, l ae, l af, l ag, l ah, l ai, l ak, l al, l am, l an, l ao, l ap, l aq, l ar, l as, l at, l au, l av, l ax, l ay, l az, l aæ, l aø, l ba, l bb, l bc, l bd, l be, l bf, l bg, l bh, l bi, l bk, l bl, l bm, l bn, l bo, l bp, l bq, l br, l bs, l bt, l bu, l bv, l bx, l by, l bz, l ba, l bø, l ca, l cb, l cc, l cd, l ce, l cf, l cg, l ch, l ci, l ck, l cl, l cm, l cn og l co alle af Beder by og sogn med prioritet forud for pantegæld.

Magistratens 2. afdeling, afdelingskontoret i Malling, den 21. september 1970.

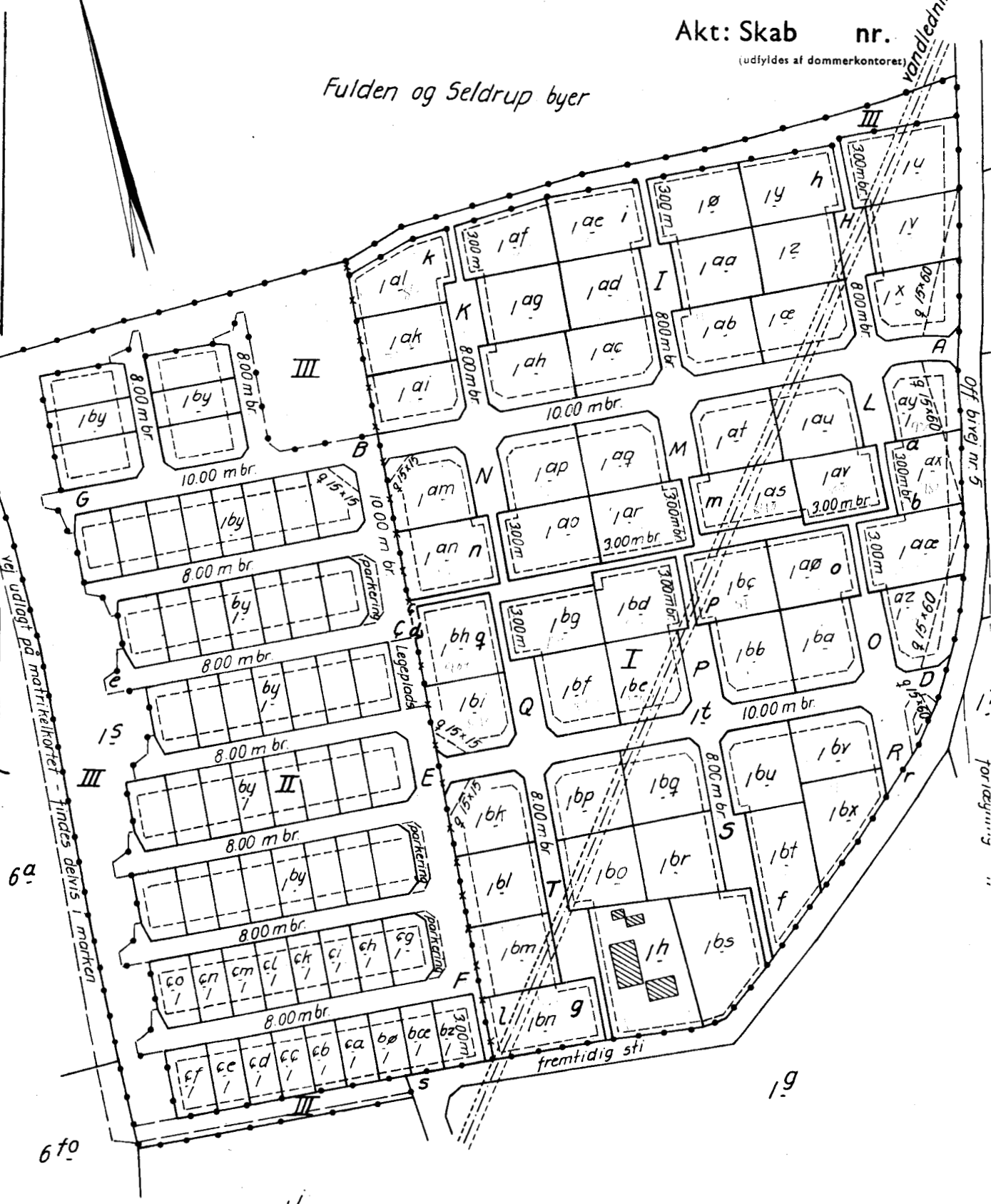
P. Lindhardtzen  
kommuneingeniør

Fulden og Seldrup byer

Justitsministeriets genparckalkuleret. Til kort.

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e) mtr. nr. 1h, 1s og 1t. Beder Arhus C & i januar 1970 attesteres herved. Navn: J.R. Krabbe

Bestillings-formular Y-1 fløj R.N.



Rids i 1:2000 vedr. BEDER-MALLING KOMMUNE Byplanvedtægt nr. 9

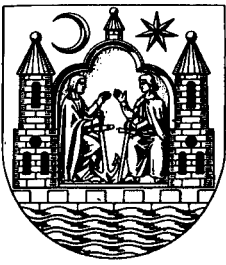
Udfærdiget i februar 1969 i anledning af tinglysning

J.R. Krabbe Landinspektør

AAKJÆR og KRABBE - Landinspektører - Vestergade 8 - 8000 Århus C - Telefon (06) 13 29 22 Jensen & Kjeldskov A/S

- Enklavebegrænsning
- \*—\*— Skel mellem matr.nr. 1i og 1h
- I Åben og lav parcelhusbebyggelse
- II Kædehuse, rækkehuse eller lign.
- III Grønt område
- - - - - Byggelinier, oversigtslinier m.v.

Suppleret m. matr.nre. 6-5-1970.



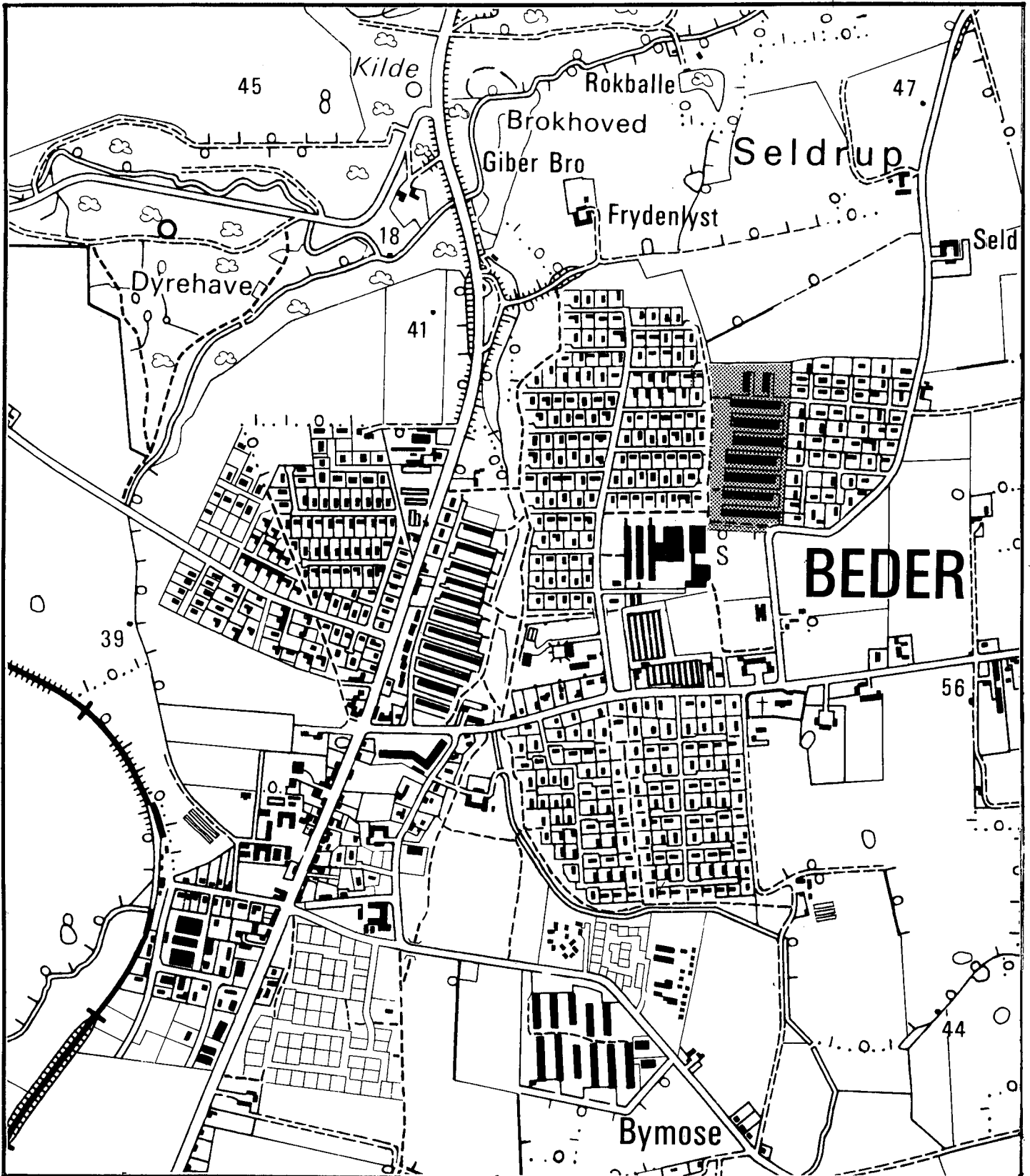
# Århus kommune Lokalplan nr.:

BAKKEHUSENE

STENROSEVEJ / STOKROSEVEJ

BEDER

# 326



Statistikområde/distrikt nr.: 7.1

Registreringskortblad nr.: 76

---

## Om dette hæftes indhold

Det indledes med **beskrivelsen**, der fortæller om lokalplanens hovedindhold og om de retsvirkninger, den har blandt andet for grundejere i området. Til dette afsnit hører en **illustrationsplan**, der viser en af de måder, planen gør det muligt at udnytte området på.

Derefter følger **redegørelsen**, som indeholder oplysning om forudsætninger for planen om områdets betjening med veje, skole, børneinstitutioner, kollektiv trafik og om dets forsyning med el, vand, varme og kloak.

Til sidst kommer selve **lokalplanen** med tilhørende **lokalplankort**. Tekst og kort rummer tilsammen de nøjagtige bestemmelser om den fremtidige udnyttelse af lokalplanområdet.

---

## Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen  
Rådhuset, værelse 501  
8100 Århus C.  
Tlf. 89 40 26 40, 2641 og 2628

---

## Lokalplanen kan ses og købes hos

Kommune Information  
Rådhuset  
8100 Århus C.  
Tlf. 89 40 22 22

---

## Kortgrundlag

Grundlaget for planens kortbilag i mål 1:10.000 og mindre målestoksforhold er Kort- og Matrikelstyrelsens 4 cm-kort.

Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune.

Kortene udgives af Århus Kommune med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse A.86 © KMS.

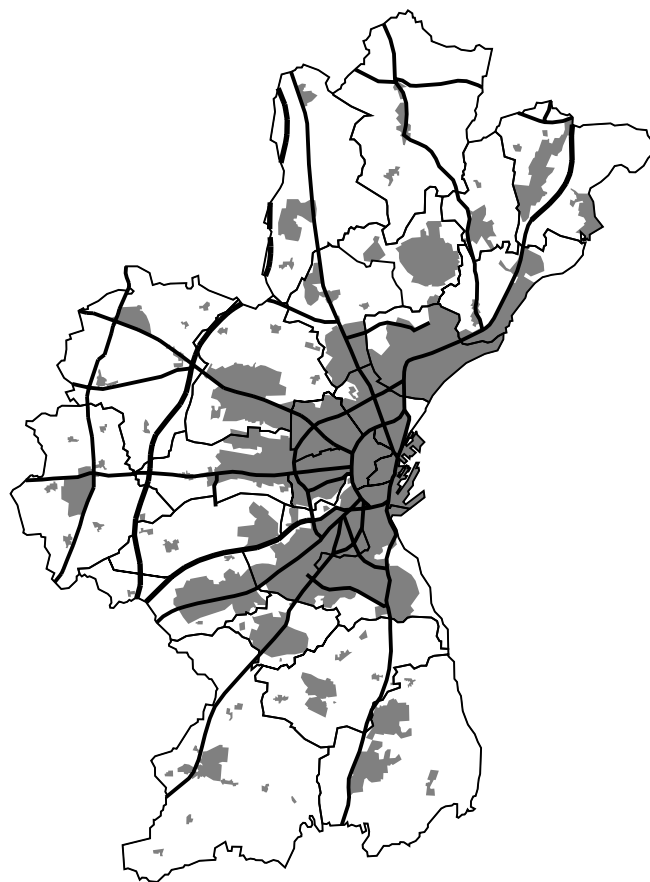
---

## Lokalplanen er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen

---

## Her ligger lokalplanområdet



## ÅRHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 326

"Bakkehusene", Stenrosevej/Stokrosevej, Beder

### INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
 <u>1. BESKRIVELSEN</u>	
Lokalplanens indhold .....	1.1
Illustrationsplan .....	bilag 1
Perspektiver .....	bilag 1A
Lokalplanens retsvirkninger .....	1.4
 <u>2. REDEGØRELSEN</u>	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen og til den øvrige planlægning for området .....	2.1
Udsnit af kommuneplanens rammekort .....	bilag 2
 <u>3. LOKALPLANEN</u>	
§ 1. Formål .....	3.1
§ 2. Område .....	3.1
§ 3. Bebyggelsens omfang og placering .....	3.2
§ 4. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	3.2
§ 5. Ophævelse af byplanvedtægt .....	3.4
Matrikelkort .....	bilag 3
Lokalplankort .....	bilag 4
Detailudsnit .....	bilag 4A
Vedtagelsespåtegninger .....	3.5

## 1. BESKRIVELSEN

---

### Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet omfatter den eksisterende rækkehusbebyggelse på i alt 61 huse ved Stenrosevej og Stokrosevej i Beder.

Den nærmere afgrænsning er vist på bilag 3.

Bebyggelsen er opført på baggrund af "Partiel Byplanvedtægt nr. 9, Beder-Malling Kommune", tinglyst den 25. september 1970.

I medfør af vedtægtens bestemmelser om blandt andet anvendelse og bebyggelse er området som helhed bevaret uændret til dato.

Fra beboernes side er der imidlertid udtrykt ønske om, at der gennem en lokalplan åbnes mulighed for en udvidelse af den enkelte bolig på en sådan måde, at områdets hovedtræk bevares.

Århus Kommune har anmodet Arkitektgruppen i Århus A/S om at belyse byggemulighederne, og firmaets forslag ligger til grund for de nærmere bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning i nærværende lokalplan.

Den partielle byplanvedtægt bliver opretholdt, men enkelte bebyggelsesregulerende bestemmelser i vedtægten afløses af bestemmelser i lokalplanen.

Lokalplanen sikrer den eksisterende rækkehusbebyggelse bevaret i sin oprindelige udformning, idet der dog åbnes mulighed for udførelse af 2 kviste og isætning af 3 ovenlysvinduer ved eksisterende tagetage.

Endvidere øger lokalplanen byggemuligheden på den enkelte ejendom inden for rammerne af en bebyggelsesprocent for området under ét på ikke over 35. Dette svarer til, at hver ejendom maksimalt må udvides med 25 m<sup>2</sup>.

Som det fremgår af illustrationsbilagene 1 og 1 A, vil det herefter være muligt umiddelbart at inddrage den bestående garage til beboelse (ca. 16,4 m<sup>2</sup>).

På indgangssiden kan opføres en tilbygning på indtil ca. 11,3 m<sup>2</sup>, udformet som et lukket/halvlukket indgangsparti, udført efter 2 standardtyper. Disse vælges og godkendes af grundejerforeningen og Magistratens 2. Afdeling med udgangspunkt i nærværende forslag, se bilag 1 og 1 A. Dette gælder tilsvarende for kvistene.

Mod havesiden kan opføres en tilbygning på maksimalt 18 m<sup>2</sup> som en direkte udvidelse af køkken og opholdsstue. Tilbygningen kan her udformes som en traditionel vinkelbygning eller som en glasudbygning langs med facaden.

Tilbygningerne kan udføres i etaper, men mod havesiden gør det særlige forhold sig gældende, at en eksisterende fjernvarmeledning skal omlægges, før der kan foretages en fuld udbygning.

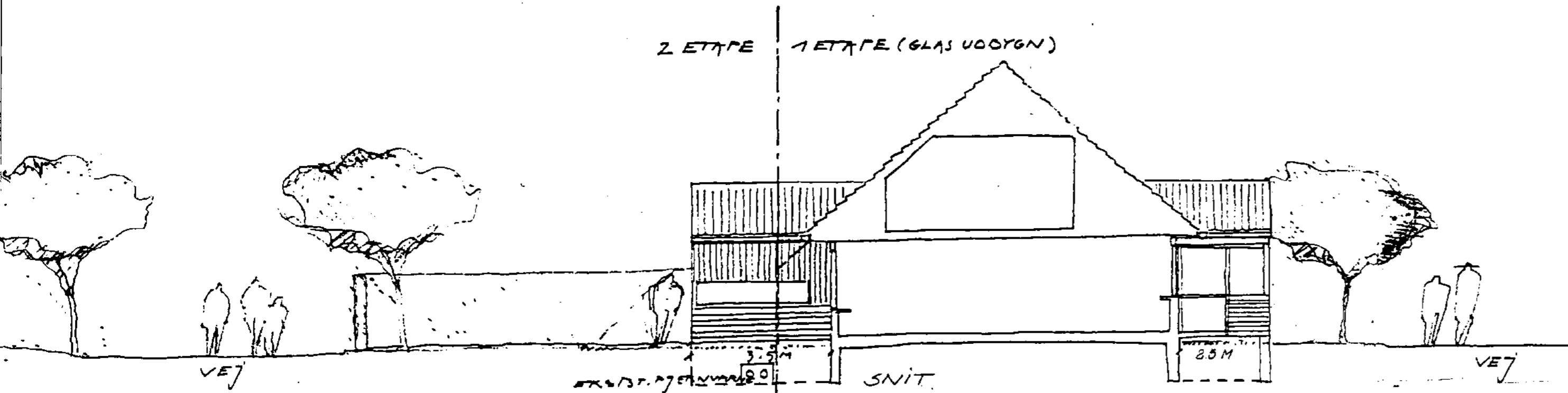
De udvendige anlæg, herunder veje, stier og grønne områder berøres ikke af lokalplanen. Som det fremgår af bilag 4, skaber lokalplanen dog mulighed for at opføre garager på de eksisterende fælles parkeringsarealer eller overdække disse på anden måde til erstatning for

eventuelt nedlagte garager i bebyggelsen. I lokalplanområdet's nordøstlige hjørne er der i kanten af et fælles, grønt areal ligeledes skabt mulighed for opførelse af fælles parkeringsanlæg, såfremt der er behov herfor.

Opmærksomheden henledes på, at lokalplanen ikke kan danne eneste grundlag for sagsbehandlingen af de anførte arbejder, og der vil bl.a. blive stillet særlige krav til brand- og lydisolering af vægge i skel ved eksisterende garage og ved ny tilbygning (drivhusløsningen).

Endelig gøres opmærksom på, at der ved nedlægning af eksisterende garage skal opretholdes 2 parkeringsmuligheder på hver ejendom.

BAKKEHUSENE I BEDER.



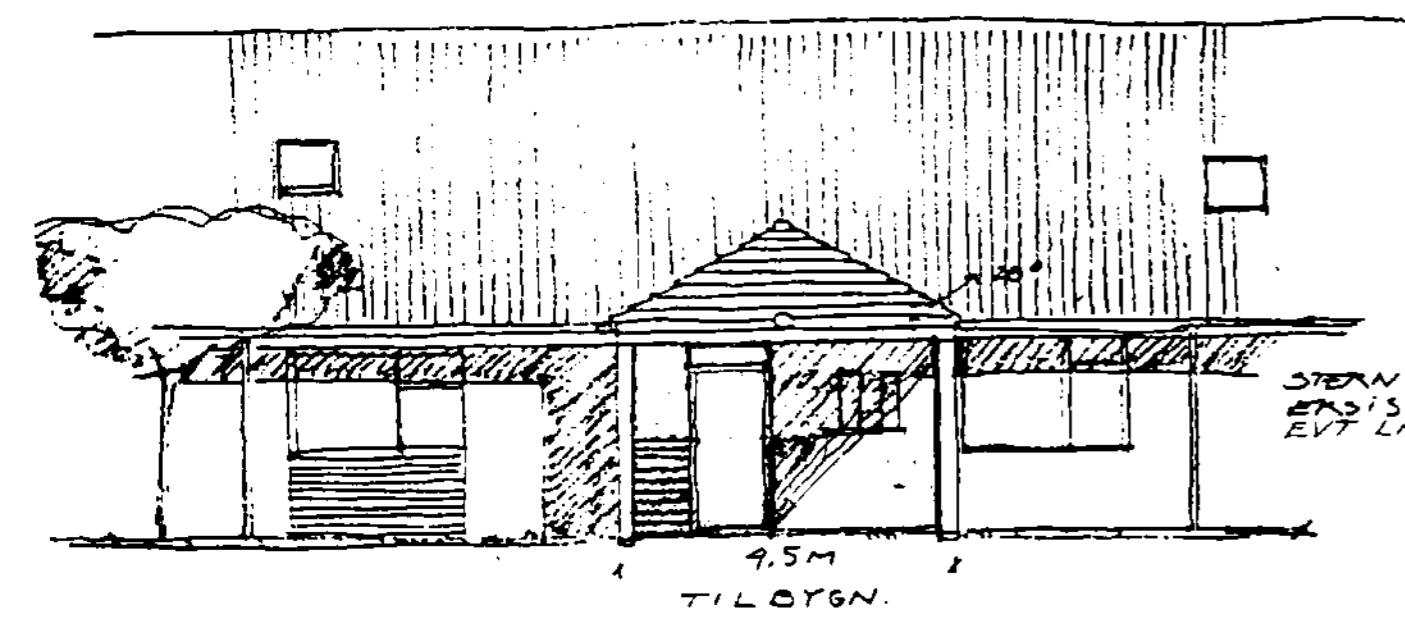
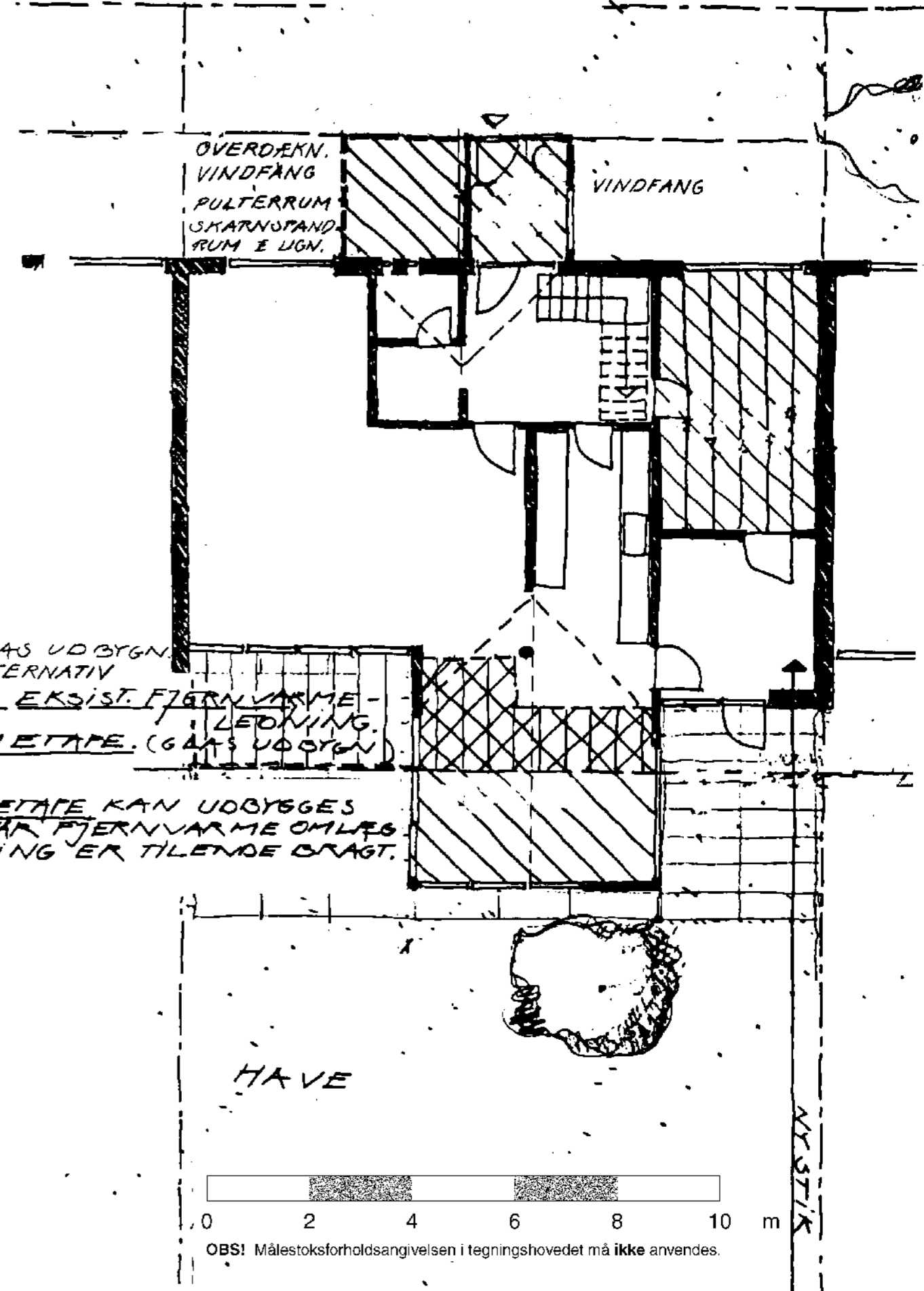
FORSLAG TIL RETNINGSLINIER FOR TILBYGN. HENHOLDSVIS - VEJSIDE - HAVE SIDE / 1-2 ETAGE.

TILBYGN: (HAVESIDE)  
TAG: TEGL SOM EKST.  
UDY. BEKLED: LETBEKLEDNING - TRÆ - PLADEBEKLED.

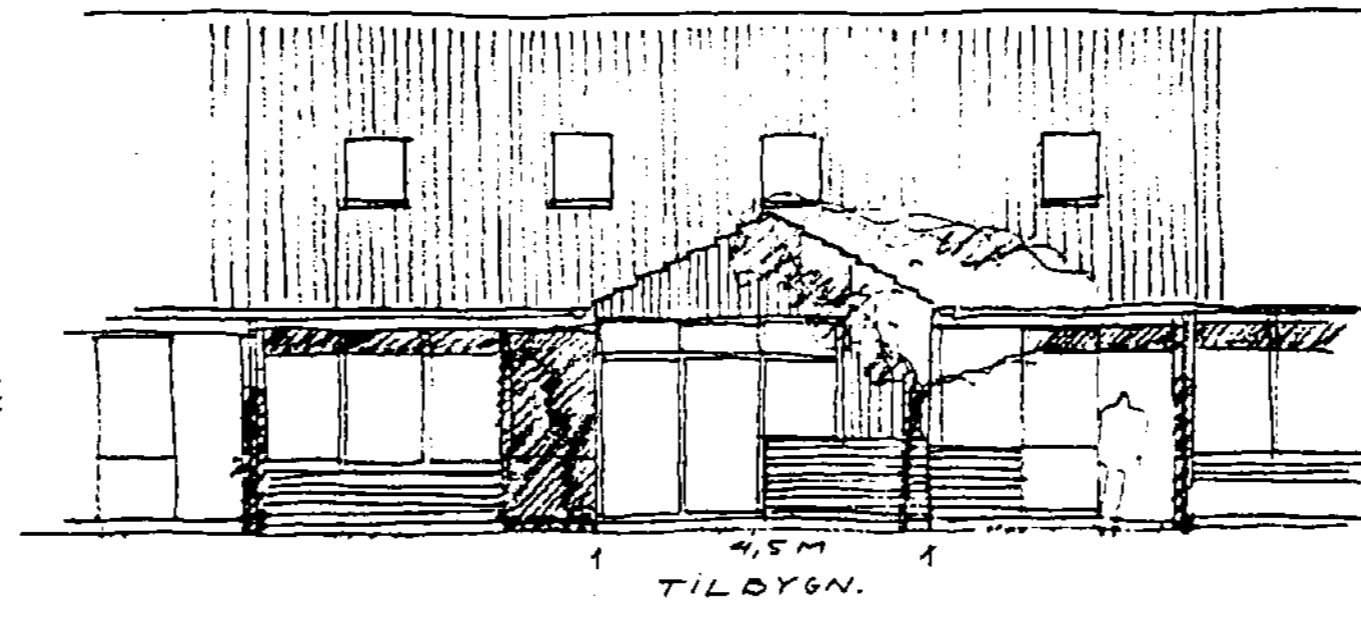
GLASBYGNING  
TAG: GLAS, ZINK  
UDY. BEKLED: GLAS, TRÆ, PLADEBEKLED.

TILBYGN: (VEJSIDE)  
TAG: TEGL SOM EKST.  
UDY. SYNLIG TRÆ - KONSTRUKTION MED GLAS VINDUET PARTIER

GLAS UDBYGN. ALTERNATIV  
EKSIST. FJERNVARMELØSNING.  
1. ETAGE (GLAS UDBYGN)  
2. ETAGE KAN UDBYGGES NÅR FJERNVARMELØSNING ER TILLENDE DRAGT.



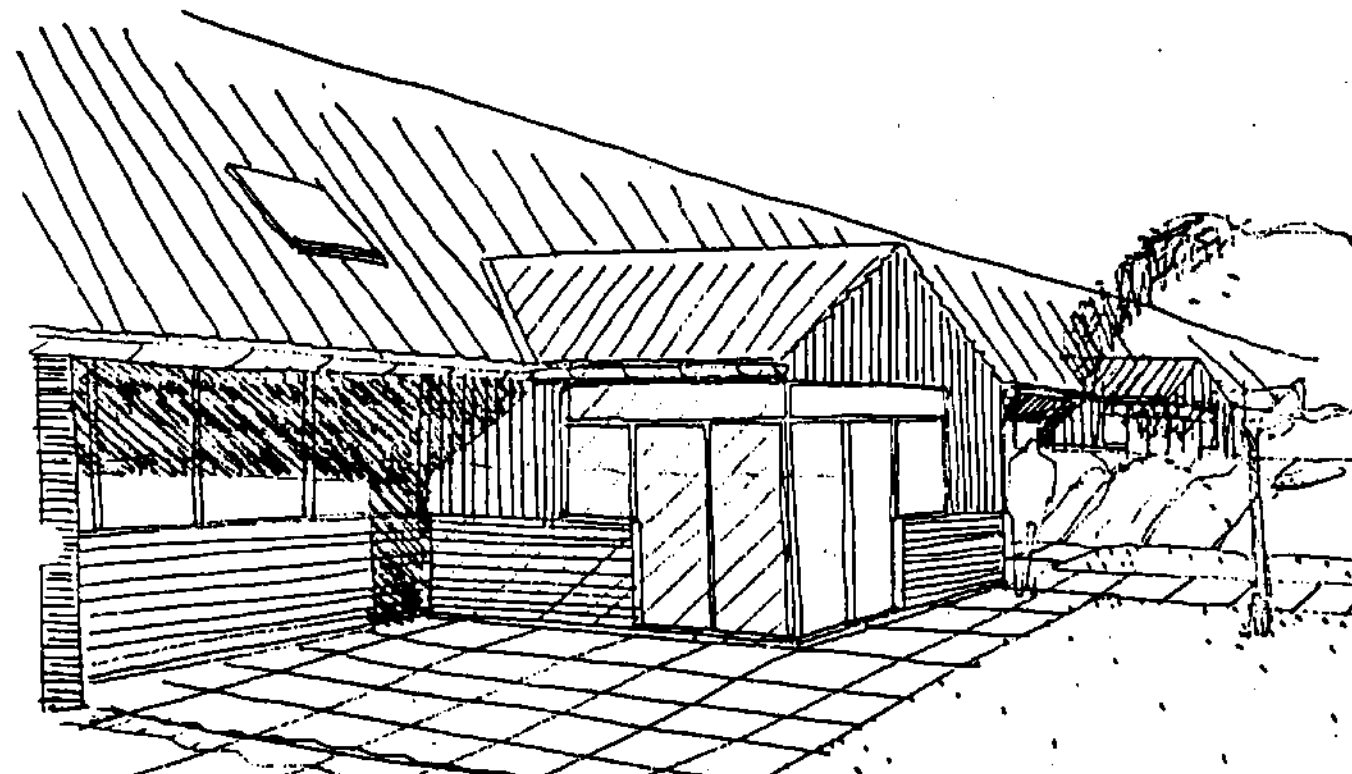
FACADE MOD NORD (VEJSIDE)



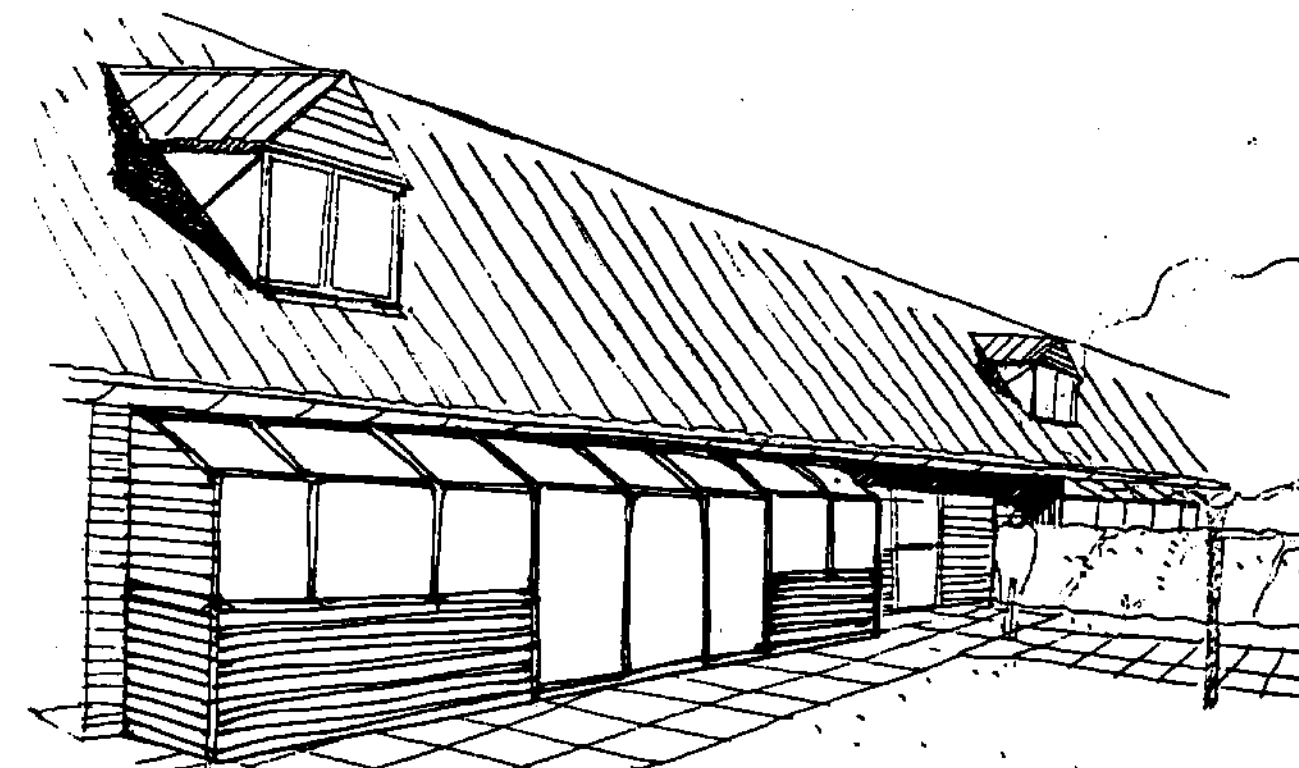
FACADE MOD SYD (HAVE SIDE)

STERNHØJDE LIC EKST. HØJDE EVT LÅVERE

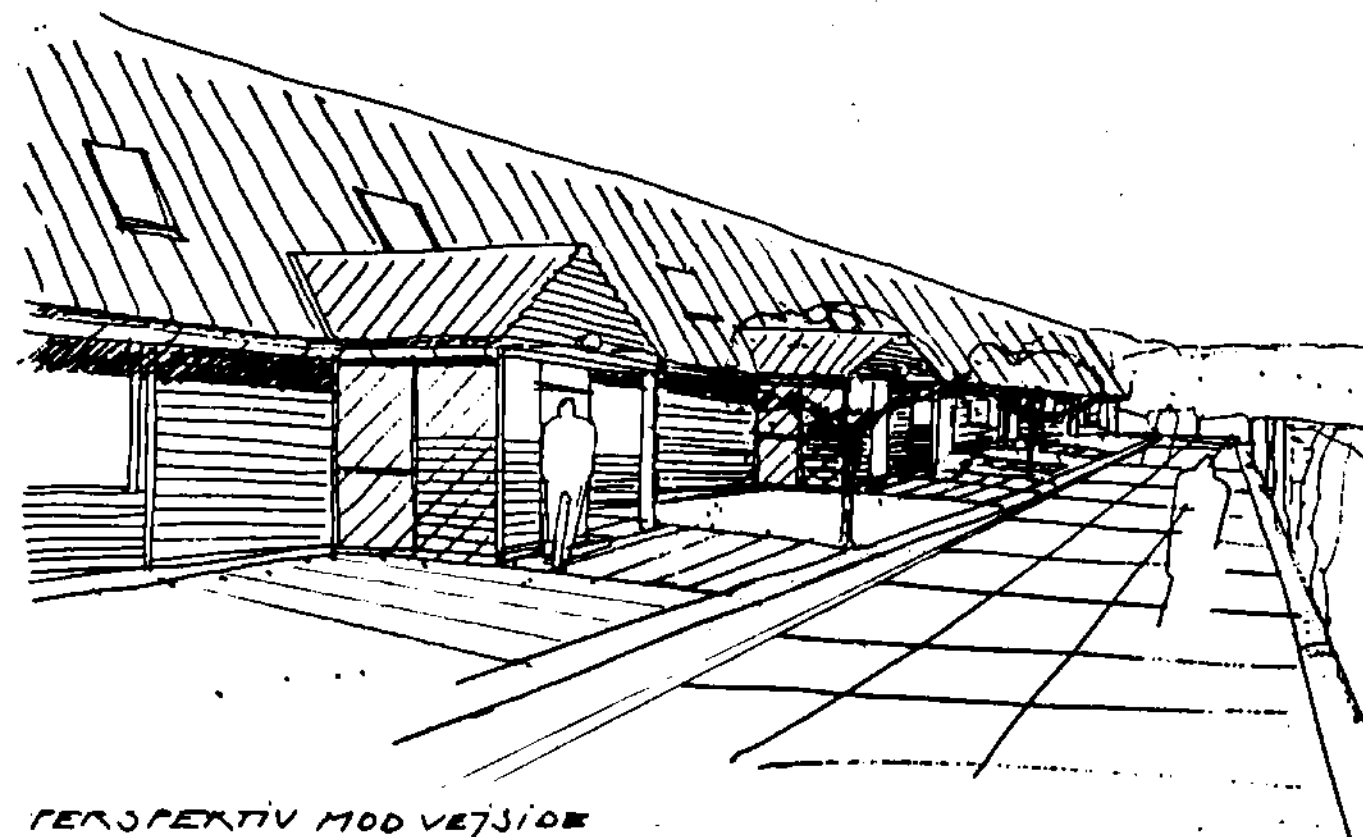
PRINCIPPER FOR TILBYGN - 1:100



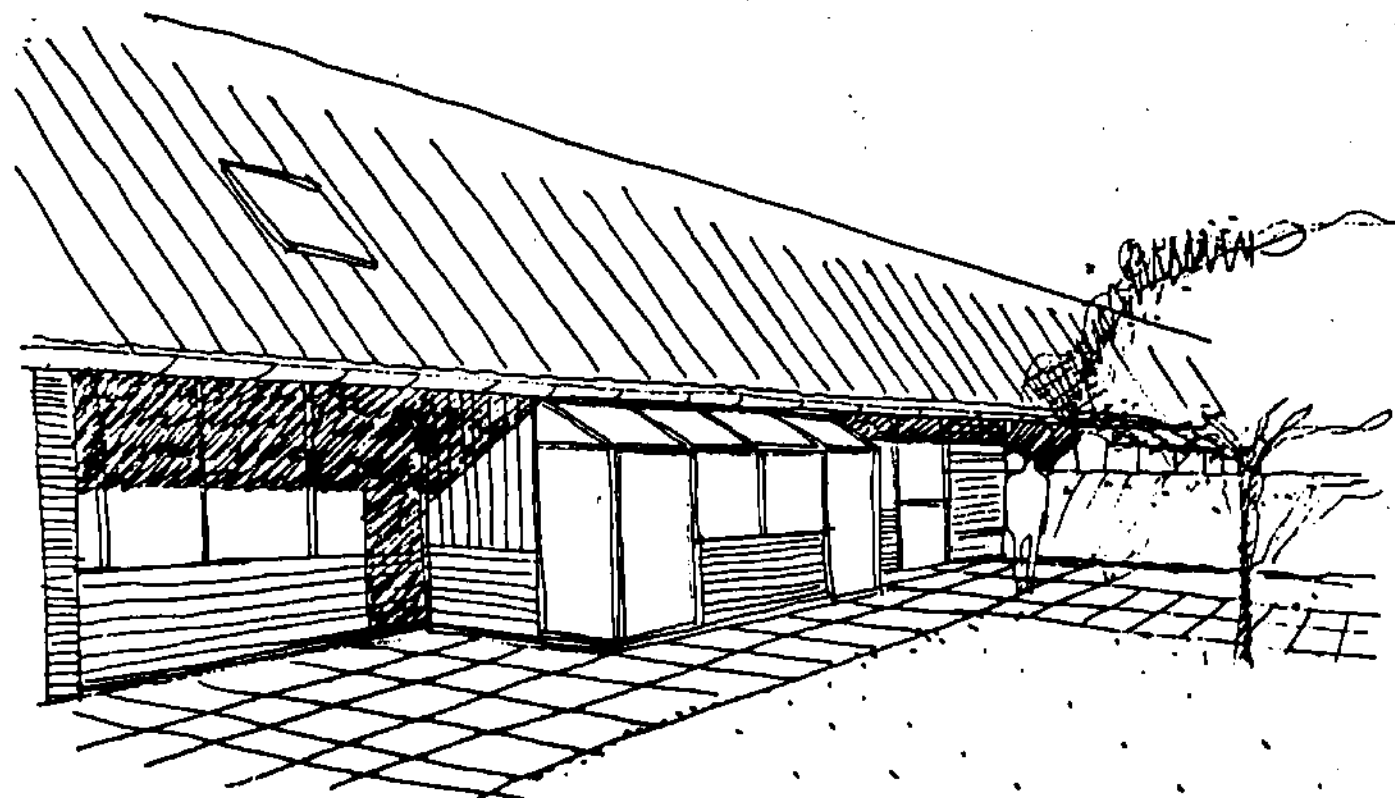
PERSPEKTIV MOD HAVESIDE - FOLDTUDØBBET TILBYGNING.



PERSPEKTIV MOD HAVESIDE - (ALTERNATIV)  
MAKSIMAL TILBYGNING



PERSPEKTIV MOD VEJSIDE



PERSPEKTIV MOD HAVESIDE - TETATE AF TILBYGNING - (GLASVÆG)

### Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendommene, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Lokalplanen gælder forud for bestemmelser i private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

Lokalplanens § 5 indeholder bestemmelse om, at § 3, stk. 1, samt § 6, stk. 6 og 8, i "Partiel Byplanvedtægt nr. 9, Beder-Malling Kommune", tinglyst den 25. september 1970, ophæves.

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

Afviigelser fra principperne i lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## 2. REDEGØRELSEN

---

Lokalplanens forhold til kommuneplanen og til den øvrige planlægning for området.

### Kommuneplanen

I kommuneplanen udgør lokalplanområdet område 31.02.05 BO, se bilag 2.

For område 31.02.05 BO gælder følgende rammebestemmelser:

### Planintentioner

Det er hensigten, at en lokalplan for området skal skabe mulighed for en udbygning af de enkelte boliger og dermed en forøgelse af bebyggelsesprocenten. Lokalplanen skal præcisere, hvor en udbygning må foregå, hvilke materialer, der må anvendes osv.

### Rammebestemmelser

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse).

Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden gener for omgivelserne.

Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v.

For erhverv og offentlige formål gælder ved etablering, udvidelse eller ændret benyttelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt.

Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold sådan, at områdets præg af boligområde ikke ændres.

2. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 35.
3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,50 m.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser, hvorved dog bemærkes, at da lokalplanen omfatter et udbygget boligområde, er der ikke i lokalplanen åbnet mulighed for etablering af erhverv og offentlige institutioner i det omfang, som kommuneplanen åbner mulighed for.

#### Byplanvedtægt

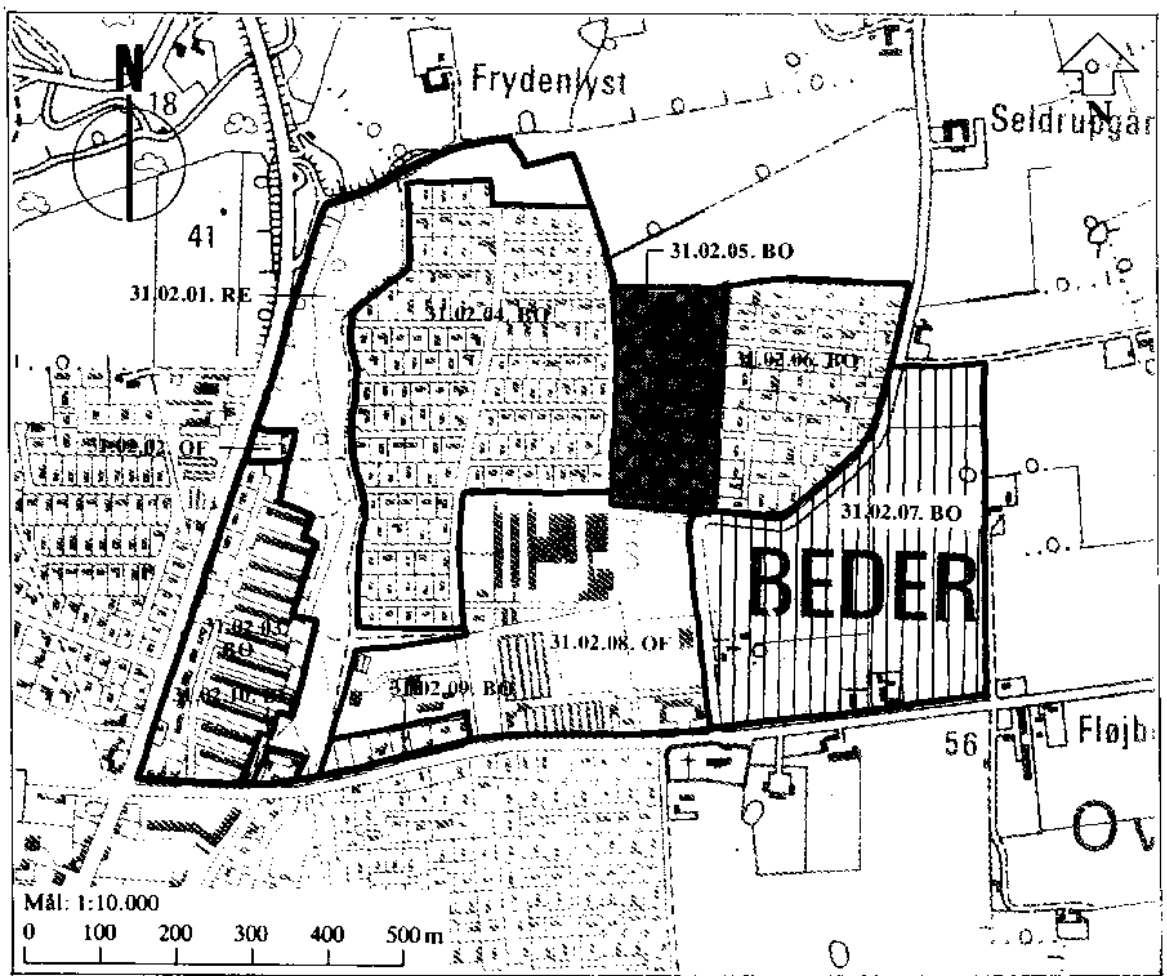
Lokalplanområdet er omfattet af "Partiel Byplanvedtægt nr. 9, Beder-Malling Kommune", tinglyst den 25. september 1970.





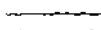
Byplanvedtægten opretholdes, men bestemmelser i lokalplanen om bebyggelsesprocenten, bebyggelsens placering, antal etager og parkering går forud for byplanvedtægten.

#### Deklaration

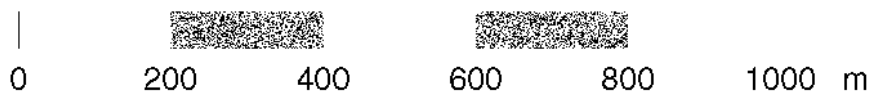
Lokalplanområdet er endvidere omfattet af deklARATION tinglyst den 28. oktober 1969.

Deklarationen sikrer veje, stier, fællesarealer m.v. og opretholdes i sin fulde ordlyd.



-  Lokalplanområdet
-  Delområdegrænse
-  Eksisterende landzone
-  Landzone, der forventes overført til byzone.
-  Transportkorridor

- BO Boligområde
- BL Blandet bolig- og erhvervsområde
- ER Erhvervsområde
- OF Offentligt område
- CE Centerområde
- CY Cityområde
- RE Rekreativt område
- SO Sommerhusområde
- NA Naturområde
- FB Forbindelsesområde
- JO Jordbrugsområde
- LB Landsbyområde
- BA Diverse. F.eks.: Fælles område belagt med vejbyggeliniebestemmelse.



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

2

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN

Lokalplan nr. 326  
 Kommuneplanrammer for Århus kommune  
 31. Beder-Malling, kvarter 2.

TEGN. NR. 1981-2
MÅL 1:10.000
DATO
TEGN. AF S.A./

3. LOKALPLAN NR. 326. "BAKKEHUSENE", STENROSEVEJ/STOKROSEVEJ, BEDER

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. FORMÅL

Formålet med nærværende lokalplan er:

- at fastholde den eksisterende rækkehusbebyggelses hovedtræk,
- at åbne mulighed for opførelse af tilbygninger til rækkehusene, og
- at åbne mulighed for opførelse af garagebygninger på fælles parkeringsanlæg eller overdække disse på anden måde.

§ 2. OMRÅDE

Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 3 og omfatter matr.nr. 1 by, 1 bz, 1 bæ, 1 bø, 1 ca, 1 cb, 1 cc, 1 cd, 1 ce, 1 cf, 1 cg, 1 ch, 1 ci, 1 ck, 1 cl, 1 cm, 1 cn, 1 co, 1 cp, 1 cq, 1 cr, 1 cs, 1 ct, 1 cu, 1 cv, 1 cx, 1 cy, 1 cz, 1 cæ, 1 cø, 1 da, 1 db, 1 dc, 1 dd, 1 de, 1 df, 1 dg, 1 dh, 1 di, 1 dk, 1 dl, 1 dm, 1 dn, 1 do, 1 dp, 1 dq, 1 dr, 1 ds, 1 dt, 1 du, 1 dv, 1 dx, 1 dy, 1 dz, 1 dæ, 1 dø, 1 ea, 1 eb, 1 ec, 1 ed,

1 ee og 1 s, alle Beder By, Beder, samt alle parceller, der efter den 8. september 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### § 3. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Den bestående rækkehusbebyggelse må ikke nedrives, men skal stedse opretholdes i det nuværende omfang og med den nuværende placering.

Stk. 2. Der må udføres tilbygninger til de bestående rækkehuse med en placering og i et maksimalt omfang som angivet på bilag 4 og 4 A. Der må maksimalt ske en udvidelse af etagearealet på 25 m<sup>2</sup> pr. ejendom. Bebyggelsen må udføres i etaper (se fodnote).

Stk. 3. Til erstatning af nedlagte garager i de enkelte boliger må der opføres garagebygninger/carporte eller anden form for overdækning med en placering og i et omfang som vist på bilag 4.

### § 4. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Eksisterende rækkehusbebyggelse skal bevares i ydre udformning og materialevalg og må kun ændres i overensstemmelse med bestemmelserne i nærværende lokalplan.

Stk. 2. I tagfladen ved eksisterende rækkehuse må mod havesiden udføres indtil 2 kviste med sadeltag (maks. 2 spærfag), og mod indgangssiden må isættes indtil 3 stk. VELUX ovenlys, type 2, se bilag 4 A.

---

Opmærksomheden henledes på, at en fuld udbygning på havesiden forudsætter omlægning af eksisterende fjernvarmeledning. Ved fuld udbygning vil bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstige 35.

- Stk. 3. Nye tilbygninger skal udføres i 1 etage. Taget skal udføres som sadeltag med rygningen vinkelret på eksisterende rækkehuse og med en hældning på ca. 30°.
- Stk. 4. Tilbygningen ved indgangssiden skal udføres som et lukket/halvlukket vindfang på maksimalt 11,3 m<sup>2</sup>. Hovedformen skal være som vist på bilag 1 og 1 A.
- Stk. 5. Tagbeklædningen skal være tegl som eksisterende, og ydervægge kan udføres enten af murværk som eksisterende, brædebeklædning eller eternitplader med listedækning.
- Stk. 6. Uanset foranstående bestemmelser skal det som en alternativ løsning være muligt at udføre en påbygning i glas langs facaden mod havesiden i en udstrækning som angivet på bilag 4 A. Den angivne løsning er den maksimale. Tagbeklædning kan foruden glas være zink.
- Stk. 7. Kviste og tilbygning ved indgangssiden skal udføres efter 1 eller 2 standardtyper, der skal godkendes af grundejerforeningen og Magistratens 2. Afdeling. Fælles garageanlæg/carporte skal ligeledes godkendes af grundejerforeningen og Magistratens 2. Afdeling.
- Stk. 8. Eksisterende bebyggelse, tilbygninger og fælles garageanlæg/carporte:

Ydre bygningssider (murværk) samt tage og sokler skal fremtræde i farver dannet af jordfarverne (okker, terra de sienne, umbra, engelskrødt, italienskrødt, dodenkop) eller hvidt, sort eller nævnte farvers blanding med hvidt eller sort.

Udvendigt træværk - tag, rem, brædebeklædning m.v. - samt eternitbeklædning og vinduer skal

holdes i farver dannet af jordfarverne (terra de sienne, engelskrødt, italienskrødt) eller hvidt, sort eller nævnte farvers blanding med hvidt eller sort.

Til døre, skodder og lignende mindre bygningsdele er også andre farver tilladt.

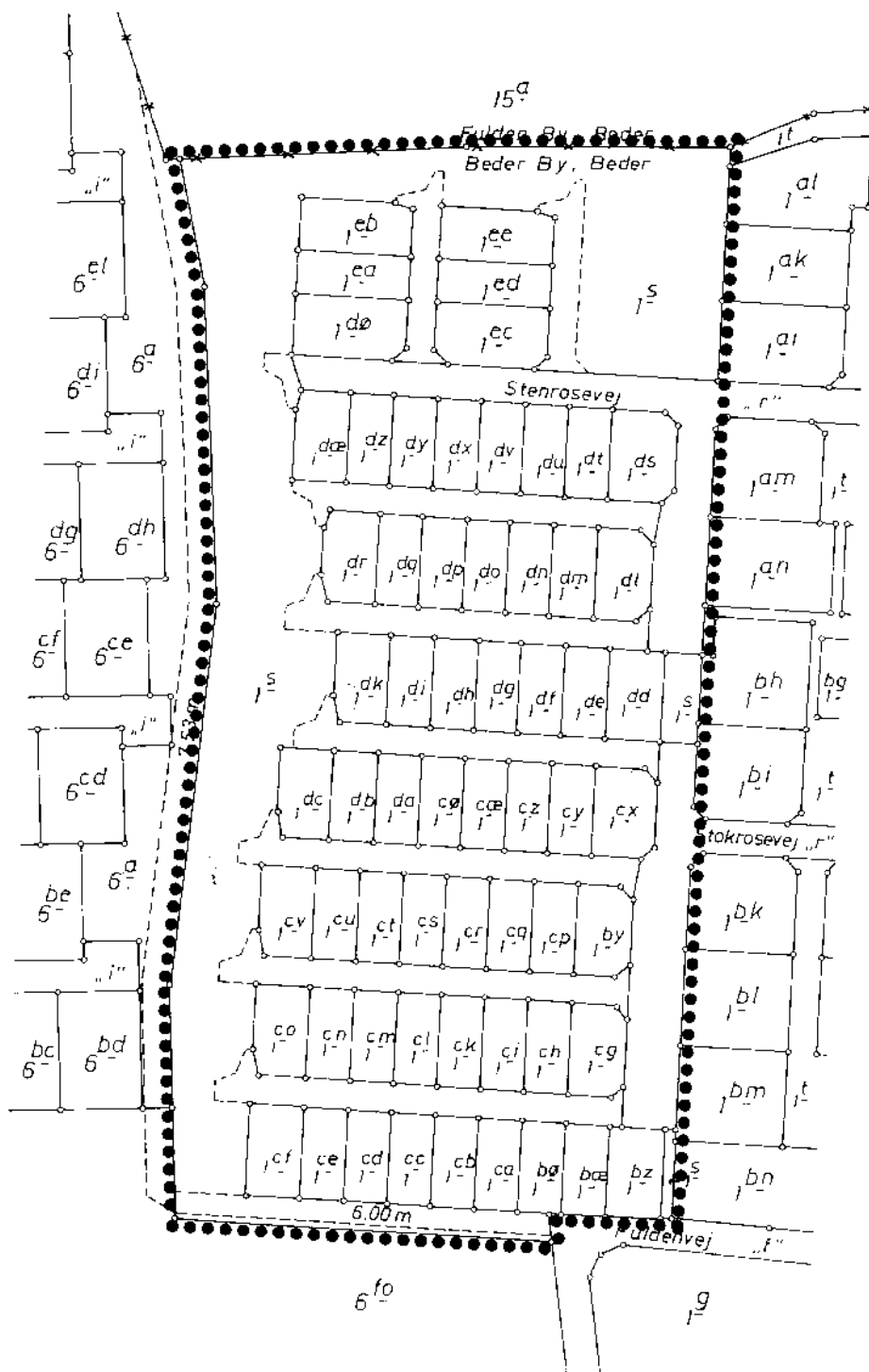
Stk. 9. Udhuse og fælles garageanlæg/carporte skal udformes i arkitektonisk samhørighed med den øvrige bebyggelse.

#### § 5. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

I "Partiel Byplanvedtægt nr. 9, Beder-Malling Kommune", tinglyst den 25. september 1970, ophæves for lokalplanområdet følgende bestemmelser:

§ 3, stk. 1, samt

§ 6, stk. 6 og stk. 8.

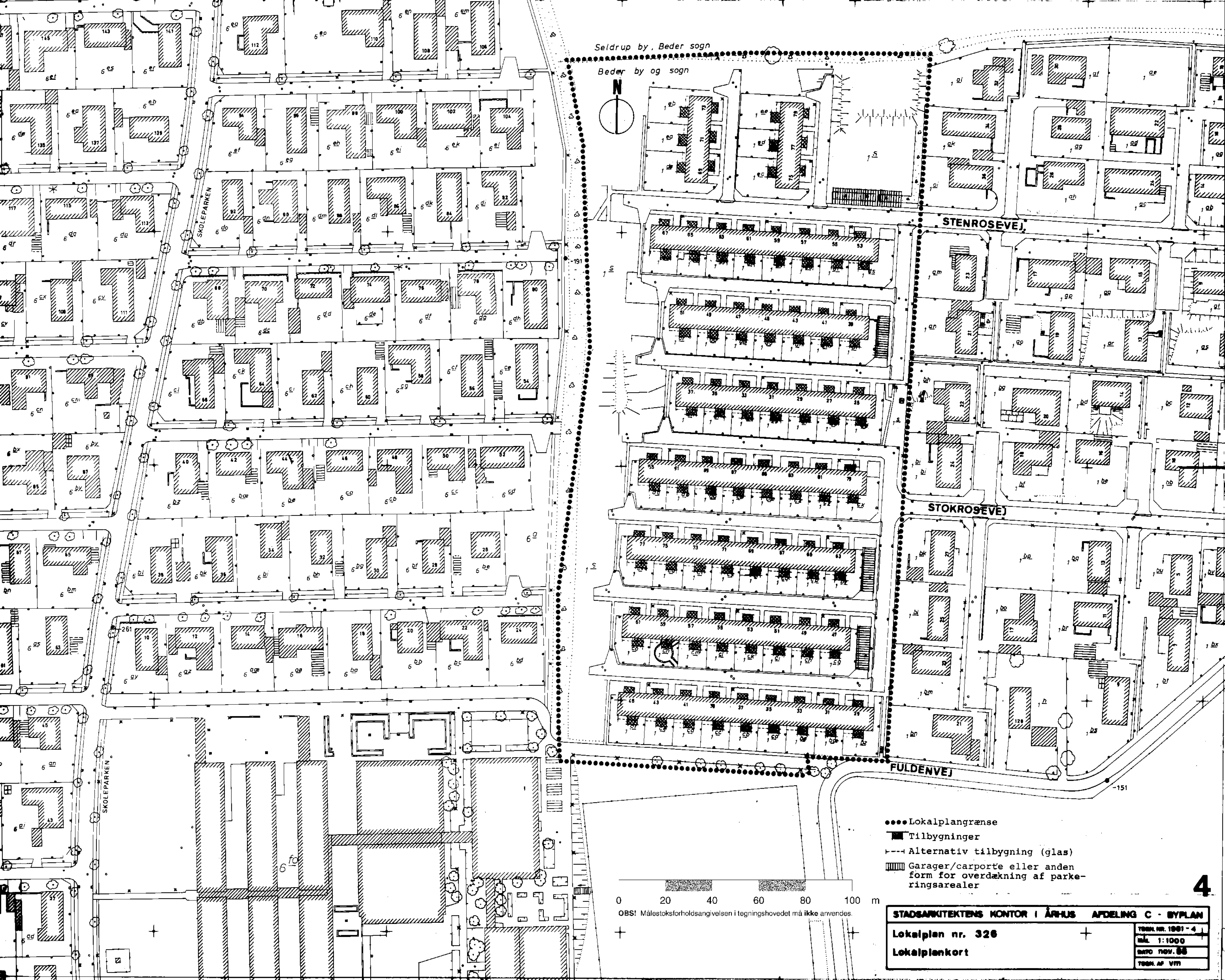


OBS! Målestoksforholdsgangelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

3

LOKALPLAN NR. 326  
 Matrikelkortudsnit pr. 8.9.86  
 Beder By, Beder  
 Fulden By, Beder 1:2000  
**STADSINGENIØREN-ÅRHUS**  
 AFD. II. FORVALTNINGS-AFDELINGEN

<b>STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS</b>		<b>AFDELING C - BYPLAN</b>	
Lokalplan nr. 326		TEGN. NR. 1981-3	
Matrikelkort		MÅL 1:2000	
		DATO	
		TEGN. AF	



Seldrup by, Beder sogn  
Beder by og sogn



STENROSEVEJ

STOKROSEVEJ

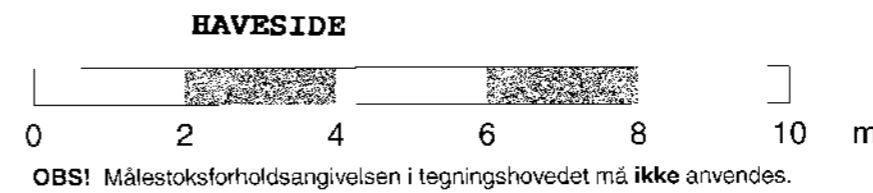
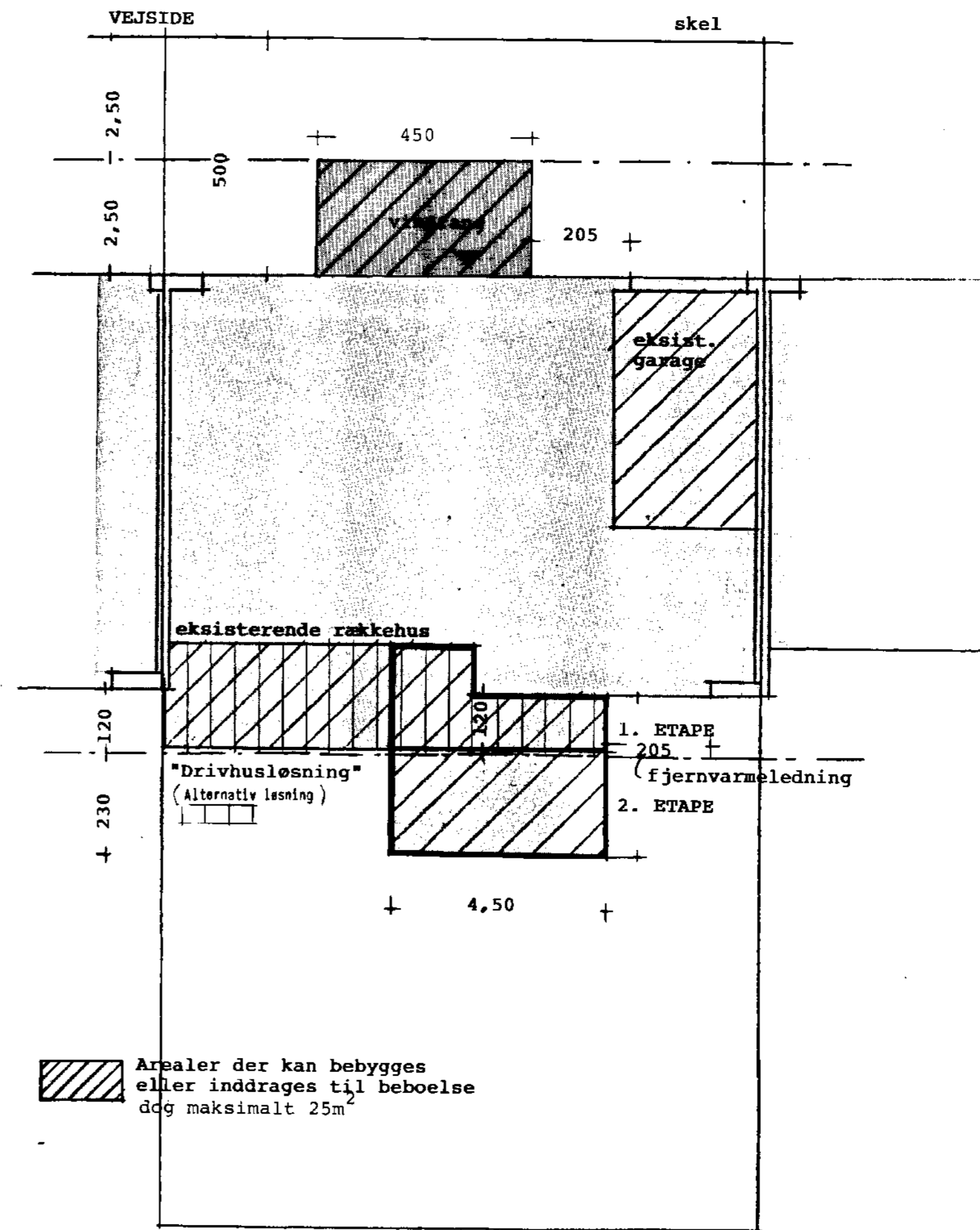
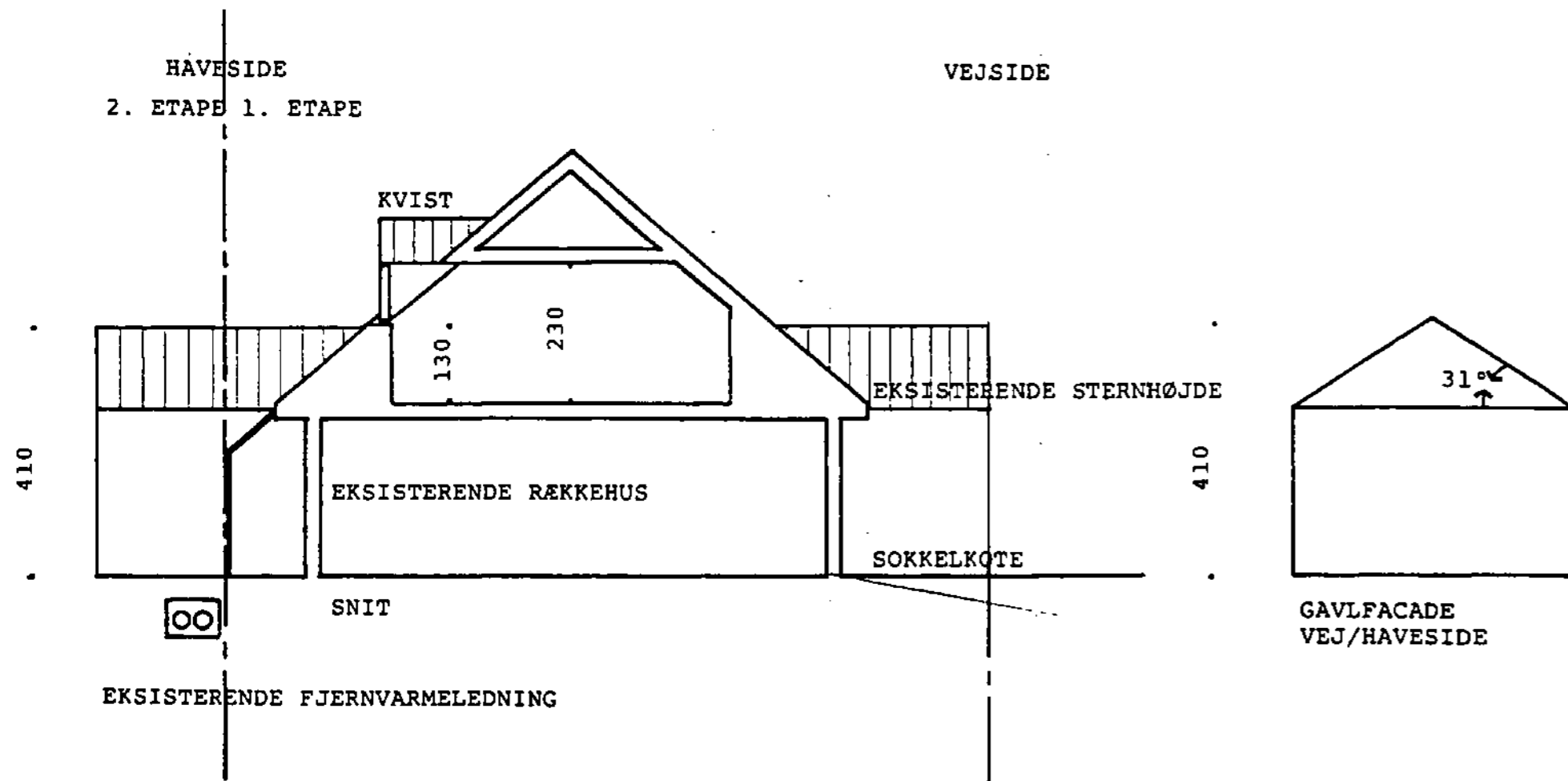
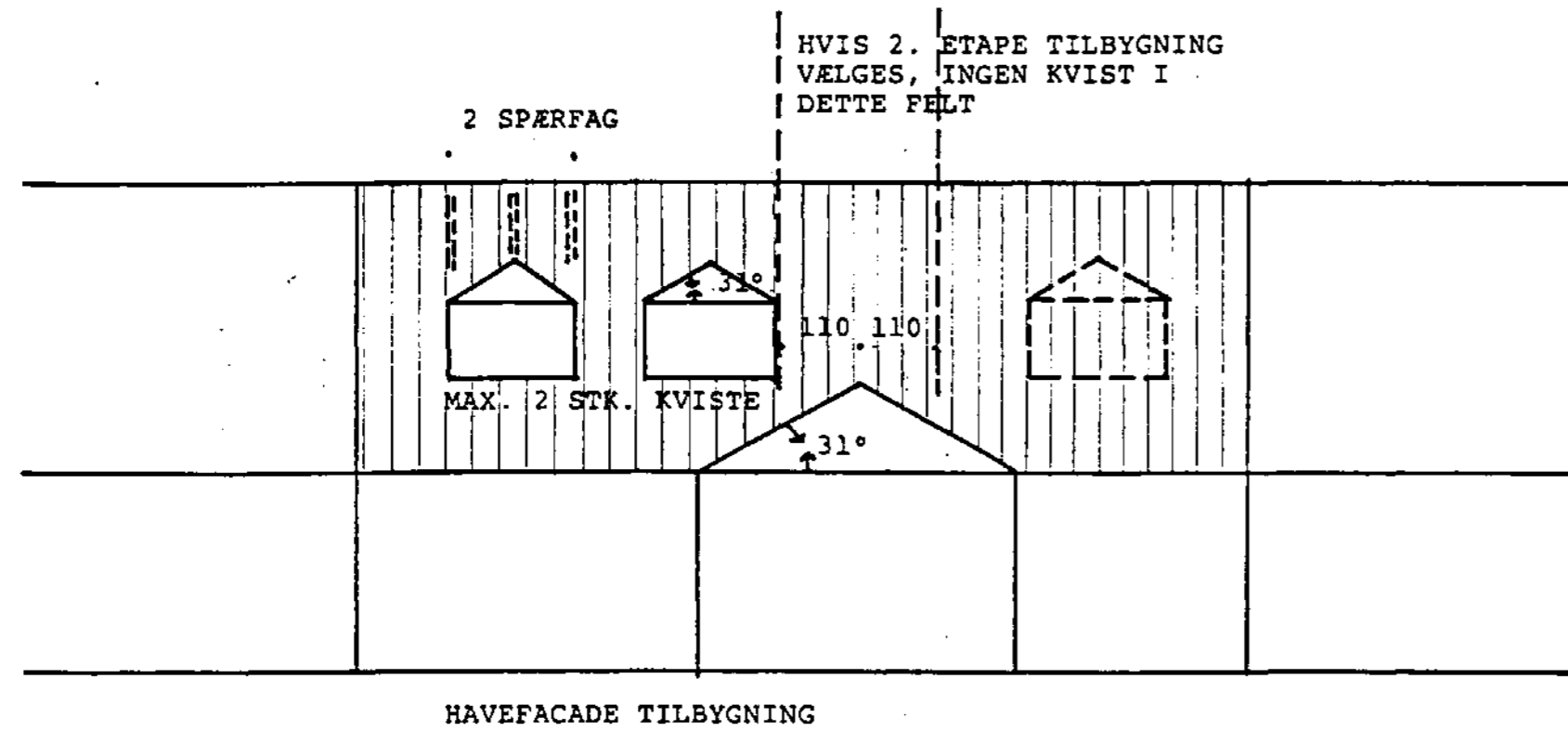
FULDENVEJ

- Lokalplangrænse
- Tilbygninger
- Alternativ tilbygning (glas)
- ▨ Garager/carporte eller anden form for overdækning af parkeringsarealer

0 20 40 60 80 100 m

OBS! Målestokstorhedsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS ADELING C - BYPLAN	
Lokalplan nr. 326	TEK. NR. 1981-4
Lokalplankort	MÅL 1:1000
	DATO NOV. 88
	TEK. AF VFT

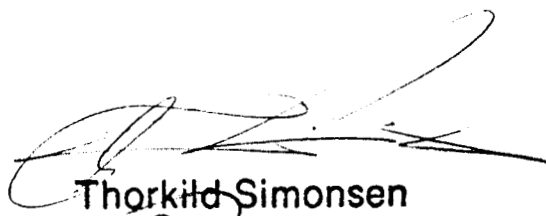


STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN	
Lokalplan nr 326	TEGN. NR. 1981 4A
Detailudsnit	MÅL 1:100
	DATO NOV. 88
	TEGN. AF VTM

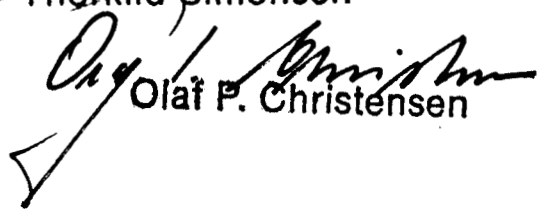
4A

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 326 i mødet  
den 22. februar 1989.

Arhus byråd, den 13 APR. 1989  
P. b. v.



Thorkild Simonsen



Olaf P. Christensen



Helmer Jacobsen

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den  
19. april 1989