

Århus Kommune

Lokalplan nr. **320**

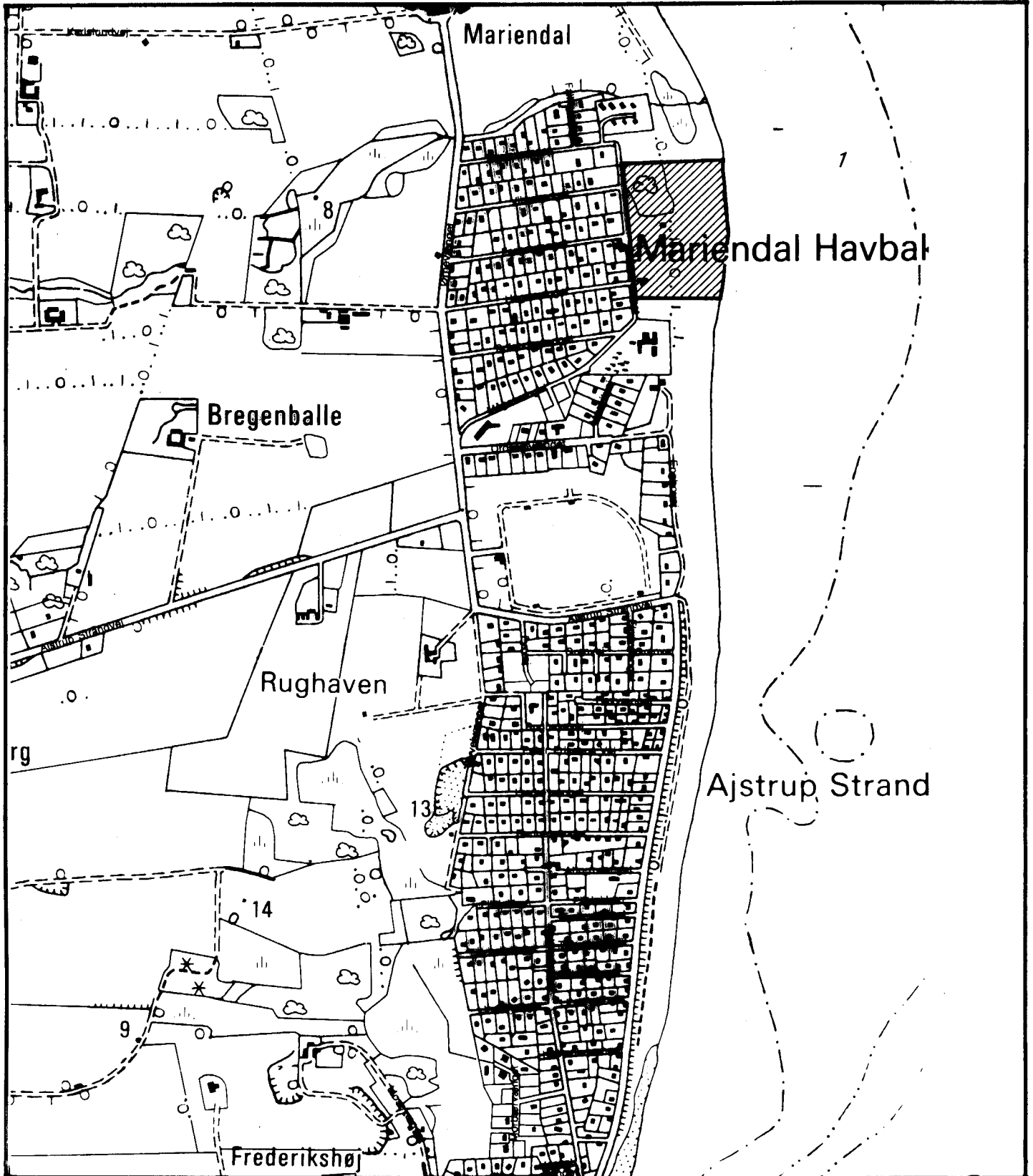
**Offentligt område ved Mariendal Hav-
bakker**



Århus kommune Lokalplan nr.:

Offentligt område ved
Mariendal Havbakker

320



Statistikområde/distrikt nr.: 7.2

Registreringskortblad nr.: 87

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.

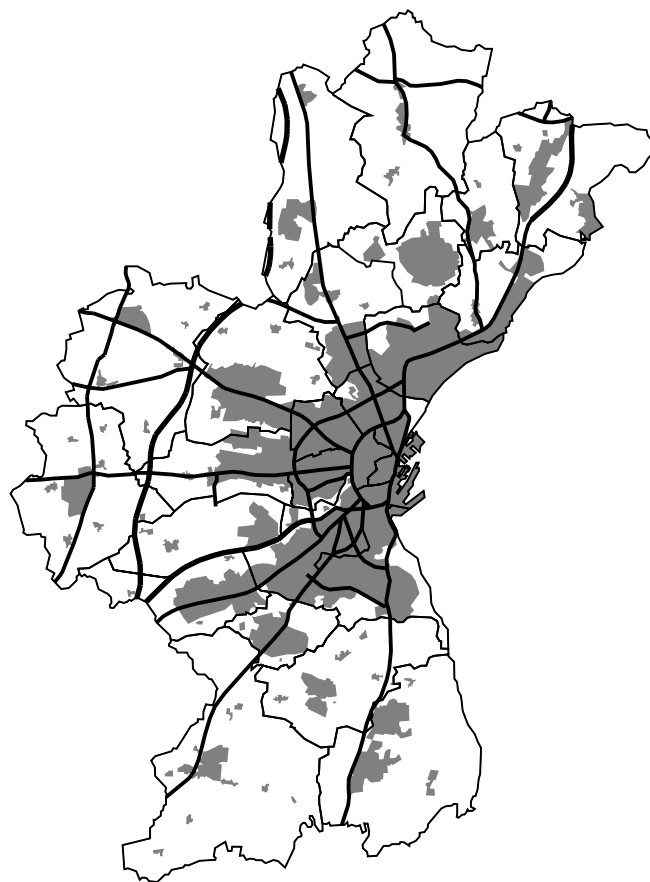
Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune.

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. 320

Boligområde til offentlige formål ved Mariendal Havbakter.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<u>1. BESKRIVELSEN</u>	
Lokalplanens indhold	1.1
Illustrationsplan	bilag 1
Lokalplanens retsvirkninger	1.5
 <u>2. REDEGØRELSEN</u>	
Lokalplanens forhold til kommuneplanrammerne og til den øvrige planlægning for området	2.1
Kortbilag til kommuneplanrammer	bilag 2
 <u>3. LOKALPLANEN</u>	
§ 1. Formål	3.1
§ 2. Lokalplanens område og opdeling	3.1
§ 3. Lokalplanområdets anvendelse	3.2
§ 4. Udstykninger	3.2
§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	3.2
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	3.3
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	3.4
§ 8. Hegn og beplantning	3.5
§ 9. Ophævelse af byplanvedtægt	3.6
Lokalplankort	bilag 3
Matrikelkort	bilag 4
Vedtagelsespåtegninger	3.7

1. BESKRIVELSEN

Denne lokalplan gælder for et område ved Mariendal Havbakker. Området, der er knap 40.000 m² stort, er ejet af Århus Kommune og er beliggende ved Mågevænget mellem sommerhusområdet og Kattegat.

Lokalplanen bliver udarbejdet, fordi Århus Kommune, i modsætning til tidligere ejere, ønsker området anvendt til offentlige formål af forskellig art.

Lokalplanområdet er beliggende inden for byplanvedtægt nr. 6 for Beder-Malling Kommune. Denne byplanvedtægt blev udarbejdet i 1968.

I denne byplanvedtægt er det bestemt, at det område, lokalplanen omfatter, skal anvendes til: "Kollektivt ferieområde såsom feriekolonier, sommerpensionater og lignende" og "mindre udsalgssteder til opfyldelse af beboernes daglige fornødenheder" og endvidere til "område til offentlige formål".

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er en klar fortsættelse af disse intentioner.

På bilag 1 er vist, hvordan lokalplanområdet kan tænkes anvendt, når lokalplanen er endelig vedtaget.

Lokalplanområdet er inddelt i 4 områder.

Område I må anvendes til offentligt friareal og må som sådan anvendes til dagcamping, hvilket betyder, at der må camperes i området, men kun i dagtimerne fra kl. 7.00 til 20.00. Desuden må der etableres en offentlig parkeringsplads.

I området må der endvidere opføres en "servicebygning" med offentlige toiletter.

Området skal fremstå som græsplæne. Hegnet øst for området, det nyetablerede vådområde samt det på lokalplankortet viste pilekrat og hunderosekrat samt enkeltstående træer bevares.

Endvidere etableres, som vist på lokalplankortet (se bilag 4), et hegn langs Mågevænget.

Område II må anvendes til offentligt friareal. I området må desuden opføres en feriekoloni eller lignende. En eventuel feriekoloni må maksimalt indrettes til brug for 80-100 personer.

Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage uden udnyttet tagetage. I området må bygges 10 % af område I og II som helhed, dog fratrukket de 50 m², der må opføres i område I.

Bebyggelse af området må kun ske efter en af Magistratens 2. Afdeling og Skovforvaltningen ved Magistratens 1. Afdeling godkendt plan.

Området skal indtil eventuel bebyggelse fremstå som naturområde, dvs. nogenlunde uændret i forhold til den nuværende situation.

Den omsiggribende tilgroning af arealet skal dog standses, således at pilekrattet ikke breder sig yderligere.

Krattet skal endvidere "holdes nede" i den nuværende højde.

Den usunde del af den høje randbeplantning i lokalplanområdets nordskel fjernes. Mod Mågevænget etableres en randbeplantning (se bilag 4).

Område I og II

Med hensyn til beplantningen i området er det intentionen at bevare den nuværende "halvvilde" selvgroethed i modsætning til det eksisterende sommerhusområdes "parcelhushave"-karakter.

I område III, der er det fredede hegn og "græssletten", må ikke foretages ændringer eller opføres bebyggelse.

I forbindelse med den nordlige stigennemgang må det fredede hegn dog klippes, således at der fremkommer en rimelig åbning. Samtidig må den sydlige stigennemgang bibeholdes.

"Græssletten" mellem hegnet og stranden skal friholdes for yderligere beplantning.

Område IV er offentligt tilgængeligt strandareal.

Veje og stier

Lokalplanområdet vejbetjenes primært fra Mågevænget, der via Ørnevænget har forbindelse til Ajstrup Strandvej, hvorfra der er adgang til det overordnede vejnet.

Ved realiseringen af lokalplanen må der, specielt på Mågevænget, forudses en forøgelse af trafikbelastningen. Mågevænget er i dag privat fællesvej med en forholdsvis ringe standard. En forøget belastning vil eventuelt nødvendiggøre, at vejen forbedres samtidig med udnyttelsen

af arealet til dagcamping. Det kan ligeledes overvejes, om vejen - under hensyntagen til den ændrede benyttelse - efter istandsættelse skal overtages af det offentlige som kommunevej.

Stitrafikken til området vil i et vist omfang ske ad de eksisterende veje i området.

I forbindelse med en eventuel udvidelse af Ajstrup Camping er der dog planlagt etableret en stiforbindelse fra Malling til strandområdet.

Endvidere har byrådet besluttet, at mulighederne for bilkørsel på vejene i skovområderne langs kysten mellem Århus og Mariendal skal begrænses, hvorved bl.a. stitrafikanternes vilkår vil blive forbedret.

I forbindelse med en eventuel udvidelse af campingpladsen i Ajstrup på arealerne vest for Ørnevænget er der i lokalplanen for campingpladsudvidelsen (lokalplan nr. 161) sikret mulighed for en forlægning af Ørnevænget. Herved vil Ørnevænget få en trafiksikkerhedsmæssig bedre udmunding i Ajstrup Strandvej, ligesom udveksling af trafik mellem de to campingpladsafsnit vil kunne ske ude af niveau med Ørnevænget.

Område I, II og III krydses af 2 stier, der sikrer fri adgang mellem Mågevænget og stranden. I område I udlægges en offentlig P-plads.



0 20 40 60 80 100 m

OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN

Illustrationsplan
Lokalplan 320

TEGNER NR. 1971 A

MÅL 1:1000

DAVO febr. 1981

TEGNER AF

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at byrådet har vedtaget denne plan endeligt.

Bebyggelse, udstykning og anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet skal efter dette tidspunkt være i overensstemmelse med planen.

Anvendelse, der har været lovlig forinden, kan fortsætte uændret.

Lokalplanen indebærer heller ikke, at de anlæg m.v., der er indeholdt i planen skal etableres.

Lokalplanen gælder forud for bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter, der ikke er forenelige med planen.

Lokalplanen kan kun ændres ved en ny lokalplan.

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

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

2. REDEGØRELSEN

I dette afsnit redegøres for lokalplanens forhold til kommuneplanen og til den øvrige planlægning for området.

Kommuneplanrammerne

Se bilag 2, udsnit af kommuneplanrammerne for Beder-Malling-området.

Grundlaget for udarbejdelse af lokalplanen er de af byrådet i 1989 (og 1985) godkendte kommuneplanrammer.

Lokalplanområdet er beliggende i delområde 31.00.09 SO (tidligere benævnt 31.07.03 SO), der er et sommerhusområde, samt i delområde 31.00.12 RE (tidligere benævnt 31.07.06 RE), der er udlagt til rekreative formål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammer, der foreskriver følgende:

Delområde 31.00.09 SO

Planintentioner

Det er hensigten, at området fortsat skal anvendes til kollektivt ferieområde, såsom feriekolonier, sommerpensionater og lignende.

Rammebestemmelser

1. Området må kun anvendes til kollektive ferieformål.
2. Grunde i området må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 1 ha ekskl. vejareal.
3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
4. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage uden udnyttet tagetage.

Delområde 31.00.12 RE

Planintentioner

Det er hensigten at fastholde områderne som offentligt tilgængelige rekreative strandområder.

Rammebestemmelser

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige rekreative formål.
2. Området skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for at drive området som offentligt rekreativt område.
3. På strandarealerne kan der efter en samlet plan udpeges arealer til jolleoplæg.

Anden planlægning

Området er endvidere omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 6 fra Beder-Malling Kommunes tid.

Byplanvedtægten foreskriver, ligesom kommuneplanrammerne, at området anvendes til kollektivt ferieområde såsom feriekolonier, sommerpensionater og lignende samt til offentlige formål.

For at lette den administrative anvendelse af bestemmelserne for området, ophæves byplanvedtægten dog for så vidt angår lokalplanområdet.

Strandbeskyttelseslinien

Strandbeskyttelseslinien for området er fastlagt 5 m vest for det fredede hegns vestlige afgrænsning (se bilag 4).

Der må ikke placeres bebyggelse øst for denne grænse.

Vej- og stiplanlægning

Lokalplanområdet er ifølge byplanvedtægten vej- og stibetjent via Mågevænget, der via Ørnevænget har vejforbindelse til Ajstrup Strandvej. Stiforbindelse til området foregår ligeledes ad Mågevænget og tilstødende veje.

Teknisk forsyning

Elforsyning skal ske fra: Østjysk Elforsyning
Knudsminde 100
8300 Odder

Vandforsyning skal ske fra: Mariendal Havbakkers
Vandværk
v/ hr. John Th. Voss
Nordbyvej 20
8260 Viby J.

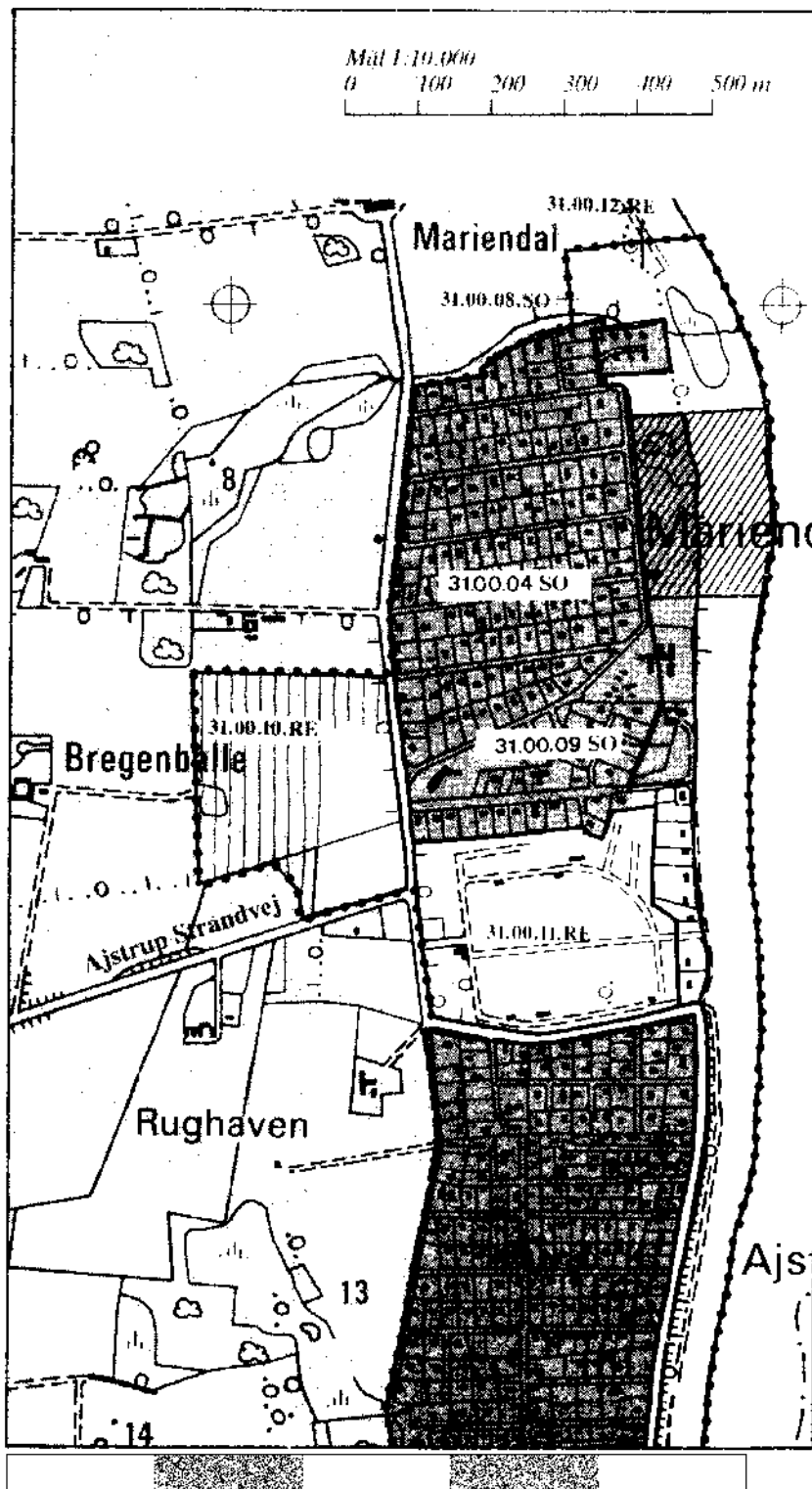
I forbindelse med bebyggelse i område II skal der etableres vandforsyning til brandslukning.

Kloakforsyning skal ske i henhold til gældende vedtægt herom og ved Stadsingeniørens Kontor, Hygiejnisk Afdeling, Thorsvej 2, 8230 Åbyhøj.

Regnvand skal ledes til nedsivningsanlæg.

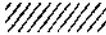


Spildevand skal ledes via eksisterende ledning i lokalplanområdet til Kysing Renseanlæg, hvor den nødvendige kapacitet er til stede.

En deklaration for spildevandsledningen fastlægger, at der ikke må bygges nærmere end 2 m på hver side af ledningen.



0 200 400 600 800 1000 m

OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

-  Lokalplanområdet
-  Delområdegrænse
-  Eksisterende landzone
- RE Rekreativt område
- SO Sommerhusområde

2

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN	
Kommuneplanrammer for Århus kommune 31 Mariendal Havbakker	TEGN NR 1971 B
	MÅL 1:10.000
	DATO febr. 1991
	TEGN AF

3. LOKALPLANEN

LOKALPLAN NR. 320. OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL VED MARIENDAL HAVBAKKER.

§ 1. FORMÅL

Formålet med nærværende lokalplan er:

- at sikre områdets anvendelse til offentlige formål af forskellig karakter,
- at sikre vej- og parkeringsforhold og stibetjeningen i området samt indpasse disse til de eksisterende veje og stier beliggende uden for området, og
- at fastlægge bestemmelser for nye bygningers højde, udstrækning og udseende.

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG OPDELING

- Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 3, matrikelkortet, og omfatter matr.nr. 24 t, Østerlavet, Malling.

Området har zonestatus som sommerhusområde/byzone.

- Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i områderne I, II, III og IV, som vist på bilag 4, lokalplankortet.

§ 3. LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Område I må anvendes til offentligt friareal med mulighed for dagcamping. Der må i området endvidere indrettes en parkeringsplads samt parkeres i forbindelse med dagcamping.

I området må opføres en mindre "servicebygning" til indretning af offentlige toiletter.

En eventuel "servicebygning" skal opføres inden for det på lokalplankortet viste byggefelt.

Stk. 2. Område II må anvendes til offentligt friareal. På arealet må opføres en feriekoloni eller lignende. I forbindelse med etableringen af bygninger til en feriekoloni må der etableres de nødvendige parkeringspladser og eventuelle andre nødvendige udenomsfaciliteter.

En eventuel feriekoloni i området må maksimalt indrettes med en kapacitet på 80-100 personer.

Stk. 3. Område III og IV må kun anvendes til offentlige tilgængelige, rekreative arealer.

§ 4. UDSTYKNINGER

Der må ikke foretages udstykning i området.

§ 5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier som vist på bilag 4.

Vej A-B	10,00 m bred
Stierne a-b, c-d	3,00 m brede

Vejadgang til område II fastlægges i forbindelse med godkendelsen af bebyggelsesplanen for området (se § 6, stk. 2). Se fodnote 1.

- Stk. 2. Inden for lokalplanområdet må kun henstilles person- og motorkøretøjer på indtil 3.500 kg totalvægt.
- Stk. 3. I område I udlægges et areal til offentlig parkering (se bilag 4). P-pladsen forsænkes 60-80 cm i forhold til omgivende terræn og kranses af en mindre, beplantet jordvold.
- Stk. 4. I område II kan der i forbindelse med bebyggelse af området tillades den for feriekolonien nødvendige parkering.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- Stk. 1. Område I må maksimalt bebygges med 50 m², som skal placeres i det på lokalplankortet viste byggefelt. Se fodnote 2.
- Stk. 2. Område II må bebygges med maksimalt 10 % af områderne I og II som helhed. De 50 m², der må opføres i område I (se stk. 1), skal dog fratrækkes det maksimale antal m², der må opføres i område II. Se fodnote 2.

Området kan kun bebygges efter en af Magistratens 2. Afdeling samt Skovforvaltningen ved Magistratens 1. Afdeling godkendt bebyggelsesplan og beplantningsplan.

-
1. Anlæg af stierne a-b og c-d kræver tilladelse af Fredningsnævnet i medfør af naturfredningslovens § 46.
 2. Arealer inden for 100 m fra kysten (regnet fra en linie, hvor strandvegetationen ændres til landvegetation) er omfattet af en censurbestemmelse fra 1941, hvor byggeri inden for 100 m-linien kræver godkendelse af Fredningsnævnet.

Stk. 3. Bygningshøjden må ikke overstige 3 m målt fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter).

Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 40°.

Stk. 4. Bebyggelse må ikke opføres nærmere matrikel-skel end 5,00 m.

Stk. 5. Der må ikke opføres bebyggelse øst for den på lokalplankortet viste strandbeskyttelseslinie (se bilag 4). Se fodnote 3.

Stk. 6. Der må ikke opføres bebyggelse inden for 2 m på hver side af spildevandsledningen, som vist på bilag 4.

Stk. 7. Der fastlægges et niveauplan på 3,5 m for bebyggelse i område I og et niveauplan på 2,5 m for bebyggelse i område II.

Stk. 8. Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden.

Terrænregulering på $\pm 0,50$ m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 0,50 m kan dog finde sted uden bygningsmyndighedens tilladelse.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Udvendige bygningssider, herunder tage, må kun fremtræde i farver, dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, um-

3. Arealer øst for strandbeskyttelseslinien må ikke udstykkes, bebygges, beplantes, reguleres, hegn ikke opsættes m.v., medmindre Fredningsnævnets tilladelse er indhentet, jf. naturfredningslovens § 46.

bra, engelskrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

Blanke, reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

Stk. 2. Ingen form for erhvervsmæssig skiltning og reklamering må finde sted på ejendommene.

§ 8. HEGN OG BEPLANTNING

Stk. 1. Det øst for område I og II beliggende fredede hegn må beskæres, så stien a-b og c-d kan passere hegnet på en naturlig måde. Vådområdet i den østlige del af område I og II skal bevares. Se fodnote 3.

Stk. 2. Mod Mågevænget etableres en randbeplantning, som vist på bilag 4. P-pladsen i område I samt sydsiden af stien a-b i område I kranes ligeledes af et beplantningsbælte.

Stk. 3. Randbeplantningen i lokalplanområdets nordskel bevares.

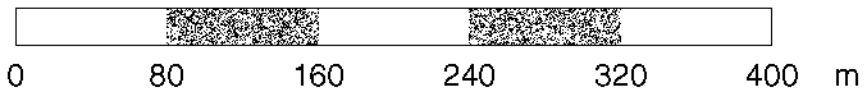
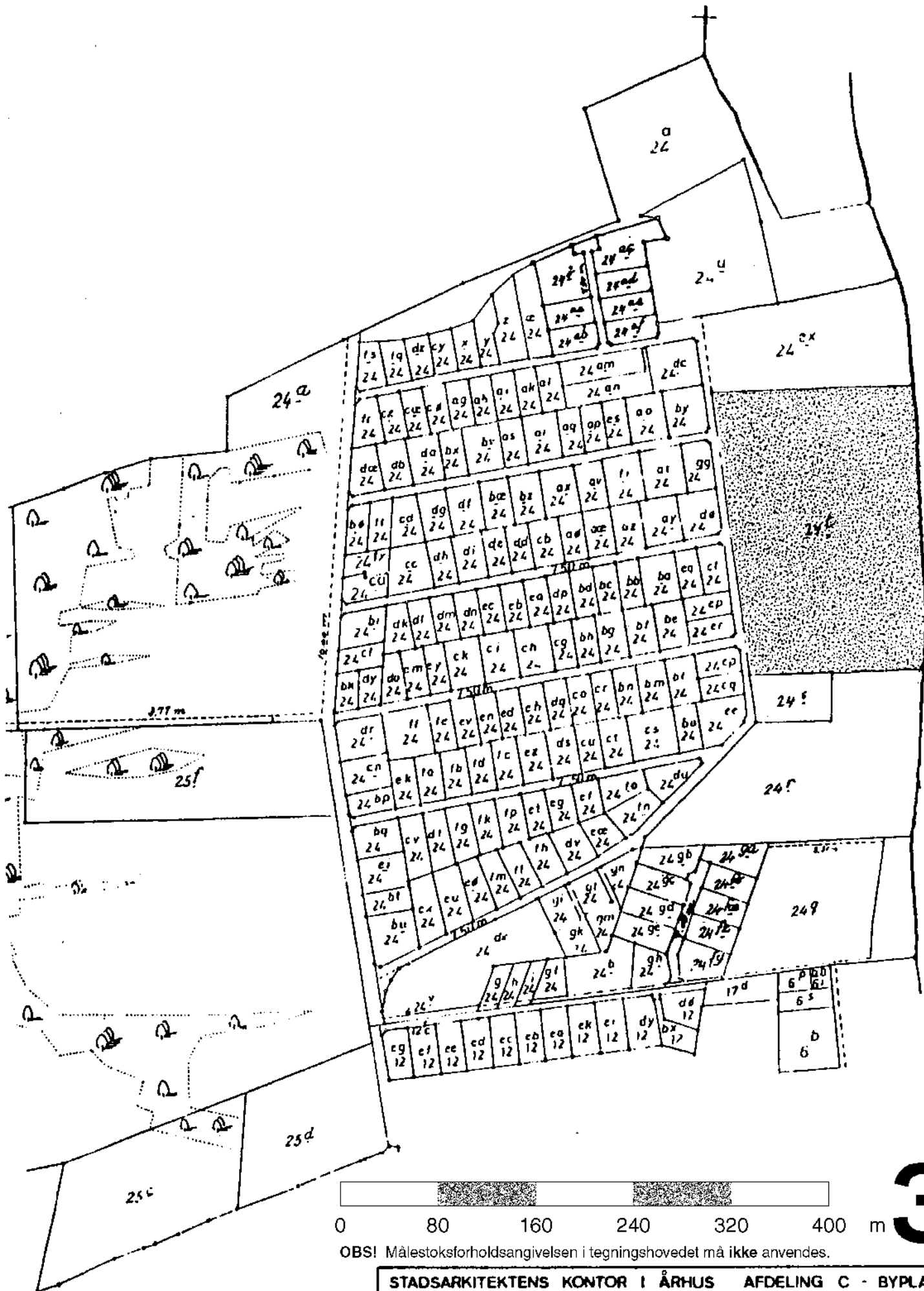
Stk. 4. Område I skal fremstå som græsareal med spredt bevoksning af træer og buske/krat. Parkeringspladsen anlægges med grusbelægning.

Stk. 5. En eventuel bebyggelsesplan for område II skal tage stilling til områdets beplantning.

3. Arealer øst for strandbeskyttelseslinien må ikke udstykkedes, bebygges, beplantes, reguleres, hegn ikke opsættes m.v., medmindre Fredningsnævnets tilladelse er indhentet, jf. naturfredningslovens § 46.

§ 9. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

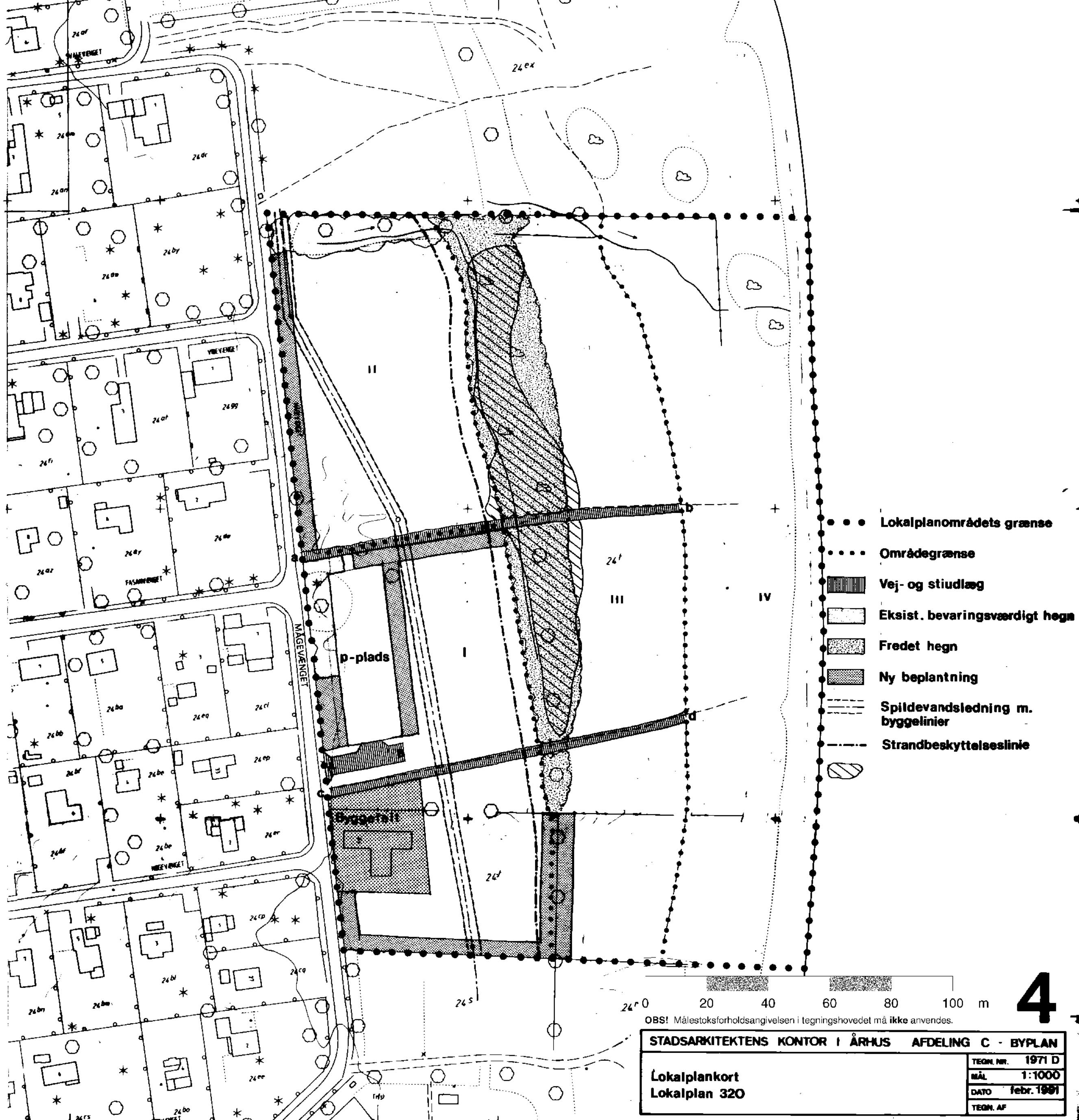
Med lokalplanens ikrafttræden ophæves for så vidt angår lokalplanens område den af Beder-Malling Sogneråd den 13. august 1968 vedtagne byplanvedtægt nr. 6 for Beder-Malling Kommune.



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

3

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN	
Matrikelkort	TEGN. NR. 1971 C
Lokalplan 320	MÅL 1:4000
	DATE Sept. 1986
	TEGN. AF



- ● ● Lokalplanområdets grænse
- ⋯⋯⋯ Områdegrænse
- ▨ Vej- og stiudlæg
- ▩ Eksist. bevaringsværdigt hegn
- ▧ Fredet hegn
- ▦ Ny beplantning
- Spildevandsledning m. byggelinier
- - - Strandbeskyttelseslinie

0 20 40 60 80 100 m

OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN	
Lokalplankort	TEGN. NR. 1971 D
Lokalplan 320	MÅL 1:1000
	DATO febr. 1991
	TEGN. AF

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 320 i mødet
den 20. februar 1991.

Århus Byråd, den 20 MRS. 1991

P. b. v.



Thorkild Simonsen



Olaf P. Christensen



Helmer Jacobsen

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 10.04.91