Aarhus Kommune

Lokalplan nr. 853

Bevarende lokalplan for boligområdet Finnebyen, Aarhus V

Februar 2012

PLANLÆGNING OG BYGGERI
Teknik og Miljø
Aarhus Kommune

Lokalplan nr. 853

Bevarende lokalplan for boligområdet Finnebyen, Aarhus V

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

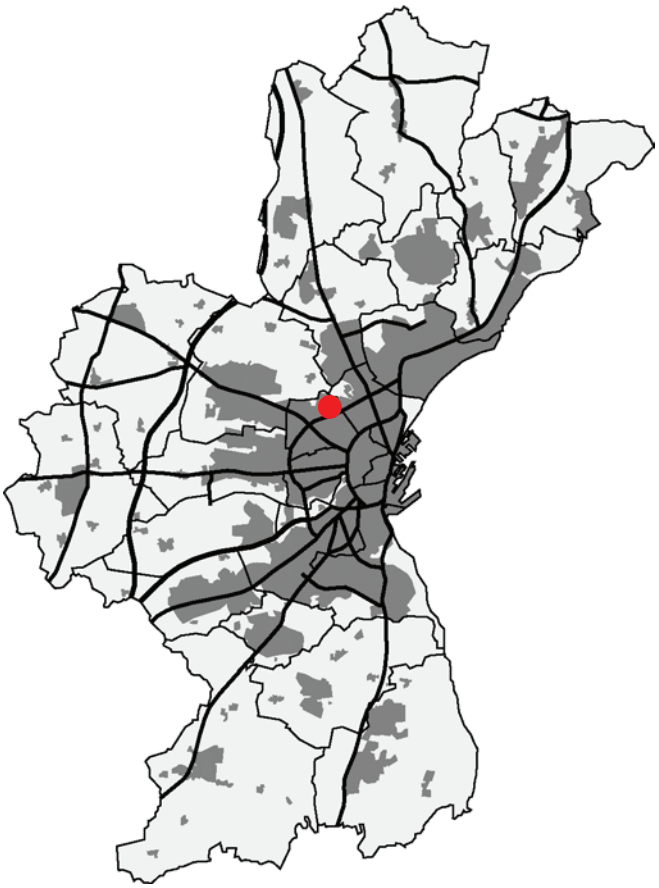
Planlægning og Byggeri, Byplanafdelingen
Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C
Tlf. 8940 2640

Vedtagelsesdatoer

Lokalplan nr. 853 er vedtaget af Aarhus Byråd
den 1. februar 2012

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort
den 15. februar 2012.

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE / LOKALPLAN NR. 853

Bevarende lokalplan for boligområdet Finnebyen, Aarhus V

INDHOLDSFORTEGNELSE Side

LOKALPLANENS INDHOLD
Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v. 2

LOKALPLANENS BESTEMMELSER
§ 1. Formål 14
§ 2. Område og opdeling 14
§ 3. Anvendelse 16
§ 4. Udstykning 16
§ 5. Trafikforhold 16
§ 6. Teknisk forsyning 17
§ 7. Bevaring af bebyggelse 17
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m. 18
§ 9. Bebyggelsens udseende 21
§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning 27
§ 11. Støjforhold 29
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 29
§ 13. Servitutter 29
§ 14. Ophævelse af ældre lokalplaner 31

Farveskala, der skal anvendes ved nymaling 32

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER
Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v. 34

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER
Retsvirkninger af lokalplanen 40

LOKALPLANKORT ..... **Bilag**

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for det eksisterende boligområde Finnebyen, beliggende ved Paludan-Müllers Vej og henholdsvis nord og syd for Hasle Ringvej. Lokalplanen omfatter desuden en eksisterende børneinstitution samt en tæt-lav boligforeningsbebyggelse, begge beliggende i området nord for Hasle Ringvej. Det nordlige område afgrænses mod vest af eksisterende etageboligbebyggelse, mod nordøst af Paludan-Müllers Vej og mod syd af Hasle Ringvej. Det sydlige område afgrænses mod vest af eksisterende kolonihaveområde, mod nord af Hasle Ringvej, mod øst af Paludan-Müllers Vej og mod syd af eksisterende etageboligbebyggelse og åben lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet, der er ca. 102.600 m^2 stort, var ved planens udarbejdelse overvejende privat ejet. Den resterende del af arealerne er ejet af Aarhus Kommune. Området er beliggende i byzone.

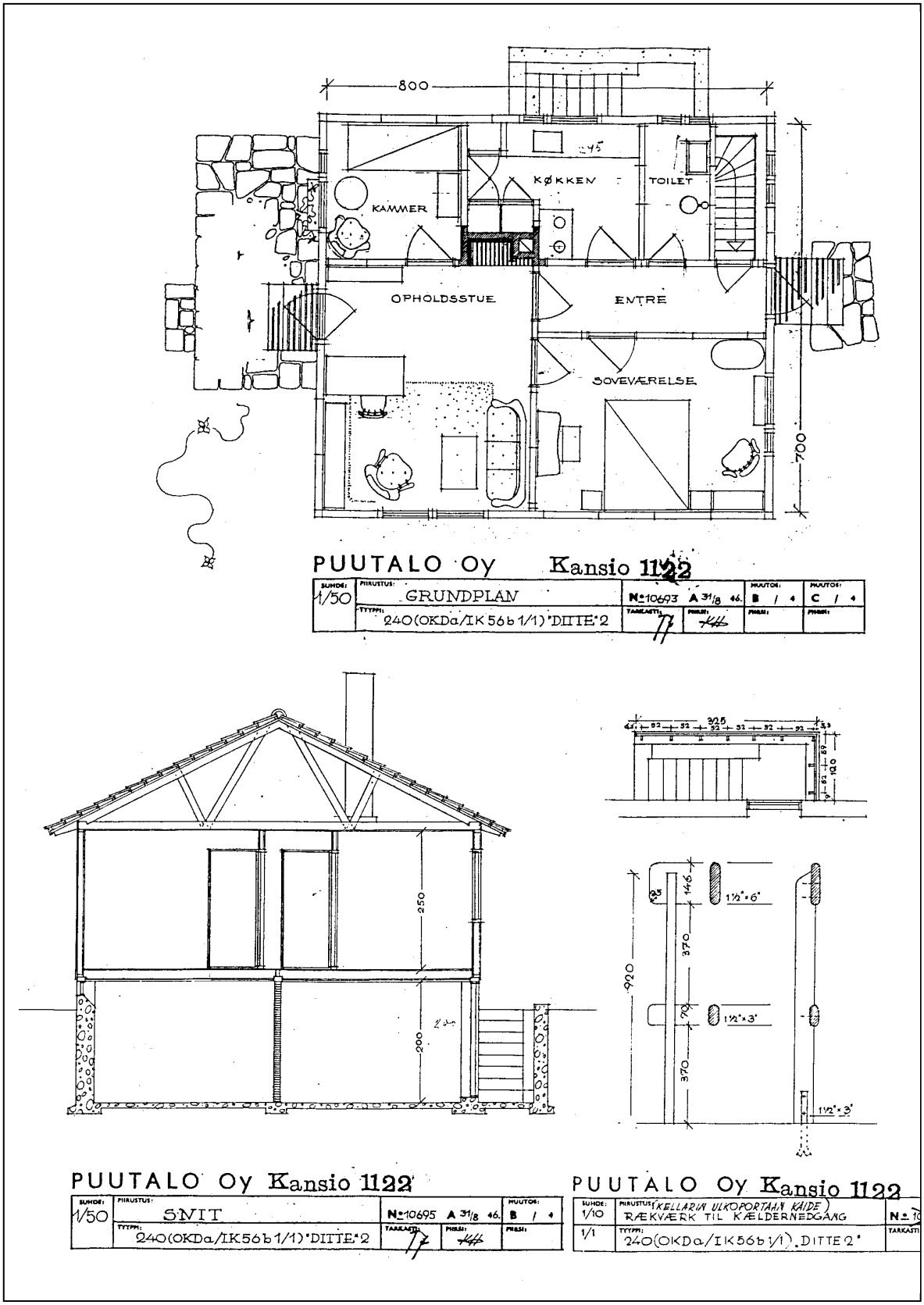
Områdets historie

Finnebyen blev - på baggrund af den alvorlige bolignød efter anden verdenskrig - opført sidst i 1940-erne med støtte fra Aarhus Kommune.

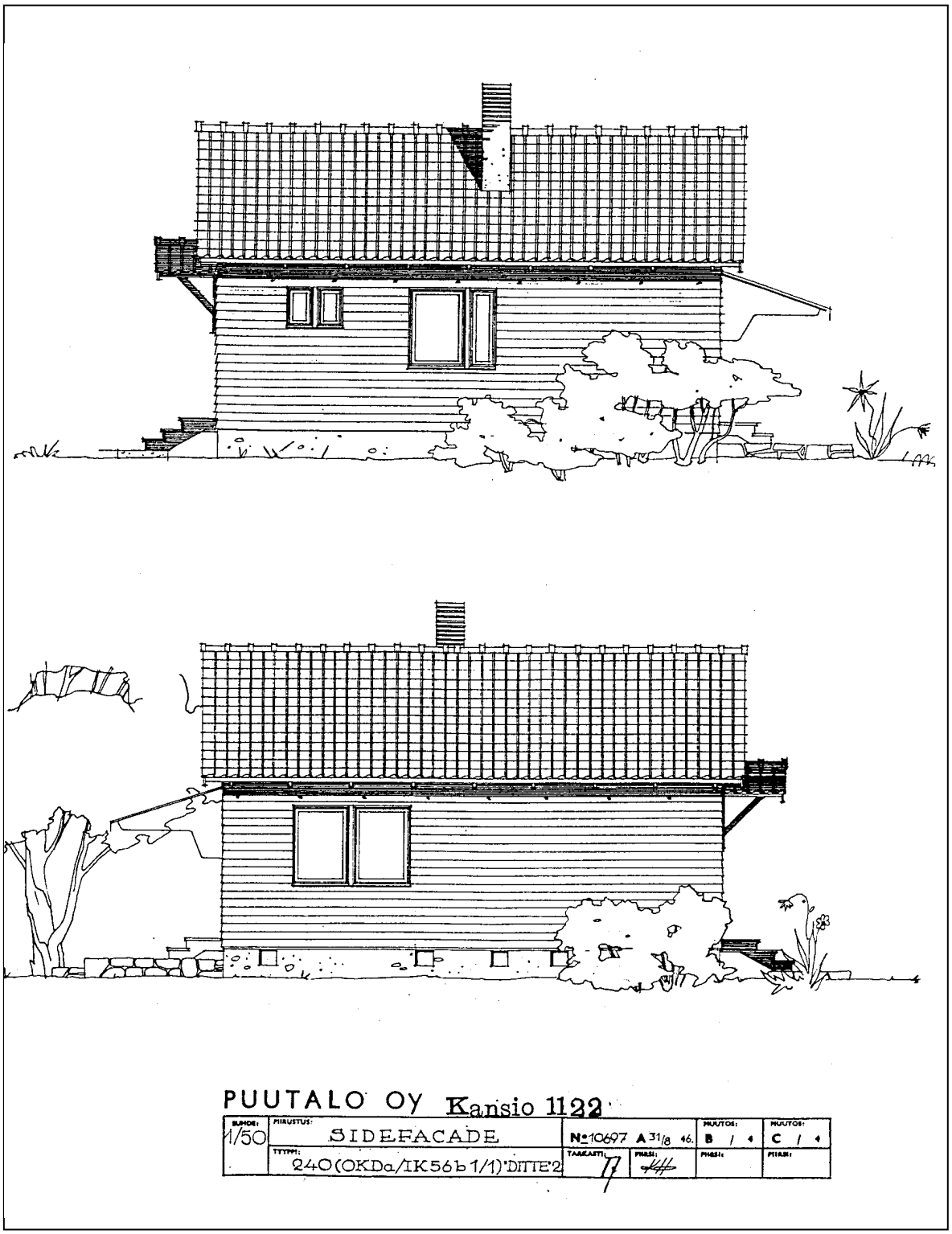
Bebyggelsen består af 123 finsk byggede træhuse af typen ”Ditte”. Husene er produceret af firmaet Puutalo Oy i Finland, der blev grundlagt i 1940 af 21 førende finske virksomheder inden for træindustrien i samarbejde med førende finske arkitekter. Målet var at producere og eksportere store mængder af præfabrikerede træhuse til beboelse, skoler og andre formål til lande i hele verden.

Finnebyen i Aarhus er det største samlede finnehusområde her i landet og har på opførelsestidspunktet kostet Aarhus Kommune 3,4 mio. kr. at etablere. Aarhus Kommune var ved anlæggelsen af Finnebyen forud for sin tid, idet bebyggelsen er det første præfabrikerede parcelhusbyggeri i Danmark, der danner rammen om et fællesskab mellem beboerne. Oprindelig var kvarteret indrettet med en række servicefaciliteter, som bibliotek, børnehave og indkøbsmuligheder.

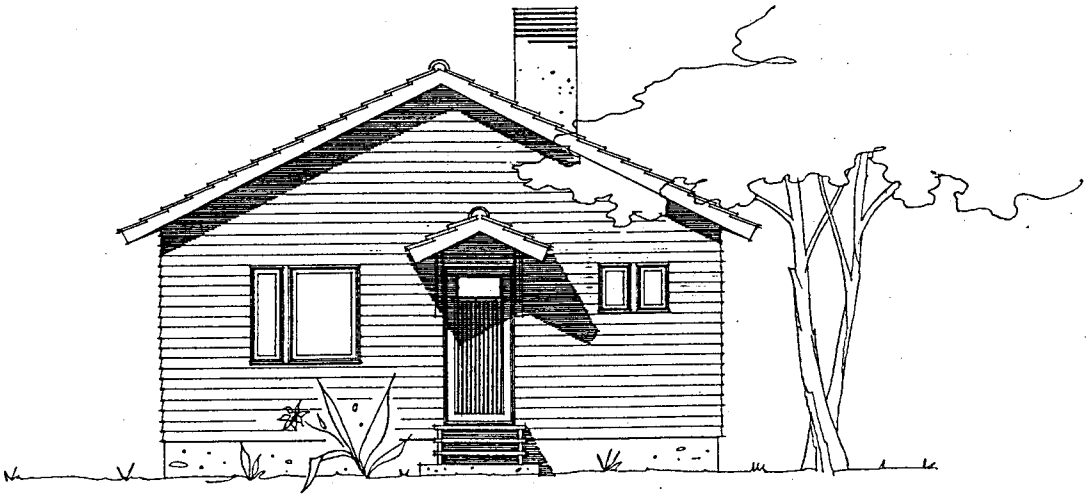
Det enkelte Finnehus - på oprindelig 56 m^2 - har med sin enkle bygningskrop, bræddebeklædningen på klink, det grå eternittag, den ranke pudsede skorsten, det omhyggeligt formede indgangsparti, de velproportionerede vinduer og hvide vinduesrammer de samme karaktertræk, som kendes fra den danske, funktionelle traditions små, murede enfamiliehuse. Husene udtrykker som helhed en pænt proportioneret enkelhed og gennemtænkt fornuft, hvor der er gjort en dyd ud af nødvendigheden. Finnehuset er et - for den tid - veludviklet elementbyggeri, der med sine enkle detaljer og få svagheder har vist sin duelighed langt udover de forventninger, der oprindeligt har været til huset.



Oprindelig plan- og snittegning af Finnehuset "Ditte 2"

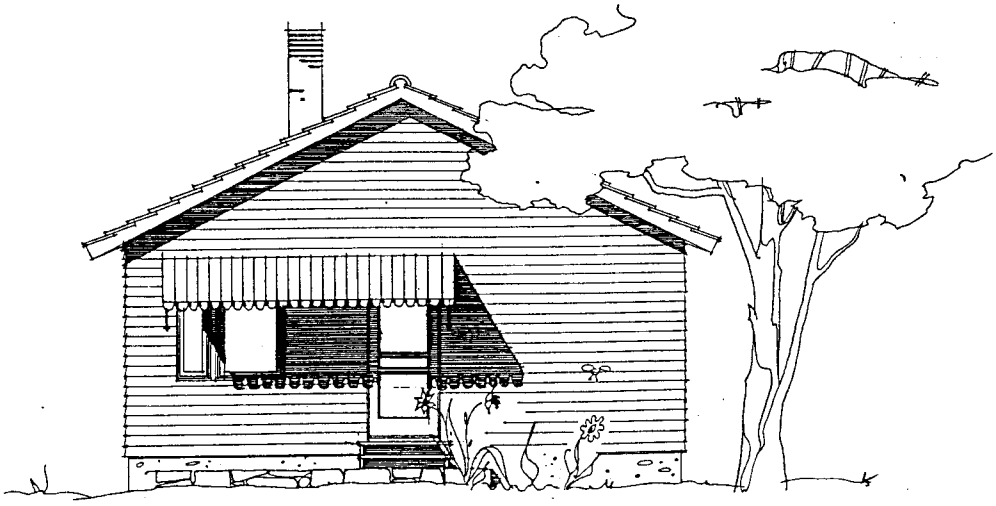


Oprindelig facadetegning. Finnehuset var oprindeligt tænkt opført med tegltag, der dog af sparehensyn blev erstattet af lavbølget eternit.



PUUTALO Oy Kansio 1093

SUHDE: 1:50	PIIRUSTUS: GAVLFACADE	N:o 9589 A 8/2 46		MUUTOS: B / 4	MUUTOS: C / 4
	TYYPPI: 166 (OK 4A/IK 56 a 1/1) "DITTE"	TARKASTI:	PIIRSI:	PIIRSI:	PIIRSI:



PUUTALO Oy Kansio 1122

SUHDE: 1/50	PIIRUSTUS: GAVLFACADE	N:o 10696 A 31/8 46.		MUUTOS: B / 4	MUUTOS: C / 4
	TYYPPI: 240 (OKDa/IK56b 1/1) "DITTE" 2	TARKASTI:	PIIRSI:	PIIRSI:	PIIRSI:

Oprindelig facadetegning - gavle.

Beskrivelse af området i dag

Området er i dag stadig karakteriseret ved de relativt små grunde (overvejende 500 - 600 m^2) og de små lukkede veje, hvor husene ligger fornuftigt placeret på grundene efter solforhold - og med en passende tæthed, så man oplever nærhed og intimitet uden at området virker overbebygget. De korte, hækomkransede stikveje, alle med stiforbindelser ud af området, og de farvestrålende træhuse, varieret placeret med gavlen eller langsiden mod vejen, giver intime, ofte overraskende rumforløb. I sommerhalvåret er kvarteret præget af megen grøn bevoksning, store træer, hække mv.

Karakteristisk motiv fra Finnebyen.

Trods forandringer og tilbygninger over tid slår den oprindelige homogenitet og den samlede bebyggelseskarakter stadig igennem.

Finnehusene fremstår i dag stadig først og fremmest som de oprindelige klinkbyggede træhuse i klare farver og med gennemarbejdede bygningsprincipper. Den overvejende del af husene har fortsat bevaret de grå eternittage, de ranke pudsede skorstene, de omhyggeligt formede indgangspartier og de hvide vinduesram-

mer. En del af husene har desuden bevaret de oprindelige velproportionerede dobbelte vinduer.

Eksempel på velbevaret hus med oprindelige detaljer,

- oprindeligt indgangsparti og parvise vinduer med omramningslister.

De fleste huse i det populære forstadskvarter er gennem tiden udvidet med tilbygninger af varierende kvalitet. En stor del af de mange tilbygninger er - set ud fra et arkitektonisk synspunkt - utilpassede. Bebyggelsen fremstår i dag med forskelligartede proportioner og materialer, og flere steder er en række af de meget karakteristiske detaljer ændret radikalt. Hvor galt det kan gå ses tydeligst, hvor der er skalmuret, tilføjet nye, murede gavle, eller der er bygget til med build-up tag.

Andre tilbygninger er udført på en veltilpasset og arkitektonisk vellykket måde, f. eks. som tilbagetrukne tilbygninger eller anneksbygninger, der indordner sig med respekt for hovedhusets karakteristiske proportioner, materialer og detaljer.

Samlet vurderet er der - trods eksempler på uheldigt vedligehold og arkitektonisk skæmmende tilbygninger, garager mv. - stadig bevaret væsentlige og værdifulde elementer af Finnebyens oprindelige miljø og arkitektur, og områdets oprindelige homogenitet og samlede bebyggelseskarakter slår stadig igennem.

Lokalplanen omfatter endvidere en eksisterende børneinstitution, en eksisterende boligforeningsbebyggelse, 2 aktivitetshuse/klubhuse samt bevaringsværdige grønne bælter langs Hasle Ringvej og Paludan-Müllers Vej. Børneinstitutionen og boligforeningsbebyggelsen adskiller sig arkitektonisk fra Finnehusbebyggelsen, men tilpasser sig området med hensyn til højder, taghældninger og tæthed. Boligforeningsbebyggelsen udgør en selvstændig harmonisk enhed.

Børnehaven.

Boligforeningens bebyggelse.

Planens baggrund og mål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Finnebyens Grundejerforening og en beslutning i Aarhus Byråd den 12. september 2007.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at helheden og kvaliteterne i det eksisterende boligområde og den eksisterende bebyggelse bevares - herunder husenes oprindelige arkitektoniske udtryk, særlige karakteristika og detaljering, de karakteristiske veje og stier samt de karakterskabende beplantninger i og langs området.

Det er endvidere formålet, at fremtidige tilbygninger og fremtidig vedligeholdelse og fornyelse sker efter fælles retningslinjer og nærmere bestemmelser, der er mulige og hensigtsmæssige at fastlægge i en lokalplan.

Planens hovedtræk

Lokalplanområdet er opdelt i fire delområder. Delområde I omfatter områdets enkeltgrunde med eksisterende fritliggende parcelhuse (Finnehuse). Delområde II omfatter en storparcel med eksisterende boligforeningsbebyggelse i form af række-, kæde eller dobbelthuse. Delområde III omfatter eksisterende børneinstitution, og delområde IV omfatter eksisterende veje, stier og grønne områder.

Den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse (Finnehusene), afgrænset som vist med særlig signatur på lokalplankortet bagest i lokalplanen, må i henhold til lokalplanens § 7 ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden tilladelse fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

Den eksisterende bebyggelse på en stor del af ejendommene omfatter desuden tidligere gennemførte og lovlige tilbygninger, annekser mv. Lokalplanen giver mulighed for, at der fortsat kan ske en vis udvidelse af de oprindelige små huse, men inden for de i lokalplanen nærmere fastlagte rammer.

Lokalplanens § 8 og § 9 indeholder bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden, herunder den arkitektoniske udformning samt materialer, detaljer og farver på facader, tage og mindre bygningsdele mv., der har til formål at sikre og bevare bebyggelsens arkitektoniske udtryk og helhedskarakter.

Endvidere er der i lokalplanens § 5 og § 10 fastsat bestemmelser vedrørende veje og stier og vedrørende de ubebyggede arealer, hegn og beplantning.

Bebyggelsens regulering og vedligeholdelse har hidtil været fastlagt i servitutter. En række af bestemmelserne i servitutterne er videreført og udbyget/konkretiseret i nærværende lokalplan. På baggrund heraf ophæves de i § 13 nævnte servitutter, idet bestemmelserne enten ikke er tidssvarende eller er erstattet af bestemmelser i lokalplanen.

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves endvidere lokalplan nr. 231 og lokalplan nr. 368 for de dele, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Bebyggelsens udseende

Finnehusene er opført som klinkbyggede træhuse i én etage + kælder. Tagene, der er udformet med en hældning på 1:2 i forhold til lodret og vandret (ca. 26,5 grader), er udført med gråt lavbølget eternit. Husene er endvidere karakteriseret ved de omhyggeligt formede indgangspartier, de velproportionerede vinduer og hvide vinduesrammer. Husene er oprindelig udført i klare farver, afstemt efter hinanden i røde, blå, grønne og gule farver - nogle som ensfarvede klynger eller rækker, andre med skiftende farve fra hus til hus.

Det vurderes som væsentligt, at disse karakteristiske arkitektoniske elementer sikres bevaret. Lokalplanen indeholder derfor en række bestemmelser om bygningsdimensioner og -højder, materialer, taghældning, malingstype, farvesætning, udformning af bygningsdetaljer, indgangspartier, vinduer mv. samt placering og udformning af tilbygninger, anneksbygninger, mellembygninger, carporte og udhuse.

Godt eksempel på et velbevaret Finnehus.

Den ranke skorsten, det lavbølgede eternittag, de hvidmalede sternbrædder og vinduernes parvise placering med lister omkring er en del af det oprindelige og karakteristiske bygningsudtryk.

Indgangspartiet er et bemærkelsesværdigt element og en bygningsmæssig detalje, der trods ændringer flere steder stadig - i kraft af det lille halvtag og trappen op til døren - er med til at give husene det særlige udtryk.

Lokalplanens bestemmelser bygger på det overordnede princip, at det oprindelige hus, Finnehuset, skal betragtes som ”hovedhuset” og det vigtigste bygningselement på grunden. Alle renoveringer og ombygninger samt tilføjelser i form af tilbygninger, anneksbygninger, mellembygninger, carporte og udhuse skal i udtryk og skala underordne sig det oprindelige hovedhus og må således ikke virke dominerende i forhold til dette.

En veltilpasset tilbygning.

- og en veltilpasset anneksbygning.

Beplantning

De veldefinerede små private haver har fra begyndelsen været afgrænset af klippede ligusterhække - bestemt i servitut. Husenes placering på grundene varierer af hensyn til solorientering og trafikale forhold, og de enkelte haverum er af meget forskellig karakter. Det samlende grønne element i bebyggelsen er derfor ligusterhækkene, der da også har overlevet i de fleste haver. I lokalplanens ydre områder

langs Hasle Ringvej og Paludan-Müllers Vej findes karakterfulde eksisterende beplantninger med egetræer. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at både ligusterhækkene og egetræerne skal bevares som væsentlige beplantningselementer.

Sti og egetræer langs Paludan-Müllers Vej.

De karakteristiske ligusterhække og små lukkede veje.

Veje og stier

Vejbetjeningen af den nordlige del af lokalplanområdet, ”Store Finneby”, vil fortsat ske fra Nykersvej og de øvrige eksisterende interne veje. Vejbetjeningen af den sydlige del af lokalplanområdet, ”Lille Finneby”, vil fortsat ske fra Hammershusvej, Højlyngen, Rytterknægten og de øvrige eksisterende interne veje. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at de oprindelige og for området meget karakteristiske små lukkede veje med stiforbindelser ud til de omkransende veje og grønne bælter skal bevares med de nuværende bredder, profiler og materialer.

Luftfoto af området. Lokalplanens afgrænsning er vist med hvide prikrammer.

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 lav boligbebyggelse (helårsbeboelse),

at eksisterende bebyggelse af arkitektonisk værdi bevares og ved eventuelle ombygninger føres tilbage til det oprindelige bygningsudtryk, herunder materialer, detaljer og farver,

at fremtidige tilbygninger tilpasses den eksisterende bebyggelse, og

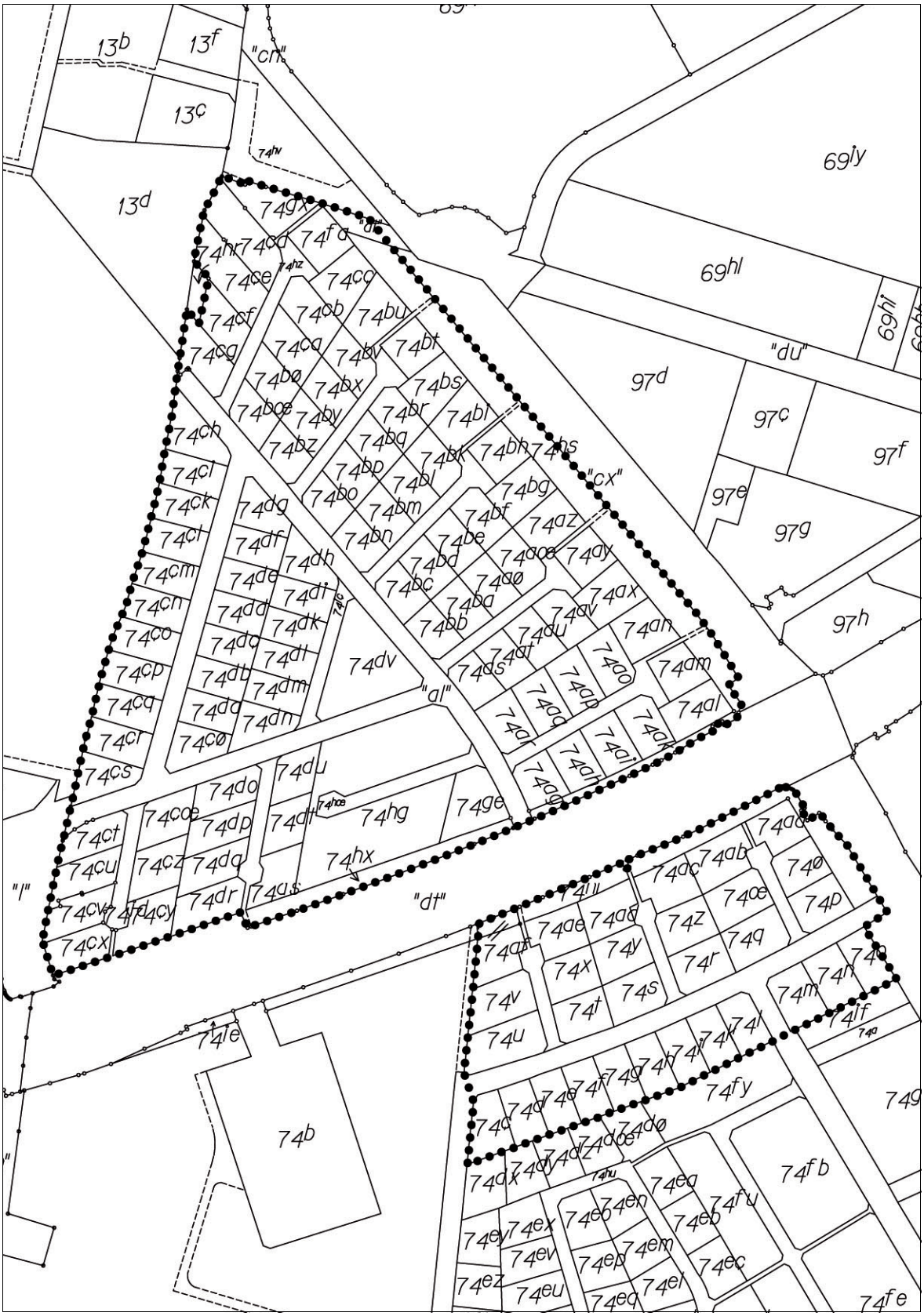
at eksisterende værdifulde karaktertræk i bebyggelsens omgivelser bevares.

§ 2. Område og opdeling

Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: 74c, 74d, 74e, 74f, 74g, 74h, 74i, 74k, 74l, 74m, 74n, 74o, 74p, 74q, 74r, 74s, 74t, 74u, 74v, 74x, 74y, 74z, 74æ, 74ø, 74aa, 74ab, 74ac, 74ad, 74ae, 74af, 74ag, 74ah, 74ai, 74ak, 74al, 74am, 74an, 74ao, 74ap, 74aq, 74ar, 74as, 74at, 74au, 74av, 74ax, 74ay, 74az, 74aæ, 74aø, 74ba, 74bb, 74bc, 74bd, 74be, 74bf, 74bg, 74bh, 74bi, 74bk, 74bl, 74bm, 74bn, 74bo, 74bp, 74bq, 74br, 74bs, 74bt, 74bu, 74bv, 74bx, 74by, 74bz, 74bæ, 74bø, 74ca, 74cb, 74cc, 74cd, 74ce, 74cf, 74cg, 74ch, 74ci, 74ck, 74cl, 74cm, 74cn, 74co, 74cp, 74cq, 74cr, 74cs, 74ct, 74cu, 74cv, 74cx, 74cy, 74cz, 74cæ, 74cø, 74da, 74db, 74dc, 74dd, 74de, 74df, 74dg, 74dh, 74di, 74dk, 74dl, 74dm, 74dn, 74do, 74dp, 7dq, 74dr, 74ds, 74dt, 74du, 74dv, 74fa, 74ge, 74gx, 74hg, 74hs, del af 74ht, 74hx, 74hz, 74hæ, 74ic, del af ”ak”, ”al” og del af ”at”, alle Aarhus Markjorder, samt alle parceller der efter den 08. januar 2012 udstykkes i området. Se fodnote[1].

Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II, III og IV, som vist på lokalplankortet bagerst i hæftet. Se fodnote [1].

[1] I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Århus Kommune, Teknik og Miljø.



Matrikelkort, mål 1:3.000 ●●●●●●● *Lokalplangrænse*

§ 3. Anvendelse

Delområde I

Stk. 1. Delområdet er udlagt til åben lav boligbebyggelse til helårsbeboelse. Dog kan ejendommene matrikel nr. 74ge (Bornholmsvej 1) og matrikel nr. 74o (Rytterknægten 1), begge Aarhus Markjorder, anvendes til fælles formål som fælleshus, spejderhytte mv.

Stk. 2. På hver grund må kun indrettes én bolig.

Delområde II

Stk. 3. Delområdet er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

Fælles bestemmelser for delområde I og II

Stk. 4. Aarhus Kommune, Planlægning og Byggeri, 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.

Delområde III

Stk. 5. Delområdet er udlagt til børneinstitution.

Delområde IV

Stk. 6. Delområdet er udlagt til grønne områder.

Fælles bestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 7. Placering af mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning skal godkendes af Aarhus Kommune, Planlægning og Byggeri, Byplanafdelingen.

§ 4. Udstykning

Der må ikke ske yderligere udstykninger eller matrikulære sammenlægninger af de enkelte ejendomme i delområderne I og IV.

§ 5. Trafikforhold

Stk. 1. Lokalplanområdet er langs Hasle Ringvej pålagt vejbyggelinje som vist med omtrentlig placering på lokalplankortet, eksklusive højde- og passagetillæg. Der må ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige

forhold, før der er opnået tilladelse fra vejmyndigheden (Aarhus Kommune) til byggeri inden for vejbyggelinje langs Hasle Ringvej.

Stk. 2. Lokalplanens nordlige område skal fortsat vejbetjenes fra Nykersvej og de øvrige eksisterende interne veje. Det sydlige område skal fortsat vejbetjenes fra Hammershusvej, Højlyngen, Rytterknægten og de øvrige eksisterende interne veje.

Stk. 3. Eksisterende veje og stiers forløb, bredder, profiler og belægninger skal fastholdes. De offentlige veje, Nykersvej, Østerlarsvej, Bornholmsvej, Rytterknægten og del af Hammershusvej, skal fortsat have en udlægsbredde på 10 m. De private fællesveje, Allingevej, Årsdalevej, Randkløvevej, Sandvigsvej, Svanekevej, Neksøvej, Gudhjemsvej, Arnagervej, Åkirkebyvej, Hammer Odde, Finnedalsvej og Due Odde, skal fortsat have en udlægsbredde på 7 m.

Stierne skal fortsat have en udlægsbredde på 2 m.

Kantafgrænsning langs vejarealer skal fortsat udføres som de bestående - med slidte granitbrosten langs asfalten i en vinkel på 45 grader mod fortov. Belægninger på veje og fortove skal fortsat være asfalt.

Stk. 4. Ved vejtilslutningerne skal der fortsat sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

§ 6. Teknisk forsyning

Stk. 1. Ved ny bebyggelse (erstatningsbyggeri) eller installation af nyt varmeanlæg skal dette tilsluttes kollektiv varmeforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

Stk. 2. Såfremt ny bebyggelse opføres som lavenergihuse, skal der jf. Planlovens § 19, stk. 4, dispenseres fra ovenstående stk. 1.

§ 7. Bevaring af bebyggelse

Stk. 1. De oprindelige Finnehuse udgør den bevaringsværdige del af områdets eksisterende bebyggelse og er angivet med særlig signatur på lokalplankortet bagerst i lokalplanen. Husene må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde gives en ændret ydre fremtræden - herunder ændring af de karakteristiske indgangspartier, maling eller beklædning af facader, udskiftning af vinduer eller tagbeklædning, opsætning af skilte, baldakiner eller lignende - uden Aarhus Kommune, Planlægning og Byggeris tilladelse - og skal ved genopførelser, renoveringer, ombygninger, tilbygninger mv. føres tilbage til oprindeligt udseende og oprindelige materialer.

Stk. 2. Som overordnet princip skal det oprindelige hus, Finnehuset, betragtes som hovedhuset og det vigtigste bygningselement på grunden. Alle re-

noveringer og ombygninger samt tilføjelser i form af tilbygninger, anneksbygninger, mellembygninger, carporte og udhuse skal godkendes af Aarhus Kommune, Planlægning og Byggeri.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Delområde I

Stk. 1. Bebyggelse må højst opføres i 1 etage foruden kælder. Bebyggelsesprocenten på hver enkelt grund må maksimalt være 30.

Stk. 2. Finnehuset/hovedhuset skal ved genopførelse gives samme udformning og placering som oprindeligt.

Stk. 3. For at fremhæve dimensionerne på det oprindelige hus skal tilbygninger, anneksbygninger, forbindelsesbygninger til anneks mv. placeres minimum 1,50 m tilbagetrukket i forhold til hovedhusets beliggenhed mod adgangsvej og minimum 2,5 m fra skel. Bygningens udformning og beliggenhed skal herudover i hvert enkelt tilfælde vurderes og afpasses i forhold til Finnehuset/hovedhuset. (Se tilbygningseksempler side 20).

Stk. 4. Ved tilbygninger i forlængelse af hovedhuset skal tilbygningen placeres med en horisontal forskydning i forhold til hovedhuset på minimum 0,5 m. Ved tilbygninger i direkte forlængelse af hovedhuset i kippens længderetning skal taget på tilbygningen udføres med en vertikal forskydning på min. 0,50 m og møde hovedhuset på gavlen. (Se foto side 19).

Stk. 5. På tilbygninger, anneksbygninger samt ejendommene Bornholmsvej 1 og Rytterknægten 1, må højder til henholdsvis kip og tagfod ikke overstige Finnehusets/hovedhusets tilsvarende højder.

Stk. 6. Tage på alle bygninger, tilbygninger, carporte, udhuse mv. skal udføres som saddeltag med en hældning på 1:2, svarende til taghældningen på den oprindelige bebyggelse. Tage på mindre mellembygninger kan dog efter en konkret vurdering udføres med anden taghældning.

Stk. 7. Der må kun opføres én carport og to udhuse på den enkelte grund. Udhuse må være maksimalt 10 m^2. Carport og ét evt. udhus i forlængelse heraf skal placeres minimum 1,20 m tilbagetrukket i forhold til adgangsvej og skal opføres med en maksimal højde på 3 m og med en taghældning på 1:2. Carporte skal fremstå med åbne sider. Dog kan den bagerste gavl lukkes, f.eks. ved påbygning af et udhus i carportens forlængelse. (Se illustrationer side 19 og 25).

Stk. 8. Der må ikke opføres garager.

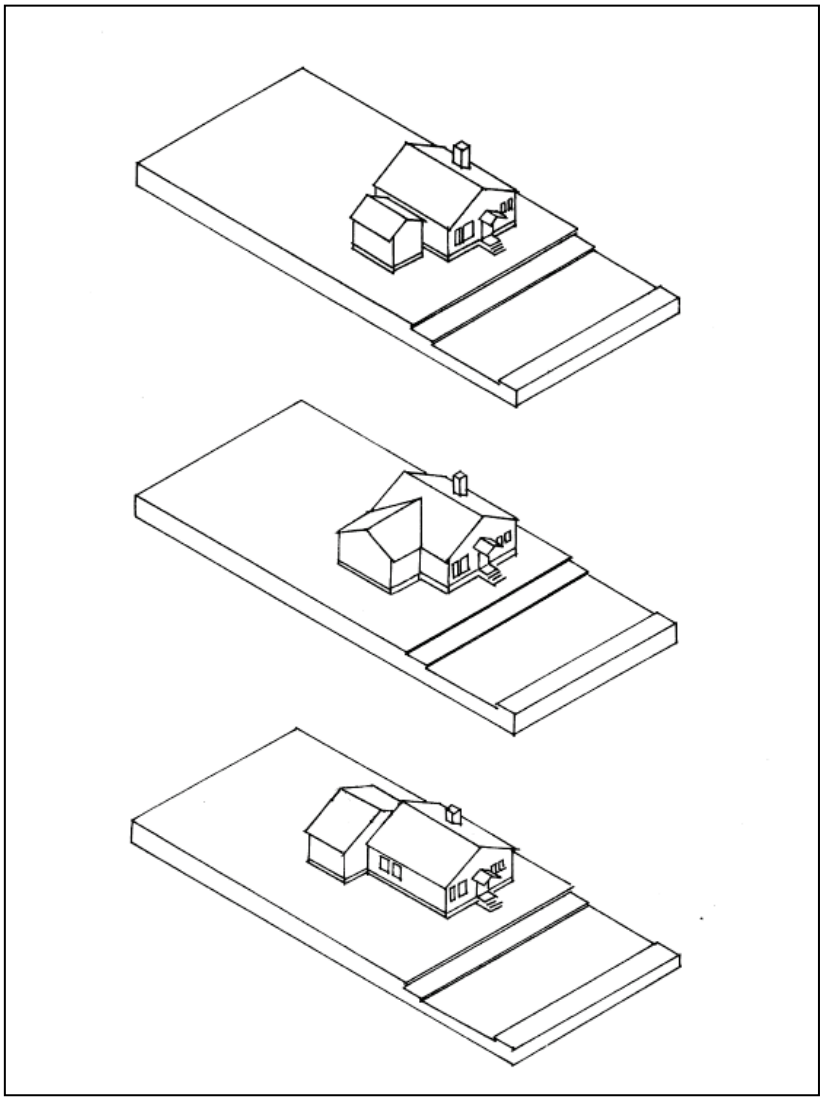
Stk. 9. Ved opførelse af anneksbygninger, tilbygninger, udhuse mv. skal det sikres, at der fortsat er plads til parkering på den enkelte grund.

Tilbygninger i direkte forlængelse af hovedhuset i kippens længderetning.

Taget på tilbygningen er udført med en forskydning på ca. 0,50 m og møder hovedhuset på gavlen.)

Eksempel på carport.

Eksempel på carport med udhus i carportens forlængelse ind på grunden.



Tilbygningseksempler:
(Andre placeringer vil også være mulige)

Anneksbygning - placeret min. 1,5 m tilbagetrukket i forhold til hovedhusets afstand til vej. Kan f. eks. også placeres bag hovedhuset.

Tilbygning/sidebygning - placeret min. 1,5 m tilbagetrukket i forhold til hovedhusets afstand til vej.

Tilbygning - placeret i hovedhusets længderetning, men forskudt min. 0,5 m i forhold til hovedhuset.

Delområde II og III

Stk. 10. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 35 for delområderne II og III.

Stk. 11. Det oprindelige hus skal ved genopførelse efter brand el. lign. gives samme udformning og placering som oprindeligt.

Stk. 12. Tilbygninger, anneksbygninger, forbindelsesbygninger til anneks mv. skal placeres minimum 1,50 m tilbagetrukket i forhold til hovedhusets beliggenhed mod adgangsvej.

Stk. 13. Der må kun opføres én carport og ét udhus på den enkelte grund.
Carporte og udhuse skal placeres minimum 1,20 m tilbagetrukket i forhold til adgangsvej. Carporte skal opføres med en maksimal højde på 3 m og med en taghældning svarende til hovedhusets. Carporte skal fremstå med åbne sider. Dog kan den bagerste gavl lukkes, f.eks. ved påbygning af et udhus i carportens forlængelse. (Se illustrationer side 19 og 25).

Stk. 14. Der må ikke opføres garager.

Stk. 15. Ved opførelse af anneksbygninger, tilbygninger, udhuse mv. skal det sikres, at der fortsat er plads til parkering på den enkelte boligs grundareal.

Fælles bestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 16. Terrænreguleringer må kun finde sted efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel end 0,50 m. Regulering på indtil 0,30 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,50 m kan dog finde sted uden tilladelse.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Delområde I

Det oprindelige Finnehus - ”hovedhuset”

Stk. 1. Som hovedprincip skal det oprindelige Finnehus fremstå så originalt som muligt. Det vil sige, at fremtidig istandsættelse, udskiftninger mv. skal tage udgangspunkt i det oprindelige udtryk og udføres med de samme detaljer og dimensioner som oprindeligt.

Stk. 2. Ved udskiftning og istandsættelse af tage, herunder udhæng over indgangsparti, skal der anvendes lavbølget, naturgrå cementbølgeplader - i format som eternit b5.

Stk. 3. Ved istandsættelse af murede skorstene skal disse fremstå med de oprindelige dimensioner samt pudsede og hvidkalkede. Der kan alternativt anvendes cementbaseret kalkmørtel. (Dette vil dog kræve, at der forinden - efter afrensning - påføres et lag kalkbinder).

Stk. 4. Der kan indbygges et enkelt vindue med en maksimal bredde på 60 cm og en maksimal højde på 90 cm i den tagflade, der er mindst synlig fra vej. Vinduet skal i niveau følge tagfladen. Der må ikke indbygges yderligere vinduer i tagfladen. (Se foto side 22).

Stk. 5. Der må ikke sættes vinduer i den lodrette flade på gavlen mellem tagrende og kip.

Stk. 6. Ved udskiftning og istandsættelse skal facadebeklædning, samlinger, spærender og øvrige detaljer udføres som på det oprindelige Finnehus. Facadebeklædning skal fremstå med kileskårne brædder i not (20 x 150 mm). Hjørner skal være smigskåret. Tagudhæng ved både facader og gavle skal udføres med oprindelige dimensioner og detaljer (sternbrædder og vindskeder ca. 16 x 170 mm). (Se foto af udhængsdetalje side 22 - og oprindelig snittegning side 3).

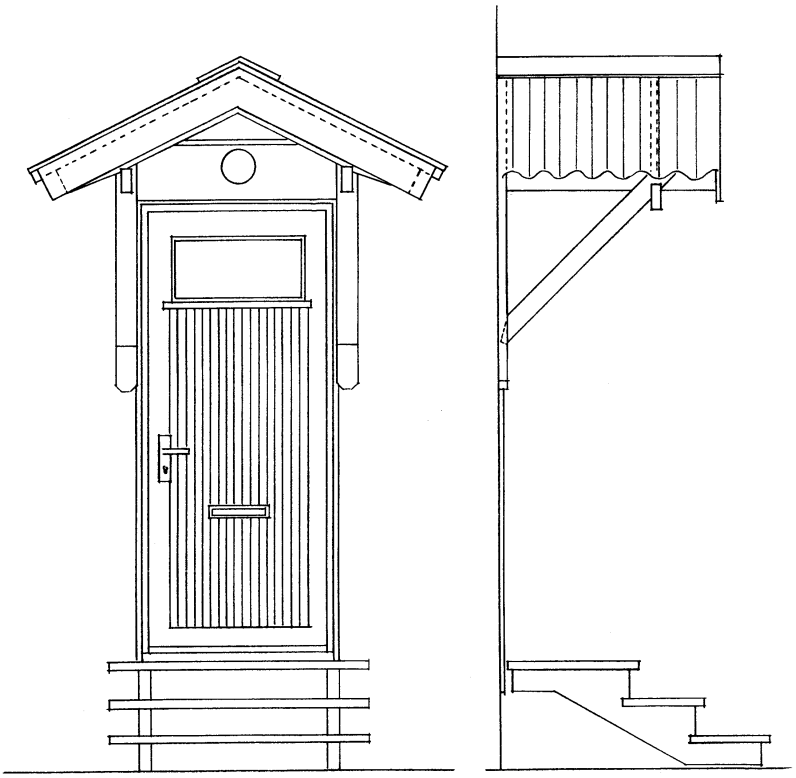
Original detalje for tagudhæng.

Eksempel på indbygget vindue i tagfladen.

Vinduet isættes den side, der er mindst synlig fra vej - og i niveau med tagfladen.

Selvstændige parvise vinduer med omramningslister.

Stk. 7. Vinduer og døre skal ved istandsættelse eller udskiftning fremstå som de oprindelige og udføres i træ. Vinduer skal udføres som selvstændige parvise vinduer med omramningslister.



Det oprindelige indgangsparti med udhæng, symmetrisk saddeltag, trappe af træ og dør med lille, firkantet vindue øverst.

Stk. 8. Originalt udhæng over indgangsparti skal bevares. Ved udskiftning og istandsættelse skal udhænget udføres som originalt, det vil sige med symmetrisk saddeltag og oprindelige dimensioner og detaljer (sternbrædder og vindskeder ca. 16 x 170 mm).

Stk. 9. Ved farveskifte skal de kileskårne facadebrædder behandles med en fulddækkende farve fra den på side 32 angivne farveskala. Se fodnote[2].

Stk. 10. Ved nymaling skal sternbrædder og vindskeder på hovedhus og indgangsparti, træbeklædning under udhæng, trævinduer inkl. omramningslister samt døre og dørkarme behandles med hvid, fulddækkende farve. Se fodnote [2].

---

[2] Det anbefales at der af hensyn til træets åndbarhed anvendes diffusionsåben linoliemaling - eller at der alternativt anvendes kasein eller kasein-temperafarver. (Se nærmere beskrivelse af disse malingstyper på side 33).

Tilbygninger, anneksbygninger samt ejendommene Bornholmsvej 1 og Rytterknægten 1

Stk. 11. Som hovedprincip skal tilbygninger, anneksbygninger og øvrig bebyggelse i overordnet arkitektonisk udtryk, materialevalg, og farve underordne sig det originale Finnehus.

Stk. 12. Ved nybyggeri og ved udskiftning og istandsættelse af tage skal der anvendes lavbølget, naturgrå eternit - i format som eternit b5.

Stk. 13. Ved nybyggeri og ved istandsættelse af murede skorstene skal disse fremstå pudsede og hvidkalkede eller hvidmalede. Som alternativ til kalkning anbefales det at anvende cement baseret kalkmørtel. (Dette vil dog kræve, at der forinden - efter afrensning - påføres et lag kalkbinder).

Stk. 14. Der må ikke indbygges vinduer i tagfladen på en måde, så der opstår indbliksgener for naboer. Vinduer skal i niveau følge tagfladen. På tagflader, der er ikke-synlige fra vej, kan der opsættes solfangere og solceller i begrænset omfang.

Stk. 15. Ved nybyggeri og ved udskiftning og istandsættelse skal facadebeklædningen udføres som på det originale Finnehus og skal fremstå med kileskårne brædder i not (20 x 150 mm). Hjørner skal som på det originale hus være smigskåret. Tagudhæng skal udføres med dimensioner og detaljer som på det originale hus (sternbrædder og vindskeder ca. 16 x 170 mm). (Se foto af udhængsdetalje side 22).

Stk. 16. Vinduer og døre skal ved nybyggeri og ved udskiftning og istandsættelse fremstå med et let og enkelt udtryk, og vinduer skal udføres som trævinduer med omramningslister. Døre skal udføres som trædøre.

Stk. 17. Ved maling af bygningen skal de kileskårne facadebrædder behandles med samme fulddækkende farve som på hovedhuset. Der skal anvendes en farve fra den på side 32 angivne farveskala. Se fodnote [2].

Stk. 18. Ved nymaling skal sternbrædder og vindskeder, trævinduer incl. omramningslister samt døre og dørkarme behandles med hvid, fulddækkende farve. Se fodnote [2].

Mellembygninger, carporte og udhuse

Stk. 19. Som hovedprincip skal mellembygninger, carporte og udhuse i overordnet arkitektonisk udtryk og materialevalg underordne sig det originale Finnehus.

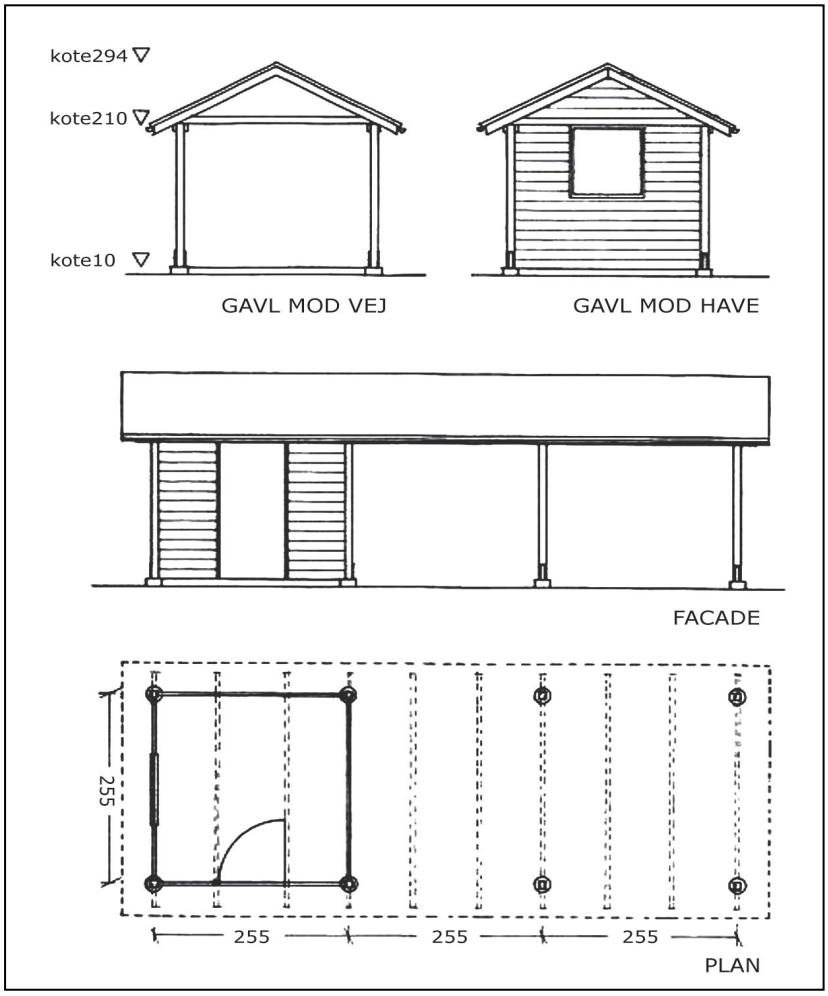
Stk. 20. Facadebeklædningen for mellembygninger kan være lette facadebeklædninger. Der må ikke anvendes reflekterende materialer - dog må anvendes glas.

Stk. 21. Carporte skal fremstå med åbne sider. Dog kan den inderste gavl lukkes, f.eks. ved påbygning af et udhus i carportens forlængelse.

Stk. 22. Taghældningen på carporte og udhuse skal være 1:2. Bredden på carporte mellem de bærende dele skal være maks. 2,70 m, åbningen skal være 2,10 m høj, og udhænget skal være 0,40 m. Højde til kip skal være 3 m. Taget forsynes med hvidmalede sternbrædder som på hovedhuset (ca. 16 x 170 mm). (Se illustrationer side 19 og nedenfor).

Stk. 23. Tagmateriale, facadebeklædning, samlinger, detaljer, farver mv. på carporte og udhuse skal i øvrigt udføres som på det oprindelige hovedhus.

Stk. 24. Ved nymaling skal sternbrædder og vindskeder, trævinduer incl. omramningslister samt dørkarme behandles med hvid fulddækkende farve. Se fodnote [2].



Princip for udformning af carport med udhus i carportens forlængelse.

Delområde II og III

Stk. 25. Boligforeningens bebyggelse skal ved udskiftning og istandsættelse fremstå som bygget, det vil sige delvis med blank mur i gult tegl, delvis gråmalet let facadebeklædning og hvidmalede vinduer. Taghældning skal fremstå uændret (ca. 30 grader) og vinduesplacering skal fremstå som originalt.

Boligforeningens bebyggelse.

Boligforenings-hus.

Stk. 26. Carporte skal fremstå med åbne sider. Dog kan den inderste gavl lukkes, f.eks. ved påbygning af et udhus i carportens forlængelse.

Stk. 27. Taghældningen på carporte og udhuse skal svare til hovedhusets taghældning. Bredden på carporte mellem de bærende dele skal være

maks. 2,70 m, åbningen skal være 2,10 m høj, og udhænget skal være 0,40 m. Højde til kip skal være 3 m. Taget forsynes med hvidmalede sternbrædder og vindskeder (ca. 16 x 170 mm). (Se illustrationer side 19 og 25).

Stk. 28. Tagmateriale, facadebeklædning, samlinger, detaljer, farver mv. på carporte og udhuse skal i øvrigt udføres som på hovedhuset.

Generelt for bebyggelsen

Stk. 29. Terrænet skal overalt langs bygninger holdes mindst 0,30 m under bræddebeklædningens underkant. Ved terrasser kan dette mål dog sættes ned til 0,20 m.

Stk. 30. Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra Århus Kommune, Planlægning og Byggeri, i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 31. Der må kun opsættes almindelige udendørs radio- og tv-antenner - herunder parabolantenner med en diameter på indtil 100 cm - og kun på steder, hvor de ikke vil være synlige fra vej. Større eller andre antennetyper må ikke opsættes.

§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Delområde I, II og III

Stk. 1. De oprindelige levende hegn i form af klippede ligusterhække (ligustrum vulg. atrovirens) i skel mod nabogrunde samt mod interne veje og stier skal opretholdes/genplantes. De oprindelige levende hegn i form af vildhegn eller klippede ligusterhække (ligustrum vulg. atrovirens) langs grundenes interne bagskel skal tilsvarende opretholdes/genplantes.
De oprindelige levende hegn i form af vildhegn langs lokalplanens grænse mod vest skal tilsvarende opretholdes, og genplantning skal ske med samme plantetyper. Disse kan evt. i den enkelte have suppleres med et trådhegn på maks. 1,80 m. Trådhegnet skal etableres på egen grund på havesiden og skal mod ydersiden fremstå skjult af vildhegnet.

Stk. 2. Hække mod veje og stier skal plantes 0,30 m inde på egen grund.

Stk. 3. Hække mod adgangsveje må være maksimalt 1,35 m høje, - mod stier, nabogrunde og facadeløse veje (Nykersvej, Bornholmsvej, Rytterknægten og Hammershusvej) maksimalt 1,80 m høje.

Stk. 4. Hegn må kun etableres som levende hegn.

Dog kan der omkring delområde III (børneinstitutionen) suppleres med et trådhegn, der skjules i hækbeplantningen på den side af hækken, der vender ind mod grunden.

Der kan desuden - af hensyn til støj fra Hasle Ringvej og Paludan-Müllers Vej - suppleres med fast hegn med en højde på maksimalt 1,80 m langs delområderne I og II's afgrænsning mod delområde IV. Hegnet skal etableres inde på egen grund og skal på ydersiden, mod delområde IV, skjules af beplantning (slyng-/klatreplanter).

Stk. 5. Der må ikke plantes store skyggende træarter som f. eks. hestekastanie, bøg, eg eller lignende.

Delområde IV

Stk. 6. De eksisterende egetræer langs Hasle Ringvej og Paludan-Müllers Vej udgør bevaringsværdige beplantningselementer. Træerne skal vedligeholdes og skal i tilfælde af alvorlig sygdom, eller hvis træerne går ud, erstattes ved nyplantning af samme artstype med en placering så tæt på den oprindelige som muligt. Egetræsbeplantningen som element må kun fjernes efter tilladelse fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Se fodnote [3].

Stk. 7. Der udlægges arealer til underbeplantning i tilknytning til de i stk. 6 nævnte egetræsbeplantninger og som vist på lokalplankortet. Beplantningen skal bestå af danske hjemmehørende, løvfældende buskarter. Underbeplantningen skal vedligeholdes/genplantes og må som element kun fjernes efter tilladelse fra Århus Kommune, Teknik og Miljø.

Stk. 8. Der må ikke etableres hegn i delområde IV.

Egetræer og underbeplantning langs Hasle Ringvej.

[3] Hvis bevaringsværdigt beplantningselement tillades fjernet, vil det normalt blive modsvaret af et krav om genplantning.

§ 11. Støjforhold

Ved opførelse af ny bebyggelse (erstatningsbyggeri) skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj på mindst én facade ikke overstiger 58 dB på døgnbasis samt at det indendørs støjniveau ikke overstiger 33 dB på døgnbasis.

Endvidere skal det sikres, at det udendørs støjniveau på opholdsarealer ikke overstiger 58 dB på døgnbasis.

§ 12. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Generelt gælder, at ny bebyggelse (erstatningsbyggeri) på den enkelte grund ikke må tages i brug før:

- Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmeforsyning har fundet sted.

§ 13. Servitutter

Bebyggelsens regulering og vedligeholdelse har hidtil været fastlagt i servitutter. En række af bestemmelserne i servitutterne er videreført og udbygget/konkretiseret i nærværende lokalplan. På baggrund heraf ophæves nedenstående servitutter, idet bestemmelserne enten ikke er tidssvarende eller er erstattet af bestemmelser i lokalplanen.

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

Tinglysnings-dato	Servitut	Matr. nr. (alle Aarhus Markjorder)
4.12.1924	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74dv m.fl., 74hg
17.1.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74dt
12.4.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74ab
9.5.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74d, 74e, 74f, 74k, 74l, 74q, 74r, 74u, 74x, 74ø, 74ac, 74ad, 74af, 74ah, 74ai, 74ak, 74al, 74am, 74ao, 74aq, 74at, 74ax, 74aæ, 74ba, 74bh, 74bm, 74br, 74bs, 74bv, 74bz, 74ca, 74ci, 74ck, 74cs, 74cu, 74cy, 74cz, 74da, 74dc, 74dd, 74de, 74dh, 74dk, 74dp, 74dr, 74fa

7.7.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74i, 74m, 74n, 74t, 74æ, 74aø, 74bg, 74bo, 74bt, 74bæ, 74cb, 74cc, 74cæ, 74db, 74df, 74di, 74dn, 74dq
11.7.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74g
17.7.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74cg
25.7.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74o
26.7.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74y, 74ae, 74av, 74by
28.7.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74bc, 74bu, 74cv, 74du
2.8.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74dm
3.8.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74dg
9.8.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74v
26.8.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74bp
2.9.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74cm
21.9.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74cp
31.10.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74as, 74cx
8.11.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74s
7.12.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74au, 74bi
13.12.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74bø, 74dl
28.12.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74az
30.12.1950	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74bb
5.1.1951	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74bf, 74bx
2.2.1951	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74ay, 74ds
7.2.1951	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74ce, 74cø
19.2.1951	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74z
26.2.1951	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74ag
2.3.1951	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74h
5.3.1951	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74ar
12.3.1951	Dok. om bebyggelse, benyttelse	74cq

	m.v.	
28.4.1951	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74do
3.7.1951	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74be, 74cl, 74co
5.7.1951	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74cn
23.7.1951	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74bn
1.2.1952	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74cf
22.4.1952	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74c
6.5.1952	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74ch
28.11.1952	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74bq
2.12.1952	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74bl
14.3.1953	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74aa
31.3.1953	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74an
8.5.1953	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74cr
17.7.1953	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74ct
23.6.1958	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74ap
13.3.1962	Dok. om dispensation fra byggelovgivningen m.v.	74bæ
20.6.1963	Dok. om bebyggelse, benyttelse, m.v. ophæves alene for så vidt angår deklarationens pkt. 7.	74gx
8.5.1967	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.	74hg
21.5.1999	Meddelelse i henhold til byggelovens § 27 ang. opførelse af carport og tilbygning.	74br

§ 14. Ophævelse af ældre lokalplaner

Med lokalplanens ikrafttræden ophæves lokalplan nr. 231 og lokalplan nr. 368 for de dele, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Farveskala, der skal anvendes ved nymaling

Farveskalaen for Finnehusene bestod oprindelig af fire farver (rød, grøn, gul og blå) og husene var farvesat efter bestemte beliggenhedsmæssige mønstre. Disse mønstre er dog for længst brudt og fastholdes ikke med lokalplanen. De fire oprindelige farver er delvis bevaret i bebyggelsen, men er dog flere steder blevet erstattet af andre farver - og farver, der ikke er afstemt i forhold til de oprindelige.

Farverne på de enkelte Finnehuse er en væsentlig karaktergivende faktor for området og områdets identitet. På baggrund af den oprindelige farvesætning er derfor udarbejdet en udvidet, men afstemt jordfarveskala, der skal anvendes som grundlag for farvesætning af de enkelte huse.

Der kan således ved nymaling på træfacadebeklædningen vælges mellem nedenstående farver, der evt. kan lysnes med hvid farve. Farverne er dels angivet med betegnelser fra det internationale Naturel Color System (NCS) og dels med jordfarvebetegnelser for linoliemaling, som Damson. Farvekort kan ses ved henvendelse til Aarhus Kommune, Planlægning og Byggeri, tlf. 8940 2500.

Naturel Color System (NCS):	Linoliemaling, som Damson:
• 2070 - Y20R (gul) • 4550 - G30Y (grøn) • 7020 - R80B (blå) • 3560 - Y80R (rød) • 9000 - N (sort)	• Terre de Sienna Naturel, nr. 51 • Cromoxydgrøn, nr. 22 • Mørkeblå, nr. 5 • Engelskrød, nr. 81A • Elfenbenssort, nr. 71

Ved maling af vinduer (karme og rammer, udvendig) og yderdøre (karme og beklædning, udvendig) samt sternbrædder og under tagudhæng skal anvendes hvid farve.

Det er væsentligt for træets holdbarhed, at der anvendes en rigtig diffusionsåben maling.

Eksemplet her viser hvad der sker, når der anvendes forkerte malingstyper.

Anbefalede malingstyper til udvendigt træværk - og hvordan de anvendes

Linoliemaling med fungicid

Linoliemaling med fungicid anbefales som overfladebehandling til udvendigt træværk i Finnebyen ud fra malingstypens egenskaber som: Ugiftig (malerkode 00-1), god vedhæftning, heldækkende, diffusionsåben, simpel vedligeholdelse og lang holdbarhed i forhold til genbehandling/nymaling. Vedligeholdelse bør ske hvert 5. år og nymaling efter 10-15 år. Desuden har linoliemaling en rækkeevne på ca. 15 m^2 pr. liter. Linoliemaling har været brugt i mere end 300 år og anbefales af restaureringskyndige som den bedste overfladebehandling til udvendigt træværk.
Man skal være opmærksom på, at der i øvrigt ingen sammenhæng er mellem linoliemaling og den gængse betegnelse ”oliemaling”. Betegnelsen ”oliemaling” kan forveksles med alkydmaling, der intet har med linoliemaling at gøre. Det er derfor vigtigt at benytte betegnelsen ”Linoliemaling” når man ønsker en sådan.

Linoliefarve/-maling består af kogt linolie tilsat fintmalede pigmenter samt - til udvendigt træværk - fungicid (for at undgå algedannelse m.v.).

Træfacadebeklædningen renses for løstsiddende maling (med en stiv børste) og slibes tør/mat. Det er således ikke nødvendigt at rense til absolut bar bund, selvom der måske har været malet med moderne og mere tætte malingstyper før.

Efter afrensning og inden påføring af de afsluttende lag, påføres træet grunder med fungicid.

Det er vigtigt, at linoliemalingen påføres i tynde lag og i et tørt og ikke for solrigt vejr. Herved opnås god indtrængning i træet og ”rynker” i overfladen undgås - og malingen mulighed for at tørre optimalt.

Vedligeholdelse bør som nævnt ske ca. hvert 5. år, hvor overfladen tilføres et tyndt lag kogt linolie. Nymaling kan således ved løbende vedligeholdelse først være nødvendig efter ca. 10-15 år.

Kasein-tempera-maling

Som et alternativ til linoliemaling kan anvendes kasein-tempera-maling. Malingen er som linoliemalingen baseret på naturlige materialer, har samme gode egenskaber som linoliemaling og har således også været anvendt i flere hundrede år. Der henvises til denne malingstype for beboere, der har lyst og interesse i at anvende ældre malingstyper.

I kaseinfarver/-maling er "basen" hvidtekalk/kalkfarver, og bindemidlet er uhomogeniseret (økologisk) kærnemælk tilsat alkalier, hvor man så får en meget stærk og hurtigthærdende lim - en kaseinlim. Hvis man tilsætter lidt linolie i kaseinfarven får man en kompositionsfarve, som inden for faget kaldes tempera - og altså i dette tilfælde en kasein-tempera. Med iblandet linolie står kaseinfarven lidt blankere, stærkere og mere "linoliemalingsagtig" samt vandfortyndbar og billig. Denne maling har, som således også er tilfældet for linoliemaling, en god vedhæftning, er diffusionsåben, enkel at vedligeholde og holder meget længe før genbehandling er nødvendig. Kasein-tempera farverne har dog en tendens til at mørkne med tiden.

Til forskel fra linoliemaling skal man inden anvendelse af kasein-tempera-maling rense træfacadebeklædningen samt andet udvendigt træværk til bar bund, hvis der har været anvendt moderne malingstyper inden. Dette er et krævende arbejde, men skal ved malingsvalget således kun foretages én gang.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

Kommuneplanen

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været Kommuneplan 2009, som byrådet har godkendt.

Kortet på modstående side er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammernes områder 13.01.04BO og 13.02.06BO. For begge rammeområder gælder, at de er udlagt til lav boligbebyggelse i maksimalt 2 etager, maks. bygningshøjde 8,5 m, maks. bebyggelsesprocent på 30 for åben lav og 40 for tæt lav bebyggelse. Der må kun opføres eller indrettes 1 bolig på hver grund.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2009.

Anden fysisk planlægning

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves lokalplan nr. 231 og lokalplan nr. 368 for de dele, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Overordnede vej- og stiforhold

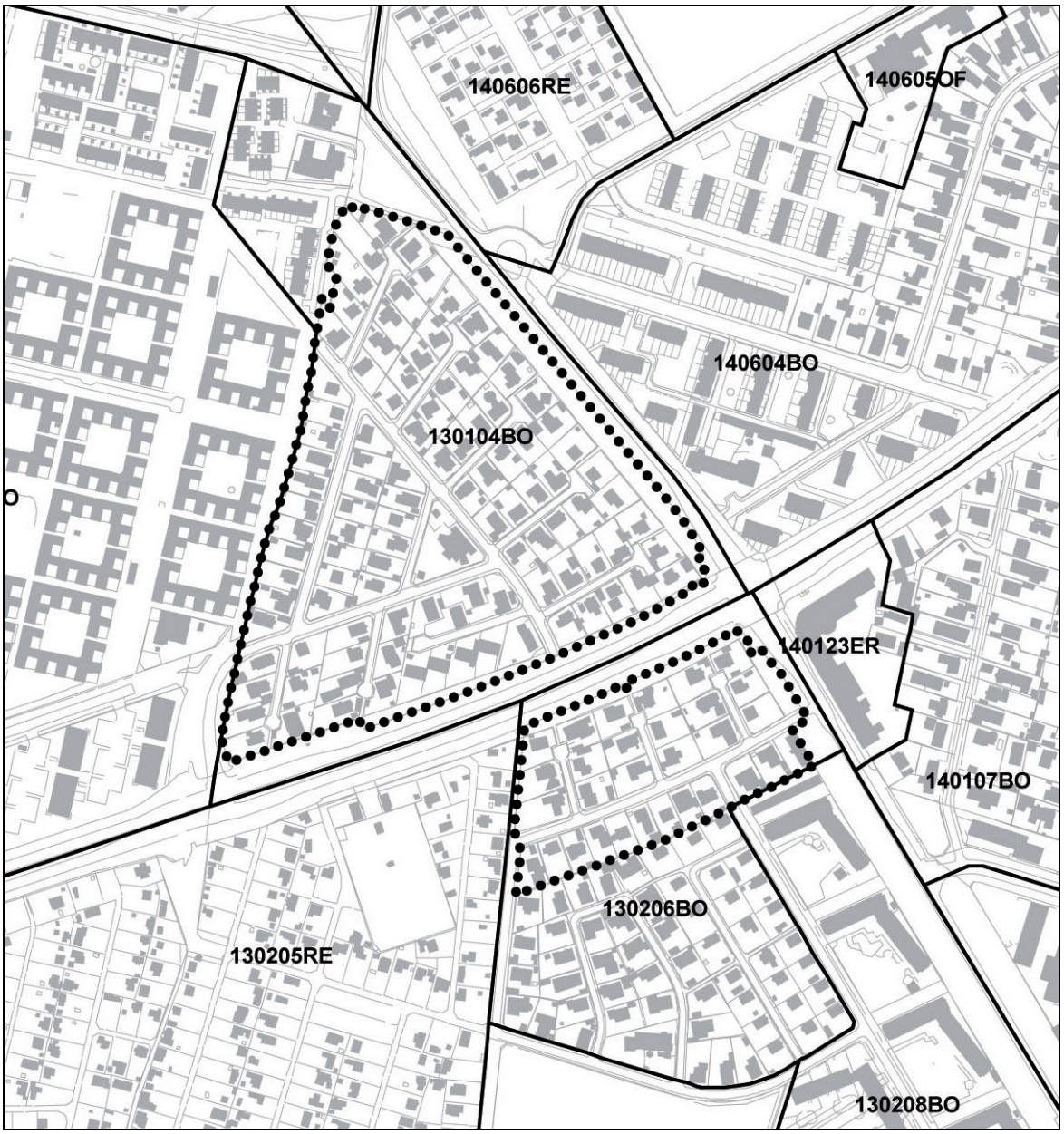
Området betjenes via eksisterende veje og stier og deres tilslutninger til Paludan-Müllers Vej og Hasle Ringvej.

Via veje og stier internt i lokalplanområdet er der forbindelse til stinettet uden for lokalplanområdet og dermed til de omkringliggende kvarterer, skoler og institutioner. Umiddelbart vest for lokalplanområdet er der en niveaufri stikrydsning af Hasle Ringvej, der sikrer forbindelsen på tværs af ringvejen.

Den eksisterende offentlige vej Rytterknægten betjener endvidere eksisterende boligområder uden for lokalplanområdet.

Området er pålagt vejbyggelinjer fra Hasle Ringvej i en afstand på 10 meter fra bagkant yderrabat/fortov + højde- og passagetillæg.

Herredsvej og Paludan-Müllers Vej er i dag udpeget til trafikveje i kommunens vejstrukturplan, hvilket betyder at de bl.a. skal tage en del af den overordnede trafik. I forbindelse med udbygningen af Skejby Sygehus-området er det forudsat, at disse to veje stadig vil være overordnede veje og en del af adgangsvejene til og fra sygehusområdet. Der må hermed forventes en øget trafikmængde på Herredsvej og Paludan-Müllers Vej.



Udsnit af kommuneplanens rammekort ●●●●●●● *Lokalplangrænse*

Arkæologiske forhold

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

Aarhus Kommuneatlas

I Kommuneatlas for Aarhus karakteriseres bebyggelsen Finnebyen som ”Markant rumskabende bebyggelse”.

Om bebyggelsen udtrykkes bl.a.:
”Det enkelte træhus på 56 m2 har med sin enkle bygningskrop, bræddebeklædningen på klink, de grå eternittage, de omhyggeligt formede indgangspartier og de hvide vinduesrammer de samme karaktertræk, som kendes fra den danske, funktionelle traditions små, murede enfamiliehuse. På den baggrund er de mange tilbygninger set ud fra et arkitektonisk synspunkt betænkelige, fordi husenes proportioner radikalt ændres. Hvor galt det kan gå ses tydeligt, hvor der er tilføjet nye, murede gavle, eller der er bygget til med build-up tag.”

”Samlet vurderet er der, trods uheldigt vedligehold og arkitektonisk skæmmende tilbygninger, stadig værdifulde eksempler på Finnebyens oprindelige miljø og arkitektur.”

Med hække og bebyggelse dannes intime grønne rum.
(Fra Kommuneatlas, Aarhus).

Snit - Finnebyen ved Østerlarsvej.
(Fra Kommuneatlas, Aarhus).

Vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Der er ingen nuværende eller fremtidige vandindvindingsinteresser.

Støjmæssige forhold

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Ifølge kommuneplanens støjbestemmelser må det udendørs støjniveau for ny boligbebyggelse og udendørs opholds- og friarealer ikke overstige 58 dB på døgnbasis.

Der er eksisterende støjafskærmning mod Hasle Ringvej, og umiddelbart vurderes området ikke at være belastet af vejtrafikstøj herfra.

Der er ikke etableret støjafskærmning mod Paludan-Müllers Vej og området vurderes derfor at være belastet af vejtrafikstøj herfra. På baggrund af den nordiske beregningsmodel for vejtrafikstøj er det eksisterende støjniveau i skel mod Paludan-Müllers Vej under lokalplanens udarbejdelse beregnet til ca. 65 dB på døgnbasis.

Forureningsforhold - jord

Natur og Miljø, Virksomheder og Jord, har pr. 2. februar 2012 oplysninger om, at Aarhus Amt/Region Midtjylland den 20. oktober 2006 har vurderet, at der ikke er grundlag for at kortlægge ejendommen Åkirkebyvej 4, matr.nr. 74ah Aarhus Markjorder i henhold til lov om forurenet jord. I 2006 blev der konstateret en ældre olieforurening på ejendommen. Forureningens hotspot blev fjernet. Efterfølgende er der foretaget en orienterende undersøgelse, som viser, at der er efterladt en restforurening, som ikke vurderes at udgøre en trussel mod indeklima eller arealanvendelse. Der skal dog foretages anmeldelse af jordflytning til Natur og Miljø forud for bortskaffelse af jord fra ejendommen.

Bornholmsvej 9, matr.nr. 74dv Århus Markjorder, er ikke kortlagt, men efter afgravning af en hotspot olieforurening fra en olietank, er der efterladt en restforurening mod Sandvigsvej og Bornholmsvej. Der skal derfor foretages anmeldelse af jordflytning til Natur og Miljø forud for bortskaffelse af jord fra ejendommen.

Overskudsjord/byggeaffald

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

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Den del af lokalplanområdet der ligger nord for Hasle Ringvej er ikke områdeklassificeret, mens området syd for Hasle Ringvej er områdeklassificeret. Hvis der skal flyttes jord fra området ved Rytterknægten, Hammer Odde, Finnedalsvej eller Dueodde, skal jordflytningen derfor forudgående anmeldes til Natur og Miljø.

På grund af konstateret restforurening på matr.nr. 74ah og 74dv Aarhus Markjorder, skal jordflytning herfra, jf. lov om forurenet jord § 50, anmeldes til Aarhus Kommune, Natur og Miljø, før der fjernes jord fra ejendommene.

Omplacering og genanvendelse af forurenet jord inden for ejendommene matr.nr. 74ah og 74dv Aarhus Markjorder skal godkendes af Aarhus Kommune, Natur og Miljø jf. lov om Miljøbeskyttelse, § 19.

Miljøvurdering

I henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 3.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området via en række bybuslinjer. Linje 2A og 6A kører via Hasle Ringvej og linje 16 kører via Paludan-Müllers Vej mod endestationen i Hasle".

Skoleforhold

Den del af Finnebyen, der ligger nord for Hasle Ringvej, er en del af Hasle Skoledistrikt, og den del, der ligger syd for Hasle Ringvej, er en del af Katrinebjerg Skoledistrikt.

Der gøres opmærksom på at Skolevæsenets planlægning for bydelen til enhver tid kan gøre det nødvendigt at foretage ændringer i de enkelte skolers oplande.

Institutionsforhold

Ved lokalplanens vedtagelse er der følgende institutioner med en eller flere afdelinger i nærheden af lokalplanområdet:

<u>Katrinebjerg</u>

- Christiansbjerg Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:
    - Bodøvej 96
    - Katrinebjergvej 140
    - Motalagade 6
    - Norges Alle 8
    - Thorshavnsgade 16

- Fritidstilbud med afdeling på følgende adresse:
    - Bodøvej 96

<u>Hasle/Møllevang</u>

- Charlottehøj Dagtilbud med afdelinger på følgende adresser:
    - Bornholmsvej 9
    - Høgevej 25A
    - Højlyngen 1-3
    - Paludan Müllersvej 185

Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Teknisk forsyning

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

	Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.
Elforsyning sker fra:	NRGi Dusager 22 8200 Aarhus N
Vandforsyning sker fra:	Aarhus Vand A/S Bautavej 1 8210 Aarhus V
Kloakforsyning sker ved:	Aarhus Vand A/S Bautavej 1 8210 Aarhus V Kloakering skal ske i henhold til gældende betalingsvedtægt for Aarhus kommune, ved Aarhus Vand A/S, Bautavej 1, 8210 Aarhus V.
Afløbsforhold:	I Aarhus Kommunes spildevandsplan er det besluttet, at området på længere sigt skal separatkloakeres med adskillelse af regnvand og spildevand i separate kloakledninger. Separeringen af dette område forventes påbegyndt i planperioden 2040-2060. Ny viden om bl.a. kloaksystemets tilstand vil kunne medføre at tidspunktet for separeringen ændres. Beslutningen indebærer, at ejeren af ejendommen for egen regning skal separere regn- og spildevand på egen grund og tilslutte ejendommen til de offentlige ledninger, når disse er etableret. Aarhus Kommune opfordrer lodsejerne i området til at separere afløbssystemet på egen matrikel, såfremt de går i gang med at sanere deres afløbssystem.

Bebyggelse af området

Ansøgning om byggeri i området skal indsendes til Aarhus Kommune, Planlægning og Byggeri, Kalkværksvej 10, 8100 Aarhus C, i overensstemmelse med kommunens Bygherrevejledning. Nærmere oplysninger herom kan fås ved henvendelse til Planlægning og Byggeri, tlf. 8940 2500.

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.

§ 13 bestemmer, at de i paragraffen nævnte servitutter ophæves.

Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen.

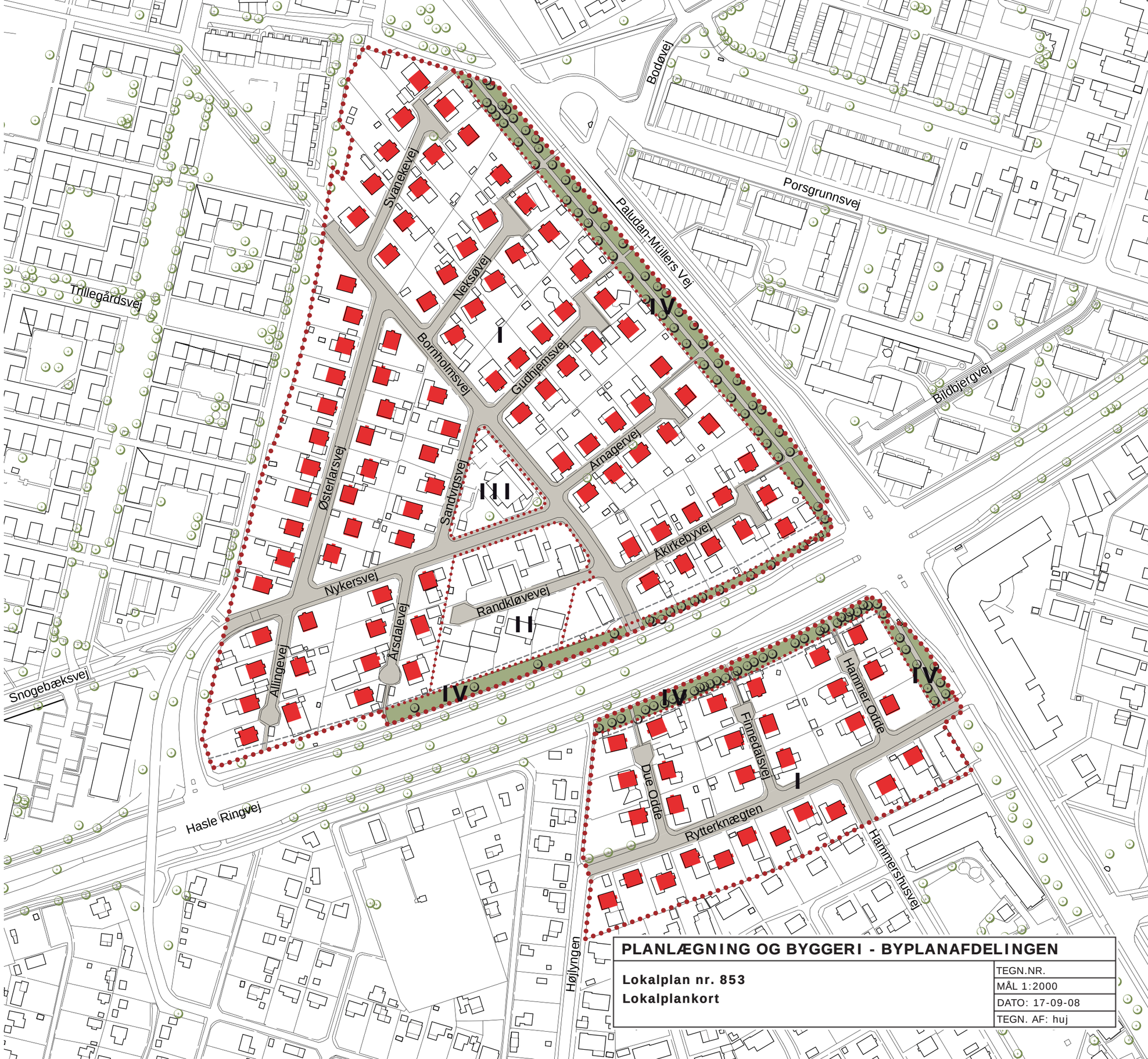
Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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 lokalplan.

SIGNATURLISTE

- Lokalplangrænse
- Delområdenummer
- Delområdegrænse
- Byggefelt for bevaringsværdige bygninger
- Andre eksisterende bygninger
- Bevaringsværdig beplantning og træer
- Veje og stier
- Vejbyggelinie 10 m fra bagkant yderrabat/fortov



PLANLÆGNING OG BYGGERI - BYPLANAFDELINGEN

Lokalplan nr. 853
Lokalplankort

TEGN.NR.	
MÅL 1:2000	
DATO: 17-09-08	
TEGN. AF: huj	

Lokalplan nr. 853

Aarhus Kommune
Planlægning og Byggeri
Byplanafdelingen
Februar 2012