

Århus Kommune

Lokalplan nr.

267

Bypark i Tilst

Del ophævet i henhold til lokalplan nr. 782

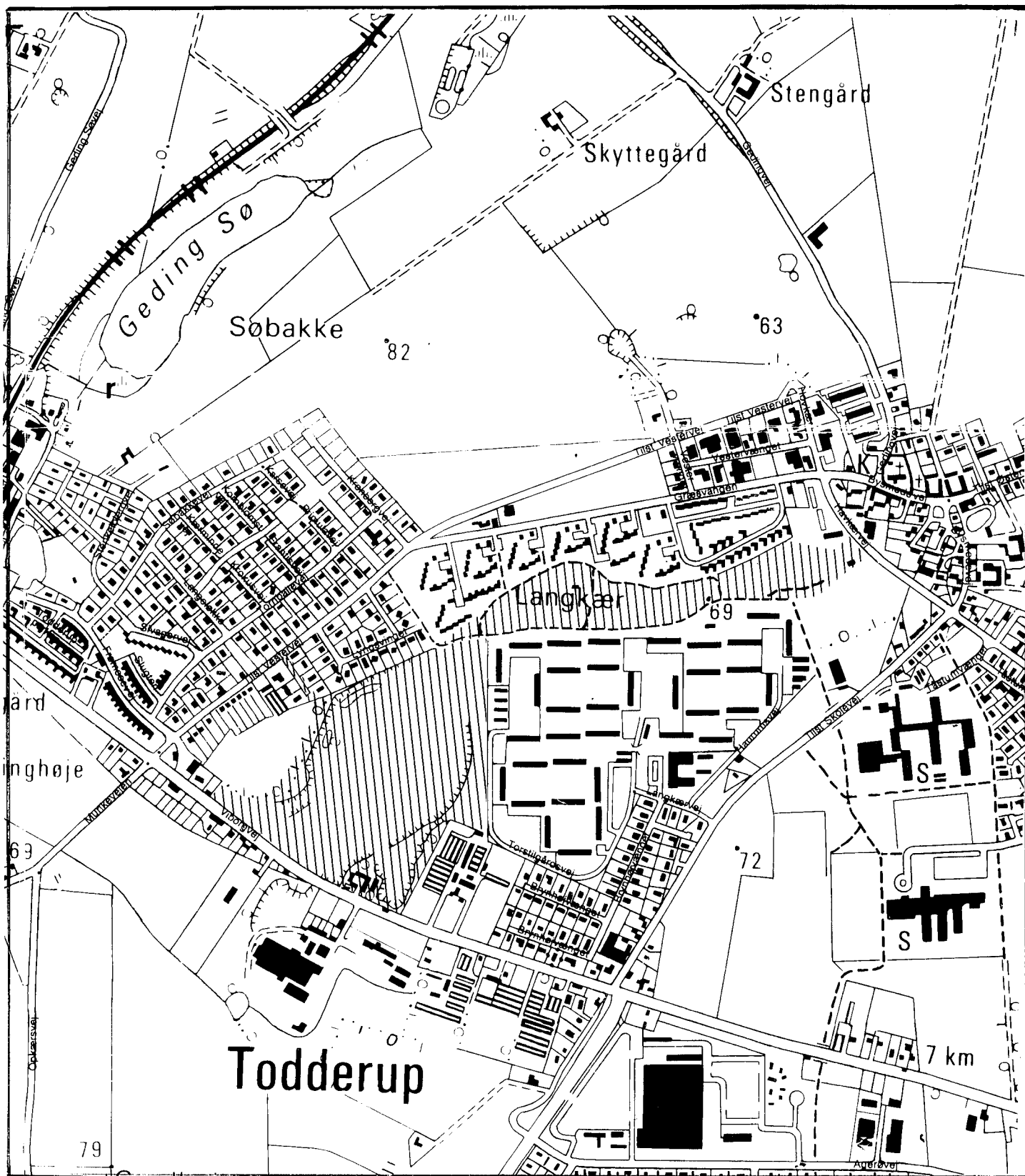
Oktober 1988



Århus kommune Lokalplan nr.:

Bypark i Tilst

267



Statistikområde/distrikt nr.: 6.1 & 6.2

Registreringskortblad nr.: 44

Magistratens 2. afdeling

Stadsarkitektens kontor

oktober 1988

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.

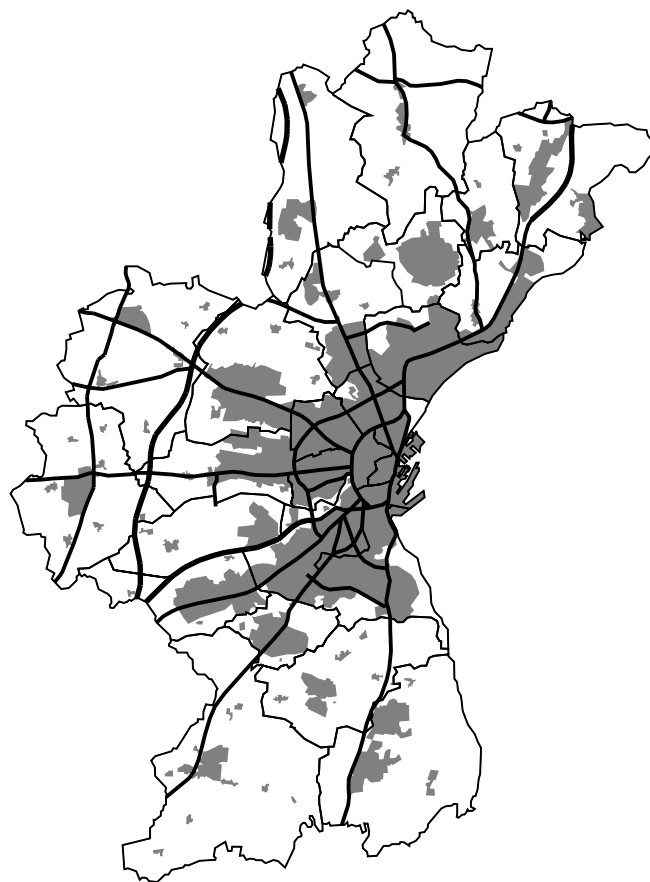
Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune.

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 . 267.

Bypark i Tilst.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

1. BESKRIVELSEN

Lokalplanens indhold	1.1
Illustrationsplan	Bilag 1
Lokalplanens retsvirkninger	1.6

2. REDEGØRELSEN

Lokalplanens forhold til kommuneplanrammerne og til den øvrige planlægning for området	2.1
Udsnit af kommuneplanrammernes kortbilag.....	Bilag 2

3. LOKALPLANEN

§ 1. Formål	3.1
§ 2. Område og opdeling	3.1
§ 3. Anvendelse	3.2
§ 4. Udstykning	3.2
§ 5. Vej- og stiforhold	3.2
§ 6. Teknisk forsyning	3.3
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	3.3
§ 8. Hegn og beplantning	3.3
Matrikelkort	Bilag 3
Lokalplankort	Bilag 4
Vedtagelsespåtegning	3.5

1. BESKRIVELSEN

Lokalplanområdet

Denne lokalplan gælder for et område i Tilst som vist på illustrationsplan, bilag 1. Lokalplanområdet omfatter dels Langkæret, dels et areal sydvest herfor. Den østlige del af området, Langkæret, begrænses mod nord af en rækkehusbebyggelse, mod syd af boligbebyggelsen Langkærparken, og støder mod øst op til Havkærvej. Den vestlige del af området (det nye parkområde) begrænses mod nordvest af en parcelhusbebyggelse mod øst af Torstilgårdsvej og Langkærparken og mod sydvest af Viborgvej.

Området, der er 190.000 m² stort, ejes for langt størstepartens vedkommende af Århus kommune. En mindre del i lokalplanområdets nord-vestlige hjørne er privatejet, idet lokalplanen omfatter ca. 1000 m² af en privat fællesvej samt ca. 1500 m² af et privatejet areal i landzone.

De omtalte ca. 190.000 m² er størstedelen af to områder, der i Kommuneplanen er udlagt til rekreative formål. Denne lokalplan omhandler kun en del af de i kommuneplanen udlagte områder, idet en del af område 25.01.09 RE er privatejet (se bilag 2) og ikke nødvendigvis skal indgå i parken.

Den sydvestlige del af lokalplanområdet, er i dag pålagt landbrugspligt, og skal udnyttes landbrugsmæssigt, indtil der etableres park.

Størstedelen af lokalplanområdet er landzone, idet dog en lille del af Langkæret er byzone, se bilag 2.

Områdets tidligere og nuværende anvendelse

En stor del af Langkæret er i dag regnvandsbassiner, men fungerer samtidig som et offentligt tilgængeligt rekreativt område med stier og beplantning. I den østlige del af Langkæret er der anlagt en pædagogisk ledet legeplads med dyrehold.

Det nye parkområde, som er lokalplanområdets sydvestlige del, har før 1940 været anvendt til lergravning, og har siden da været landbrugsmæssigt udnyttet.

Parkområde

Som det fremgår af lokalplanen fastlægges områdets anvendelse til offentlig tilgængeligt parkområde for områdets beboere. Parken vil komme til at fungere som nærrekreativt område for de omkringboende, som udflugtsmål for skoler og institutioner samt, i en større friarealsammenhæng, som bypark for Tilst.

Parkens sammenhæng med omgivelserne

Parken vil komme til at indgå som en del af et sammenhængende grønt bælte i Tilst. Det grønne strøg strækker sig fra erhvervsområdet i den østlige del af byen gennem Langkæret, og afsluttes af det nye parkområde mod Viborgvej.

Der er stiadgang til området fra de omkringliggende boligområder og institutioner, og lokalplanområdets interne stisystem giver forbindelse mellem parken, boligområderne og institutionerne.

Der er kørende adgang til den pædagogisk ledede legeplads og Langkæret ved de beskyttede boliger, og til det nye parkområde fra Torstilgårdsvej.

Lokalplanområdet er i dag helt omsluttet af bebyggelse, og har derfor kun forbindelse til landskabet via veje og stier.

Parkens indretning

Parken indrettes i princippet som vist på Illustrationsplanen (bilag 1), idet det er hensigten, at parken skal give mulighed for mange former for uorganiseret leg og boldspil, spadsereture, ophold samt fælles aktiviteter for de omkringboende som Skt. Hansbål og lignende. Endvidere vil der i lokalplanområdet blive gode muligheder for såvel korte som lange spadsereture.

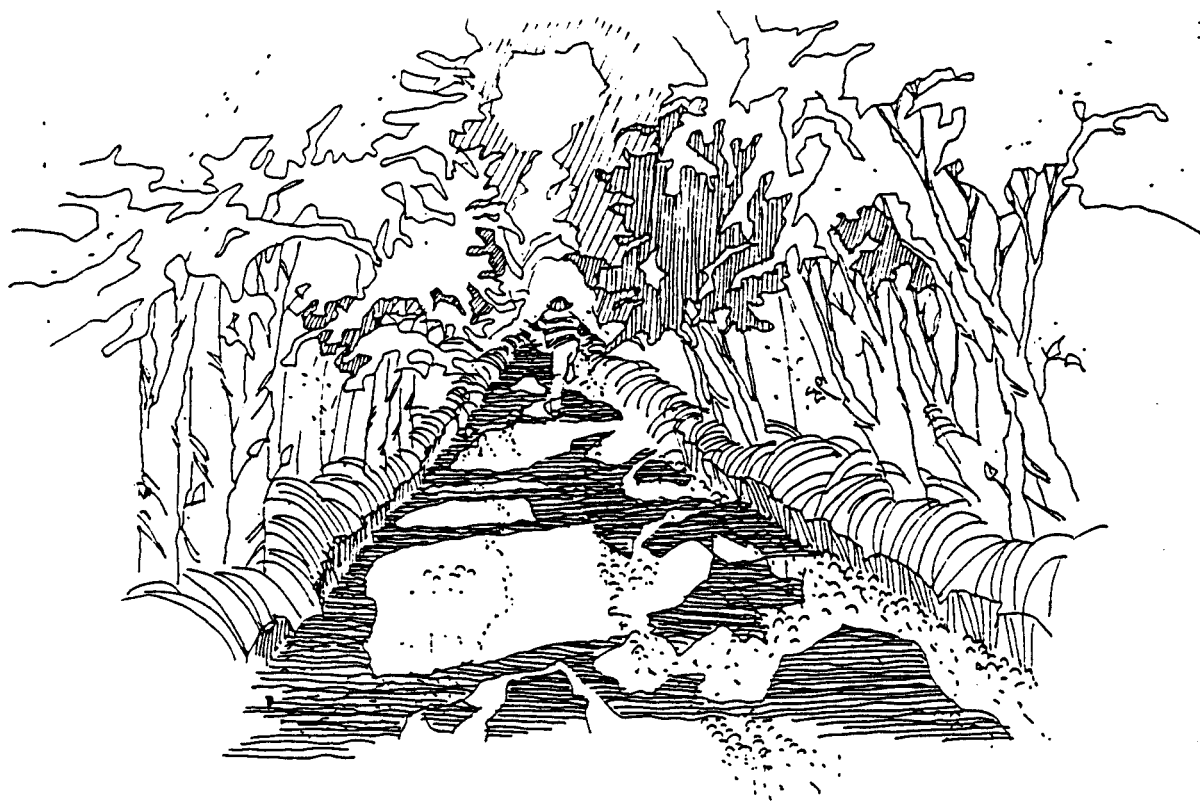
Langkæret tænkes fortsat at fremtræde som et område med regnvandsbassiner, der i randen udnyttes intensivt til stier, opholdspladser og smalle randplantninger, samt i den østlige del af parken til legeplads og dyrehold.

Det nye parkområde tænkes indrettet sådan, at der både kommer til at indgå naturprægede områder med skov, sø og overdrevslandskab, mere intensivt plejede arealer med klippet græs og dyrkningshaver, samt haveprægede områder med blomster, bænke og legeredskaber.

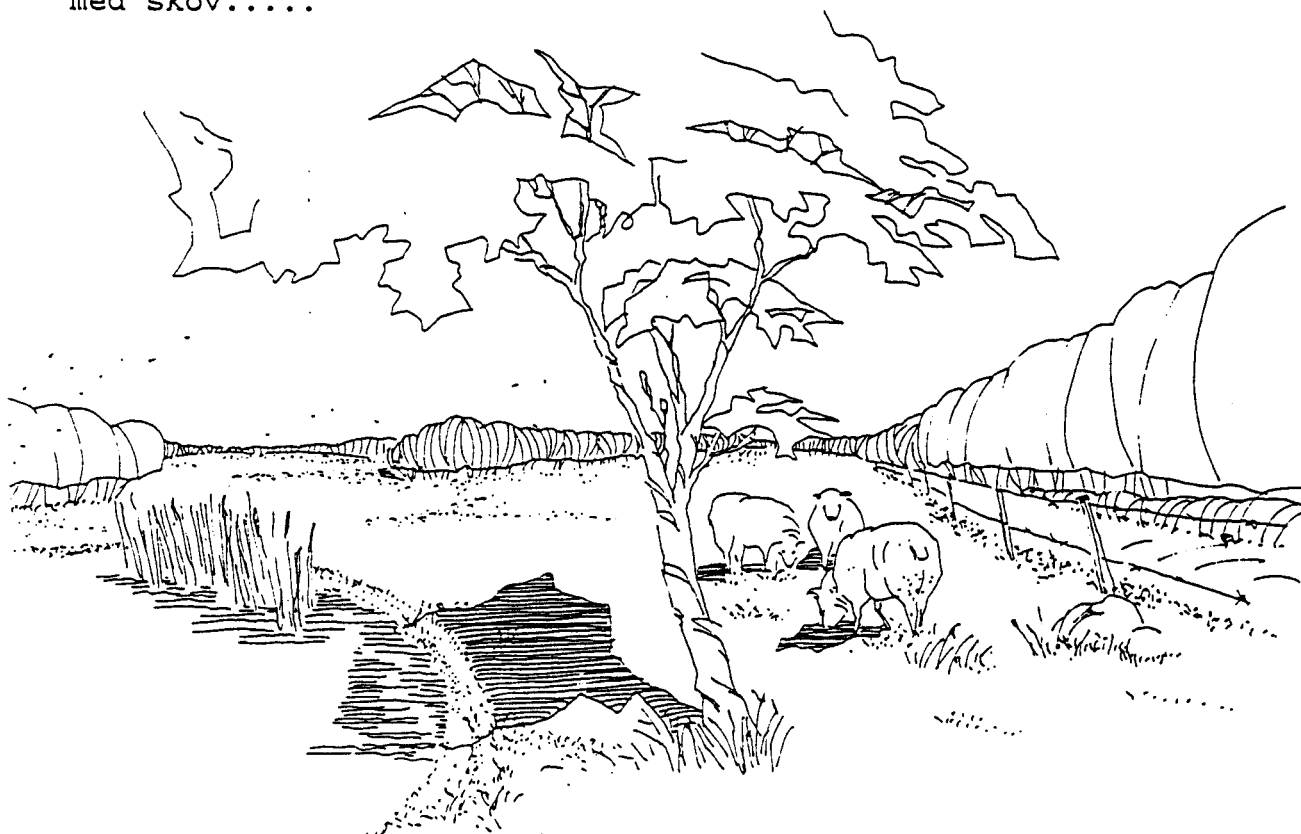
Som det mest markante element i den nye park etableres en skovplantning. Skovplantningen har til formål dels at afskærme parken mod Viborgvej, dels at sammenkæde og afgrænse de enkelte elementer i parken.

Skoven kommer til at bestå af forskellige skovtyper, der hver for sig består af karakteristiske træarter. Derved bliver oplevelsen ved at færdes i skoven varieret.

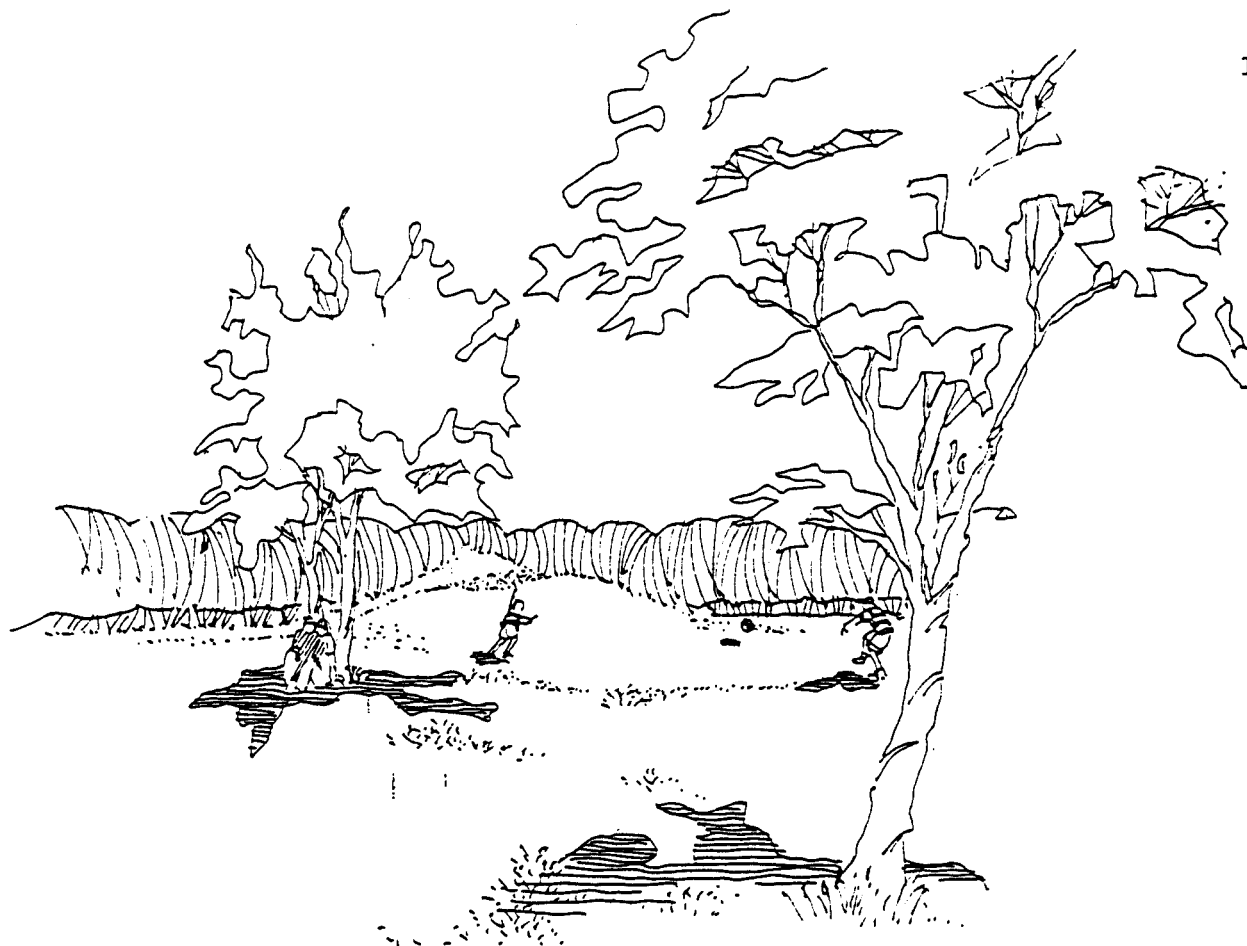
Indenfor den viste indretning af parken vil det i fremtiden være muligt at indpasse nye rekreative elementer samt mindre bygninger der er nødvendige for den rekreative anvendelse af området.



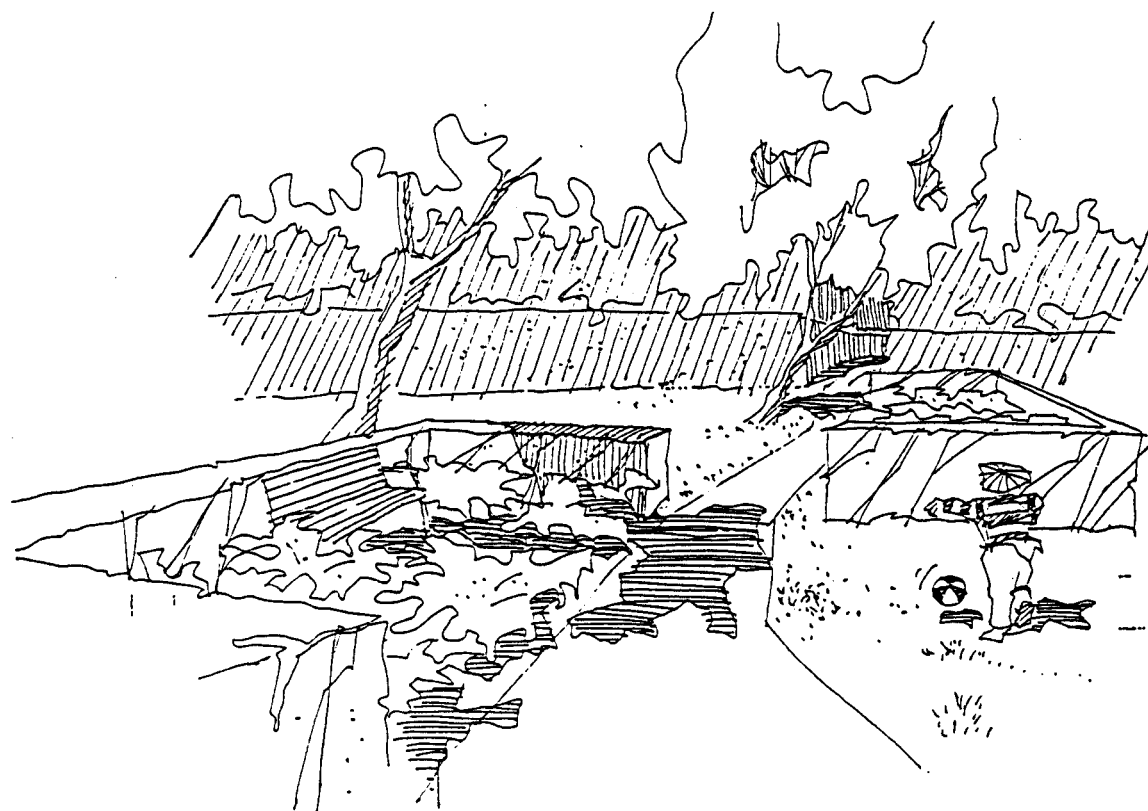
I det nye parkområde kan der blive ekstensivt udnyttede områder med skov.....



..... og overdrev og vådområder.



Og arealer til boldspil og leg.....



....og til ophold og blomsterbede.

Eksisterende bevoksning og terræn.

Den nuværende beplantning i Langkøret har til formål at afgrænse regnvandsbassinerne og give området et frodigt og varieret præg. Disse plantninger betragtes som det vigtigste landskabelige element i området, og tænkes suppleret med enkelte nyplantninger.

Det nye parkområdes landskabstræk er opstået som en følge af lergravning. Planen for parken bygger videre på disse landskabstræk med levende hegn, spredtstående bevoksning samt skråninger og små vandhuller.

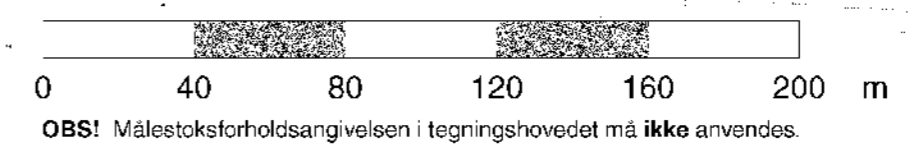
Den karakter, lokalplanområdets vestlige del har idag, med selvsåede træer, vandhuller og sumpede områder, betragtes som et spændende landskabeligt element. Det er hensigten at området skal gøres lettere tilgængeligt, at bevoksningen skal suppleres og vandhullerne gøres større.

Læhegnet mod øst betragtes som en markant og værdifuld afgrænsning af området og bevares derfor med undtagelse af de steder, hvor der etableres stiforbindelse til Langkærparken.

Visse steder, hvor der er efterladt meget stejle skråninger efter lergravning, søges disse blødgjort for at muliggøre færdsel til fods. Den eksisterende bakke, centralt i området, forstærkes derimod, for at kunne anvendes til f. eks. kælkning.

Eksisterende bebyggelse.

Den i område VI eksisterende bebyggelse har lokal kulturhistorisk værdi og vil derfor blive søgt bevaret til en anvendelse, der kan forenes med parkens funktion som rekreativt område, som f.eks. klubhus for spejdere.



STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN		Bilag 1
ILLUSTRATIONSPLAN		TEGN. NR. 1916 A
Lokalplan 267		MÅL 1:2000
		DATO Okt. 1988
		TEGN. AF

Lokalplanens retsvirkninger

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

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.

Men hvis det er af væsentlig betydning for at få planen ført ud i livet, kan kommunen ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme efter kommuneplanlovens § 34.

Området IV udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejerne efter kommuneplanlovens § 32 under visse omstændigheder kan kræve de pågældende ejendomme overtaget af kommunen mod erstatning.

Lokalplanen kan kun ændres ved en ny lokalplan.

Byrådet kan dog give dispensationer for lokalplanen, men kun hvis det ikke vil ændre den karakter, planen søger at skabe for området.

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, fra dispensationen gives.

2. REDEGØRELSEN

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

Kommuneplanen

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den kommuneplan, som byrådet godkendte den 28. februar 1987.

Bilag 2 er et udsnit af kommuneplanens rammekort for Tilst, og lokalplanområdet er, som vist med raster en del af rammeområde 25.01.09.RE samt hele område 25.01.08 RE.

Kommuneplanen fastlægger bl.a. følgende for lokalplanområdet:

Planintentioner

Området fastholdes som offentligt friareal, der primært skal fungere som nærrekreativt område for de tilstødende boligområder.

Rammebestemmelser

1. Områdets anvendelse fastlægges til rekreativt formål i form af kolonihaver, bypark, skov eller lignende.

Ved anvendelse til kolonihaveformål gælder:

2. Størrelsen af den enkelte havelod må ikke overstige 400 m².
3. Bebyggelsen på den enkelte havelod må ikke overstige 40 m².
4. Bygningshøjden må ikke overstige 4,0 m.

Ved anvendelse til andre rekreative formål gælder::

5. Området skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for at drive området som offentligt rekreativt område.

Lokalplanen er i **overensstemmelse** med ovenstående forskrifter.

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på den vestlige del af området. Landbrugspligten hindrer dog ikke, at kommunen kan tillade at arealet indrettes til park. Indtil dette sker skal arealet drives jordbrugs-mæssigt efter landbrugslovens regler.

Støj-mæssige forhold

De støj-mæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i Kommuneplanens bestemmelser herom.

Området er primært belastet af trafikstøj fra Viborgvej og Havkærvej.

På baggrund af den nordiske beregningsmodel for vejtrafikstøj er støjniveauet i en afstand på 10 m fra midten af Viborgvej beregnet til 70 dB(A) på døgnbasis. I en afstand på 10 m fra midten af Havkærvej er støjniveauet beregnet til 64 dB(A) på døgnbasis.

Det nye parkområde i lokalplanområdets sydvestlige del er så stort, at størstedelen af området ikke er støjbelastet. Der er derfor ikke optaget støjbestemmelser i forhold til trafikstøj fra Viborgvej i lokalplanen.

Området nærmest Havkærvej anvendes i dag til pædagogisk ledet legeplads. Lokalplanen fastholder denne anvendelse. Der er derfor ikke optaget støjbestemmelser for dette område i lokalplanen.

Overordnede vej- og stiforhold

Der er adgang til lokalplanområdet for gående og cyklende fra Havkærvej, fra de beskyttede boliger på Havkærvej, fra den offentlige sti fra Tilst Skolevej, fra Tilst Vestervej samt fra Torstiltgårdsvej.

Der er kørende adgang til området fra Havkærvej og fra det overordnede vejnet (Viborgvej) via Tilst Skolevej og Torstiltgårdsvej.

På baggrund af den betydelige trafikbelastning på Viborgvej og ønsket om at begrænse antallet af tilslutninger til Viborgvej, er der ikke adgang til lokalplanområdet for kørende og gående fra Viborgvej. Dog er der adgang til de eksisterende bygninger i delområde VI via en eksisterende overkørsel.

Kollektiv trafik

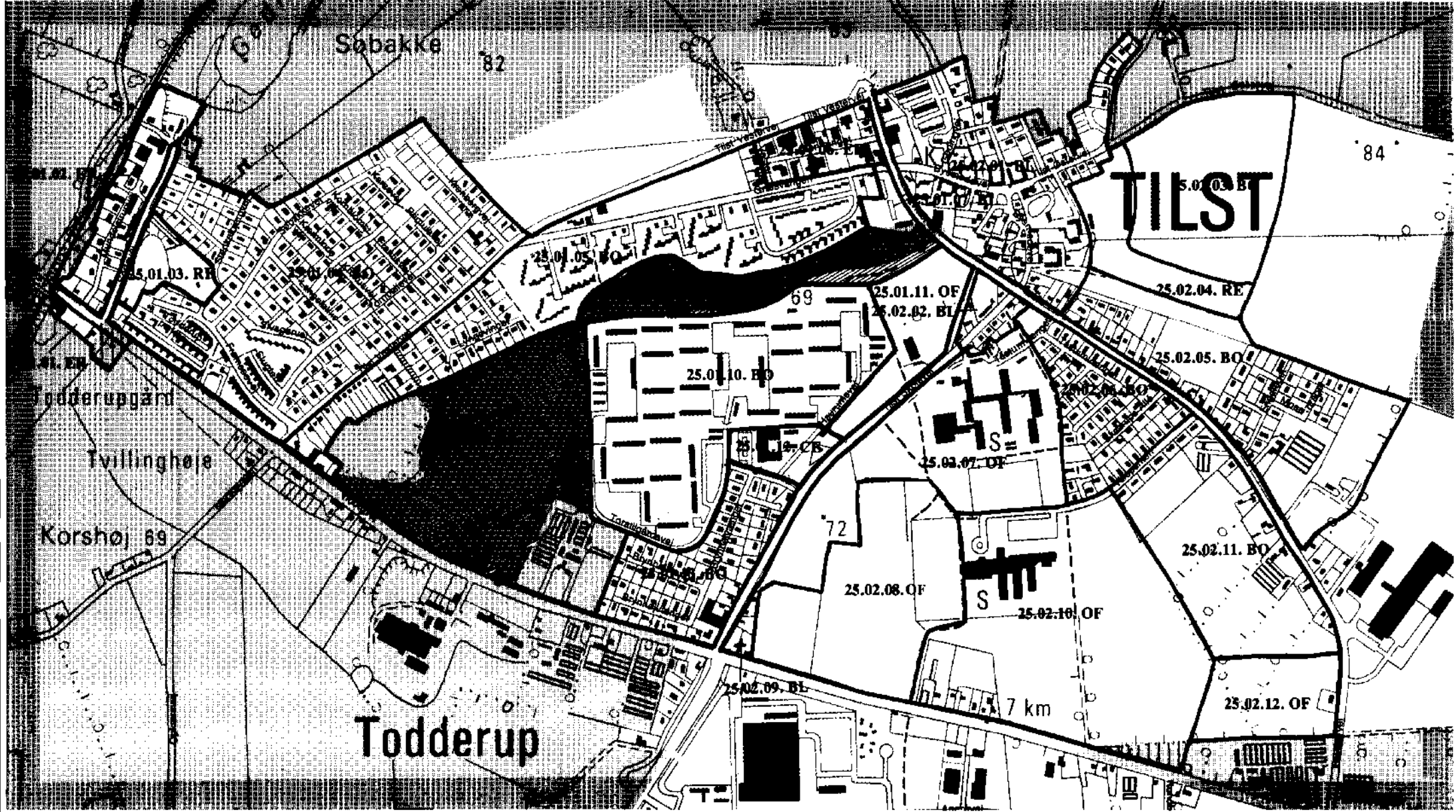
Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af buslinie 25 på Tilst Vestervej, buslinierne 25, 74 og 75 ved Langkærparken samt buslinie 25 på Havkærvej.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra Galten el-værk.




Vandforsyning sker fra Århus kommunale Værker efter det til enhver tid gældende regulativ og vilkår i øvrigt. Området forsynes fra trykzone 105.

Varmeforsyning sker fra Århus kommunale Værker på værkernes til enhver tid gældende betingelser. Mindre isoleret byggeri, hvortil fjernvarmestikledninger vil blive urimeligt lange, varmforsynes individuelt.



Signaturforklaring:

- BO Boligområde
- BL Blandet bolig- og erhvervsområde
- ER Erhvervsområde
- OF Offentligt område
- CE Centerområde
- RE Rekreativt område

-  Eksisterende landzone
-  Landzone der forventes overført til byzone
-  Lokalplanområdet



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

Bilag 2

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN	
UDSNIT AF KOMMUNEPLAN	TEGN. NR. 1916 B
Lokalplan 267	MÅL 1:10.000
	DATO okt. 1988
	TEGN. AF

3. LOKALPLAN NR. 267. BYPARK I TILST.

§1. FORMÅL

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området anvendes til offentligt tilgængeligt fri-areal/park, der primært skal fungere som nærre-kreativt område for de tilstødende boligområder og institutioner
- at afstikke retningslinier for områdets nuværende og fremtidige beplantning, herunder en afskærmende beplantning mod Viborgvej
- at der i området kun kan opføres mindre bygninger til rekreative formål samt bygninger, der er nødvendige for områdets drift.

§2. OMRÅDE OG OPDELING

- Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet bilag 3, og omfatter matr.nr. 21b Tilst by, Tilst, del af matr.nr. 7u Tilst by, Tilst og privat fællesvej, del af matr.nr. 8l Tilst by, Tilst samt matr.nr. 2a Todderup mark, Tilst samt alle parceller, der efter den 16.11. 1987 udstykkes i området (se fodnote ¹).
- Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i områderne I, II, III, IV, V og VI som vist på lokalplankortet, bilag 4.
- Stk. 3. Der er landbrugspligt på matr.nr. 2a, Todderup mark, Tilst og matr.nr. 7u, Tilst by, Tilst. Landbrugspligten er dog ikke til hinder for, at kommunen kan tillade at arealet indrettes til park, men indtil da skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler (se fodnote ²).

¹ Den nøjagtige grænsedefinition findes på materiale hos stadsingeniørens forvaltningsafdeling.

² Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykning, hvor en sådan er nødvendig. Der kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 2 og/eller stk. 3.

§3. ANVENDELSE

- Stk. 1. Området udlægges til offentligt tilgængeligt rekreativt område.
- Stk. 2. Delområde I anvendes til pædagogisk ledet legeplads.
- Stk. 3. Delområde II udlægges til overvejende intensivt udnyttet parkområde med regnvandsbassiner og randplantninger.
- Stk. 4. Delområde III og delområde V udlægges til overvejende intensivt udnyttet parkområde med kulturpræg. Arealet udlægges til skovplantning og åbne arealer med forskellige rekreative anvendelser.
- Stk. 5. Delområde IV udlægges til overvejende extensivt udnyttet parkområde med naturpræg. Arealet udlægges til skovplantninger, græsfællede og sø.
- Stk. 6. Delområde VI Området må kun anvendes til formål, der kan forenes med parkens almene rekreative brug, og som ikke medfører øget trafikbelastning af overkørslen til Viborgvej.

§4. UDSTYKNING

- Stk. 1. Der må ikke foregå nogen form for udstykning i området ud over den, der evt. måtte være nødvendig for en matrikulær sammenlægning af lokalplanområdet.

§5 VEJ - OG STIFORHOLD

- Stk. 1. Den private fællesvej, del af matr.nr. 81, Tilst by, Tilst udlægges som sti til brug for lokalplanområdet.
- Stk. 2. Lokalplanens delområde III har vej- og stiret til den private fællesvej Torstilgårdsvej.
- Stk. 3. Stier anlægges som vist i princippet på bilag 4, lokalplankortet.
- Stk. 4. Stiernes anlægsbredde må ikke overstige 2,5 m.
- Stk. 5. Vejadgang fra Torstilgårdsvej til delområde III skal i princippet etableres som vist på bilag 4, lokalplankortet.

§6 TEKNISK FORSYNING

- Stk. 1. El-ledninger, herunder stibelysninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene fremføres som jordkabler.

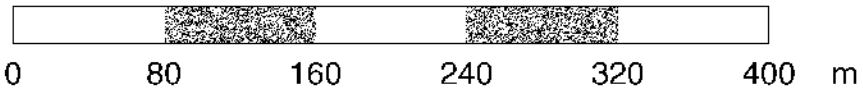
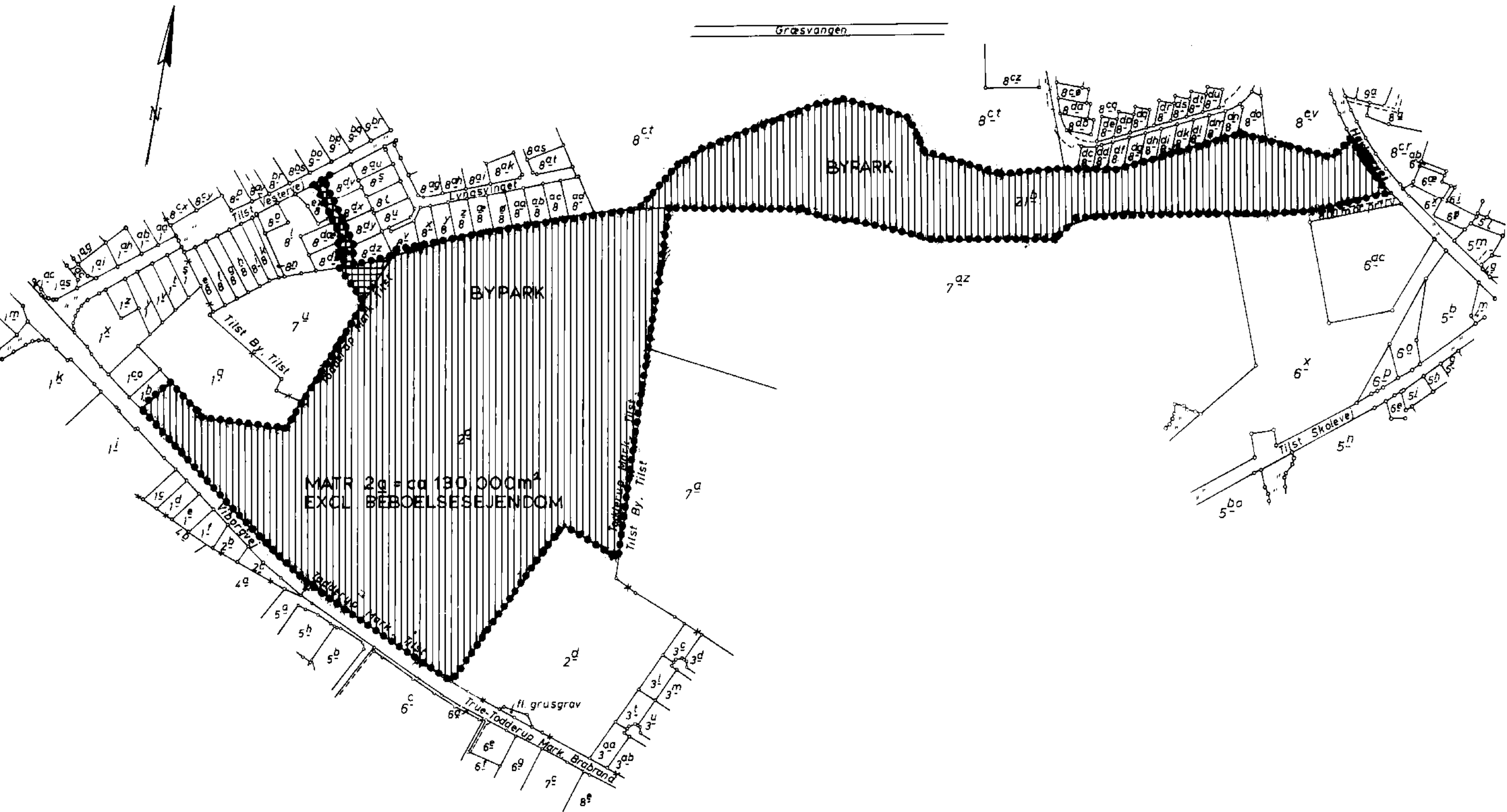
§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- Stk. 1. Den i område VI beliggende eksisterende ladebygning af træ kan flyttes og benyttes som overdækket legeareal placeret i område IV eller V.
- Stk. 2. I delområde V og VI kan der opføres mindre bygninger, under forudsætning af at de har til formål at øge områdets almene rekreative værdi, eller er nødvendige for områdets drift.
- Stk. 3. Størrelsen af den enkelte bygning må ikke overstige 60 m².
- Stk. 4. Bygningshøjden må ikke overstige 4 m.
- Stk. 5. Skiltning må kun foretages med tilladelse fra magistratens 2. afdeling i hvert enkelt tilfælde.

§8 HEGN OG BEPLANTNING

- Stk. 1. Skovplantning skal hovedsageligt etableres indenfor de på bilag 4, lokalplankortet, viste områder.
- Stk. 2. Skovplantning skal etableres som forskellige skovtyper. Eg skal indgå i alle skovtyper. Omkring alle skovplantninger etableres en torækket skovrand.
- Stk. 3. Skovplantning og skovrand skal overvejende bestå af de på bilag 4 nævnte plantearter.
- Stk. 4. Ved pleje af skovplantningerne skal der tages sigte på at skoven får høj rekreativ værdi, og at de enkelte skovtyper opnår karakteristiske udtryk.
- Stk. 5. I delområde IV forstærkes og udvides den eksisterende spredtstående overdrevsbeplantning med de på bilag 4 nævnte plantearter.
- Stk. 6. De på bilag 4 viste bevaringsværdige læhegn må kun fjernes efter tilladelse fra magistratens 1. afdeling.
- Dog kan der udhugges åbninger i læhegnet for at opnå adgangsmulighed fra de tilstødende arealer.

Stk. 7. Al anden eksisterende beplantning i området skal bevares i det omfang nødvendig terrænregulering tillader.



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

LOKALPLAN NR. 267
 Matrikelkortudsnit pr 16.11.87
 Tilst By, Tilst
 Todderup Mark, Tilst 1:4000
 True-Todderup Mark, Brabrand
STADSINGENIØREN-ÅRHUS
 AFD. II. FORVALTNINGSAFDELINGEN

- LOKALPLANGRÆNSE
- ▤▤▤▤▤ KOMMUNALT EJET AREAL
- ▦▦▦▦▦ PRIVAT EJET AREAL

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN	
MATRIKELKORT Lokalplan 267	TEGN. NR. 1916 D
	MÅL 1:4000
	DATO okt. 1988
	TEGN. AF



Langkøret

I

Beskyttede boliger

IV

III

Langkørparken

V

Torshøjgårdsvej

- Lokalsplangrænse
- Delområdegænse
- Delområdenummer
- Adgang for kørende trafik
- Evt. parkeringsplads
- ▨ Byggefelt
- ▨ Beplantning, der skal bevares
- ▨ Stuedag

- ▨ Skovplantning, der skal bestå af følgende skovtyper:
eg, ask, el - eg, birk - eg, fyr, birk -
eg, pil, al - eg, lauk, el
- ▨ Overdrav: tjørn, eg, mirabel, ask, poppel, birk
- ▨ Solvendte skovrande: slæen, hæg, fuglekirsebær,
weibel, vildplomme
- ▨ Skyggede skovrande: tjørn, hassel, kvalkved,
dunet, gadeblad, fjeldrubs



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 267 i mødet
den 5. oktober 1988

Arhus byråd, den 31 OKT. 1988

P. b. v.



Thorkild Simonsen



Olaf P. Christensen



Helmer Jacobsen

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den
9. november 1988