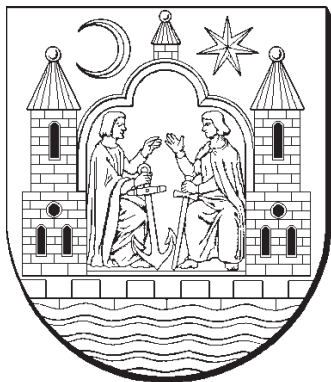




Århus Kommune

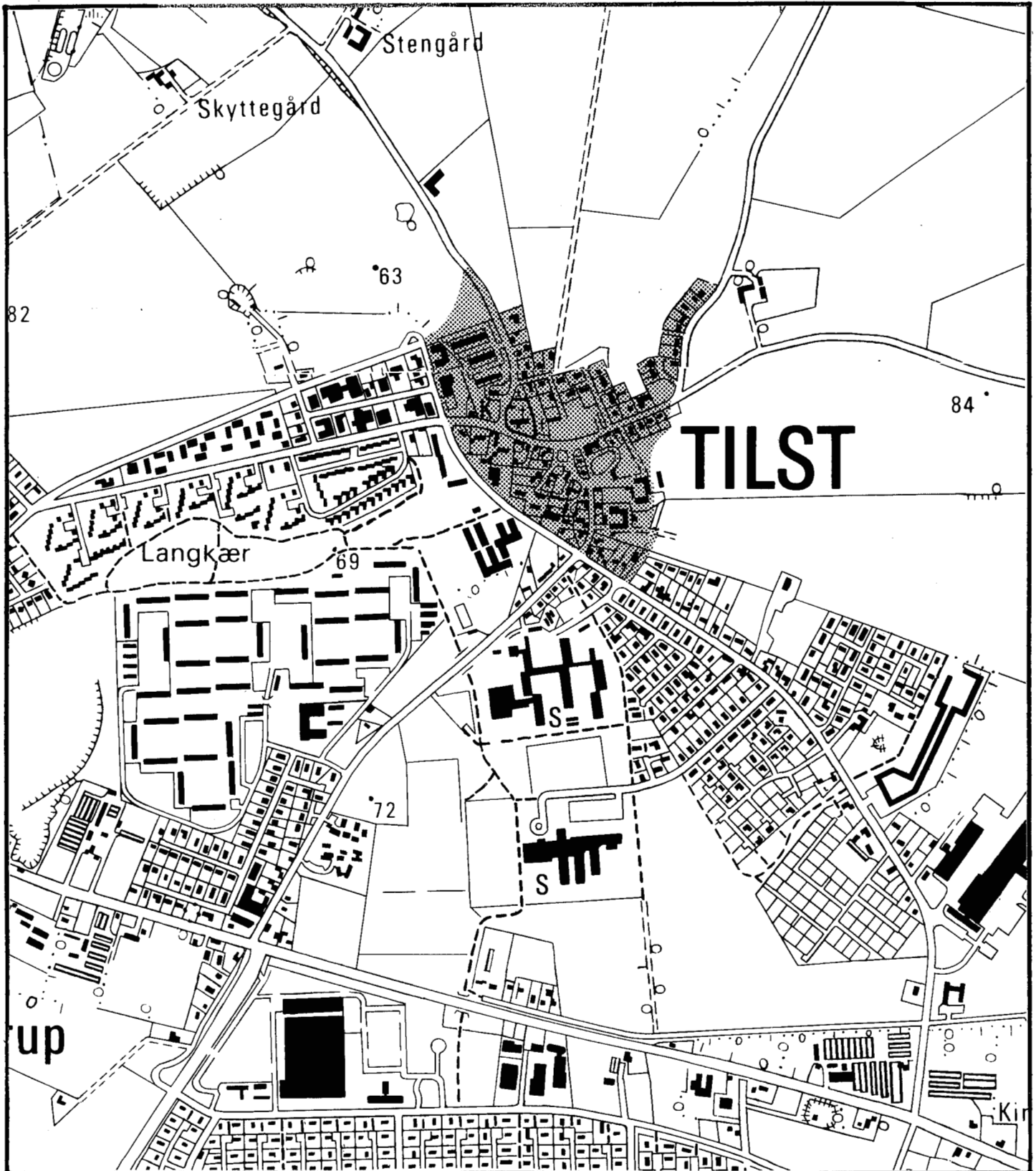
Lokalplan nr.

461

Landsbyen Tilst samt

Tillæg: Landsbyen Tilst (del af område I i lokalplan nr. 461)

Juni 1992 / November 1997



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.

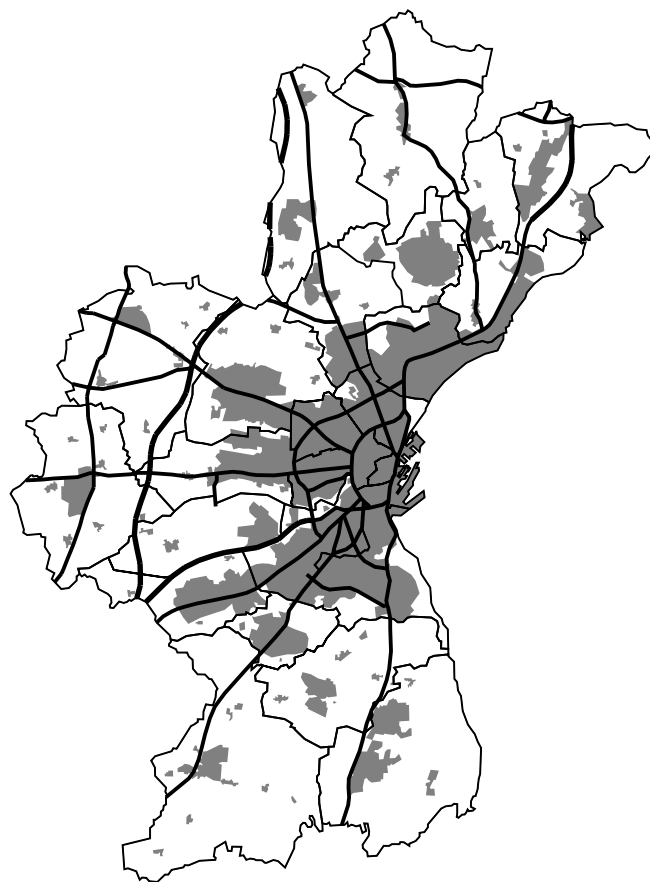
Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune.

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

Lokalplanen er udarbejdet af

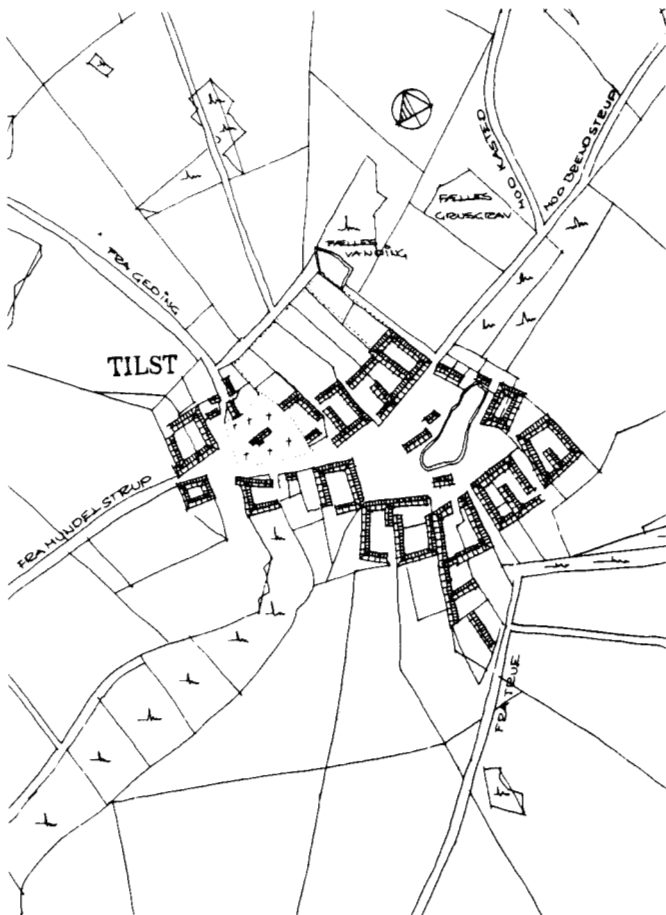
Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen

Her ligger lokalplanområdet

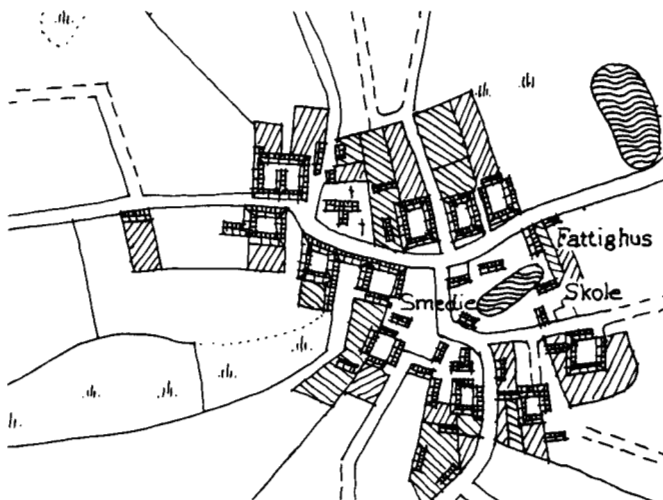


INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<u>1. BESKRIVELSEN</u>	
Lokalplanens indhold	1.1
Illustrationsplan bilag 1	
Lokalplanens retsvirkninger	1.11
 <u>2. REDEGØRELSEN</u>	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen og til den øvrige planlægning for området	2.1
Udsnit af kommuneplanens rammekort bilag 2	
 <u>3. LOKALPLANEN</u>	
§ 1. Formål	3.1
§ 2. Område og opdeling	3.1
§ 3. Anvendelse	3.3
§ 4. Udstykning	3.5
§ 5. Vej- og stiforhold	3.5
§ 6. Teknisk forsyning	3.6
§ 7. Bevaring af landsbymiljøet	3.7
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	3.8
§ 9. Bebyggelsens udseende	3.11
§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	3.11
§ 11. Støjforhold	3.12
§ 12. Særlige forudsætninger for ibrug- tagen af ny bebyggelse	3.13
§ 13. Servitutter	3.13
Matrikelkort bilag 3	
Lokalplankort bilag 4	
Vedtagelsespåtegninger	3.15



Kopi af udskiftningskort opmålt 1781 i 1:8000 over Tilst by. Byens gårde ligger i tætte rækker omkring fortepladsen eller "gaden". En del af gårdene er tvillingegårde, andre er godt på vej til at blive det. Tvillingegårde er sammenbygget af to gårde, således at kun en enkelt længe eller et hegn adskiller de to gårdspladser fra hinanden. I den nordlige gård øst for kirken findes sågar en trillingegård.



Forstørret udsnit af målebordsblad målt 1875. Tilst 1:20.000. Udflytningen er ved at gøre sig gældende. Eksempelvis er de oprindelige 5 gårde øst for kirken reduceret til 3 - den yderste af disse var præstegård (udflyttet 1878. Også syd for fortepladsen er antallet af gårde formindsket. På de gamle gårdtøfter, ligger nu huse, som i mange tilfælde er gamle gårdlænger eller dele af sådanne. Smedien ligger på sin gamle plads ved dammen, men byen har tillige fået et skole, fattighus, sparekasse samt forskellige håndværk som bødker, træskomager, karetmager, væver m.v. - serviceerhverv for en ekspanderende bondestand.

1. BESKRIVELSEN

Beliggenhed, ejer- og zoneforhold

Denne lokalplan gælder for et byområde nord for Havkærvej i Tilst.

Lokalplanområdet var ved planens udarbejdelse hovedsageligt i privat eje og for størstedelens vedkommende beliggende i byzone.

På matrikelkortet, bilag 3, er vist ejer- og zoneforhold.

Baggrunden for lokalplanen

Anledningen til denne lokalplan er en beslutning, som Århus Byråd har truffet i slutningen af 1985 vedrørende bestemte bevaringsværdige landsbyer i kommunen. Det gælder de hovedsageligt større landzonelandsbyer med mulighed for boligtilvækst samt landsbymiljøer, der er beliggende i byzone. Tilst er udpeget som bevaringsværdig og beliggende i byzone. Endvidere vedtog byrådet på mødet den 3. oktober 1990 på baggrund af en udstykningssag, at der skal udarbejdes lokalplan forud for yderligere bebyggelse i området.



Bysmedevej 14 indgår i en bygningsrække lige over for den sydlige kirkegårdsmur. Huset er genopført efter en brand der i 1970'erne lagde nabohuset og -gårdens udlønger i aske. Huset repræsenterer en del af det landsbymiljø som stadig er bevaret og viser sig tydeligst syd og syd-øst for kirken.



Tilst kirke set fra sydvest. Med den relativt stærke trafik på Bysmedevej er kirkegårdsindgangen her temmelig udsat.



Landsbyens tidligere smedie har trods sin nye funktion bevaret sit udseende og er med til at fastholde landsbypræget i kirkens nære omgivelser. Bygningens forarealer grænser smukt og enkelt op til vejen som græsrabat forstærket med marksten.



Den smukt slyngede Gedingvej langs kirkegårdsmuren i vest har store miljømæssige værdier. Her set mod nord fra Bysmedevej.

Byens historie

Navnet Tilst kan føres tilbage til år 1200, hvor det blev skrevet Tilæst - Tir for navnet på himmelguden og læst for efterladenskab.

Den gamle Tilst Landsby var oprindelig en uregelmæssig forteby med 14 gårde liggende langs periferien af en bred lavtliggende forteplads, som mod vest gik over i et langstrakt fugtigt areal (i dag Langkæret).

Udskiftningskortet over Tilst fra 1781 viser et dengang helt aktuelt udskiftningsmønster - en næsten fuldendt koncentrisk udskiftningsstjerne.

Af kortet fra 1875 ses, at fortepladsen nu er opdelt i 2 afsnit af en vej (Bysmedevej), en plads omkring gadekæret og en grønning vest herfor.

På trods af de senere års udvikling bort fra det egentlige landbrugserhverv har bykernen Tilst bevaret sit oprindelige præg af forteby med Tilst Kirke som en betydningsfuld hjørnesteen i det gamle landsbymiljø. Stuehuse- ne fra Havkærgård, Tåstumgård, smedjen, smedjeboligen og den gamle skole ligger stadig i Tilst og genkalder billederne fra den gamle landsby.

Fra den gamle forteplads kan ses næsten alle de bevaringsværdige bygninger (udpeget i bogen "Landsbymiljø i Århus Kommune", udarbejdet af Geografisk Institut).

Mange af de øvrige, nærliggende huse - i sig selv ikke værdifulde huse - indgår på harmonisk vis i den samlede bygningsmasse. Det er disse bygninger, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige.

Lokalplanens intentioner

Med lokalplanen for Tilst er det hensigten at få nogle bestemmelser for det fremtidige byggeri, som respekte-



Tilst gamle skole ca. 1907. Skolen er opført i 1885.



Tilst skole 1912. Skolen blev nedrevet i 1974.



Tilst brugsforening i 1920'erne. Der er lige bygget et nyt pakhus (vinkelen til højre), og man har fået en primitiv benzinstander. På dette tidspunkt var der "sal" eller forsamlingshus i den ene ende af bygningen. Tilst forsamlingshus blev bygget i 1940'erne. Bygningen rummede brugsforeningen helt indtil 1975, hvorefter den nye brugs ca. 200m vest for kirken blev taget i brug.



Gadekæret i Tilst omkring år 1900. Gården tilhøjre med portåbningen ligger der stadig. Indtil år 1800 var den fæstegård under Marselisborg. I forgrunden til venstre ses landsbysmedien, som fungerede som sådan frem til 1974. Det idylliske bindingsværkshus brændte i 1933, mellem dette og skrædderens hus (med kvist) ligger kirken skjult bag den høje bevoksning.

rer og bygger videre på landsbytraditionens karakteristiske proportioner, materialer og farver.

Af stor betydning for helhedsindtrykket i landsbymiljøet er bevarelsen af de slyngede vejforløb mod Kasted og Geding med de afgrænsende græsrabatter. Disse rabatter fastholder landevejenes kontinuitet og formidler på enkel vis kontakten til det åbne land.

Hegningen omkring de enkelte huse og landsbyens fælles afgrænsende hegning er også betydningsfuld. Modsat en forskelligartet hegning vil selv forskelligartede former for levende hegning virke samlende og dermed styrke helhedsindtrykket.

Byggeskik og bygningsbevaring

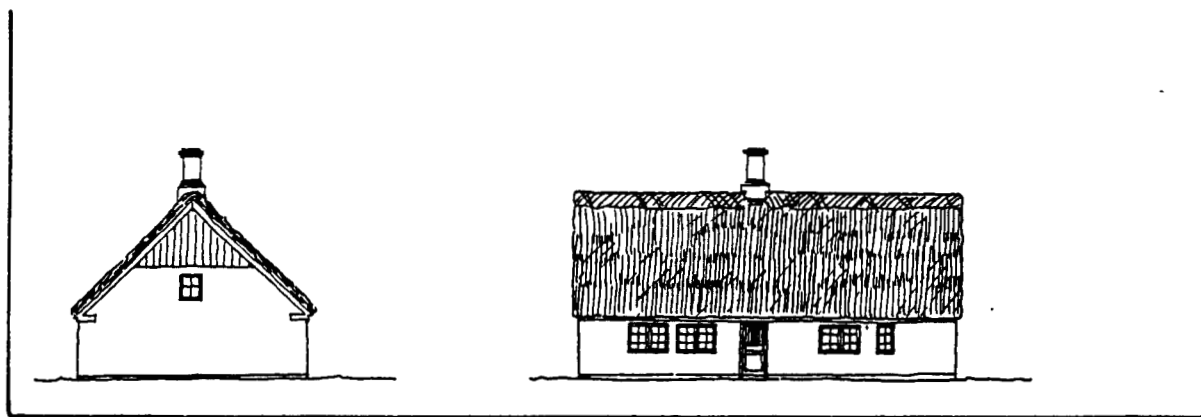
Det må anses for væsentligt for bevaringen af landsbymiljøet, at der i fremtiden ikke vælges bygningsformer, der øger antallet af stilelementer i den i forvejen sammensatte landsby. Det er derfor nærliggende, at byens 2 ældste grundtyper af huse danner forbillede for fremtidigt byggeri, nemlig længehuset og bygmesterhuset.

Nye huse skal derfor opføres i materialer og i proportioner, som harmonerer med de omkringliggende huse og den pågældende gadestrækning, og skal respektere én af de to førnævnte grundtyper.

Bebyggelse må opføres i højst 1 etage med udnyttelig tagetage (længehuse). Hvor byggetraditionen lokalt i området harmonerer hermed, må bebyggelsen dog opføres som bygmesterhuse i 1 etage med høj kælder og udnyttelig tagetage, beskedne gavlkviste, karnap og lignende.

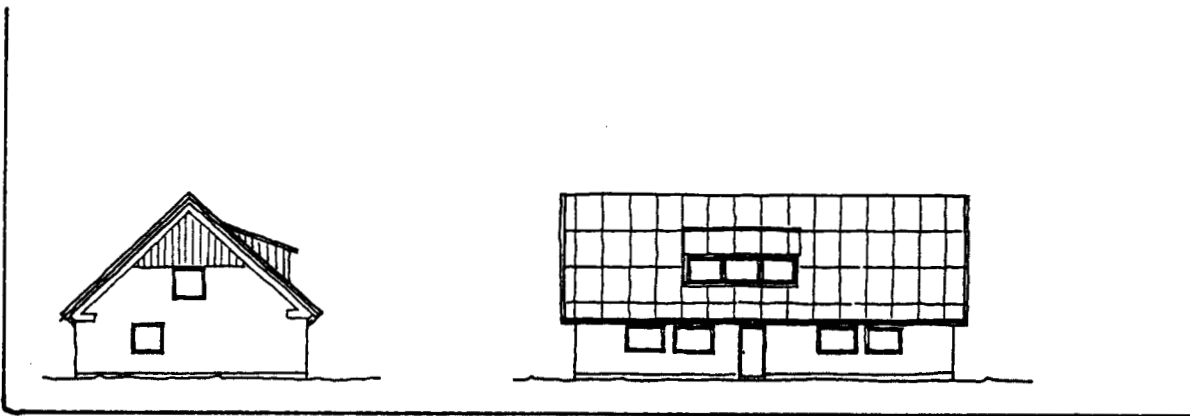
På bilag 4, lokalplankortet, er angivet, hvilke eksisterende bygninger der anses for særligt bevaringsværdige. Det kan være følgende typer:

1.6 TRADITIONELLE LÆNGEHUSE



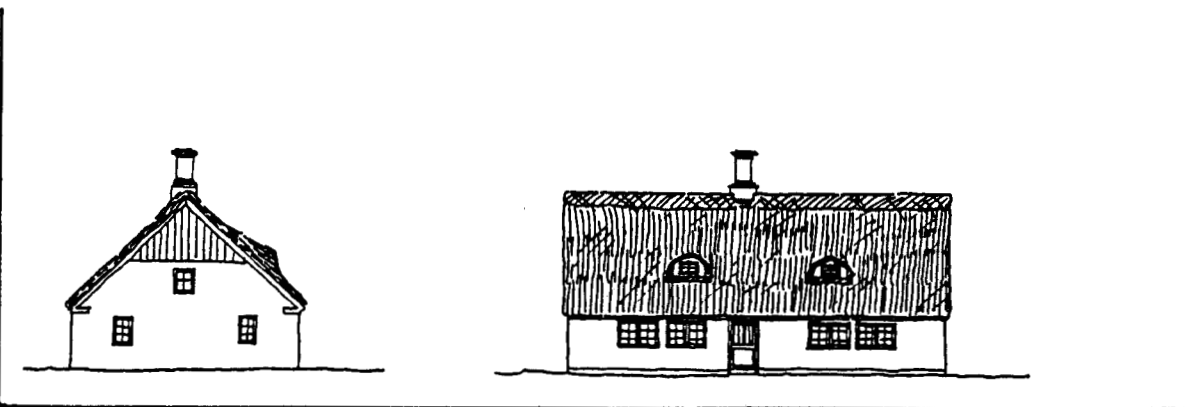
Det oprindelige hus

Et meget harmonisk hus opført i traditionelle materialer. Huset er opdelt i fag, som viser dets slægtskab med bindingsværkshusene.



Uheldig ombygning

Nye vinduer og døre er isat uden at følge husets rytme eller fag. Det store tagudhæng bevirker, at det nye tag virker som en tung hat oven på huset. Af det oprindelige hus er der ikke meget tilbage.



Rimelig ombygning

De nye flerrudede vinduer følger husets fagdeling, ligeledes kvistene som beskædet er sat i tagfladen. Hellere to små kviste end én stor.

- Typiske længehuse, som står i deres stort set oprindelige form.
- Gårde, som er særligt bevaringsværdige med markant beliggenhed i bybilledet.
- Særligt traditionsrige bygninger i landsbyen (eksempelvis forsamlingshuset).

Ved alle ændringer, såsom ombygninger, tilbygninger og lignende, skal det tilstræbes, at husene ændres i overensstemmelse med deres særpræg og oprindelige byggeprincipper.

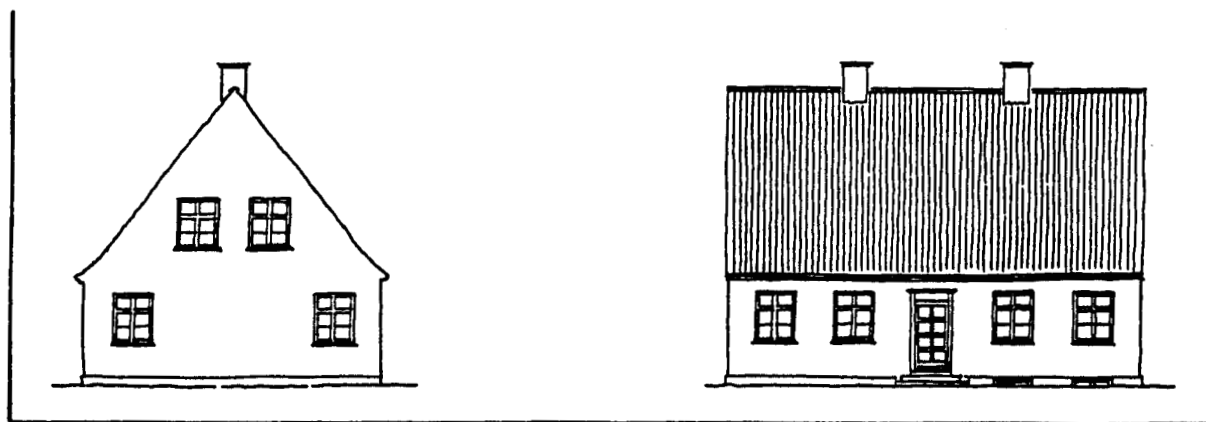
Uanset hvilke grundtyper, der danner udgangspunkt for bebyggelsen, vil følgende 3 faktorer altid danne udgangspunkt for sagsbehandling af et projekt:

1. En fast hovedform, der giver bygningen ro og vægt i sit hele.
2. En jævn fagdeling af bygningens flader, dvs. vinduers, døres og kvistes regelmæssige anbringelse i væg- og tagflader og rette størrelse i forhold til disse.
3. Harmoni mellem materialer og farvevalg.

Der er ikke i lokalplanens paragraffer anført detaljerede bestemmelser. I stedet vil hvert enkelt projekt blive vurderet med udgangspunkt i én af de to grundtyper: længehuset eller bygmesterhuset. Vejledningen "Landsbyernes bevaring", udarbejdet af Århus Kommune, Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen, vil danne grundlag for sagsbehandlingen af indsendte projekter.

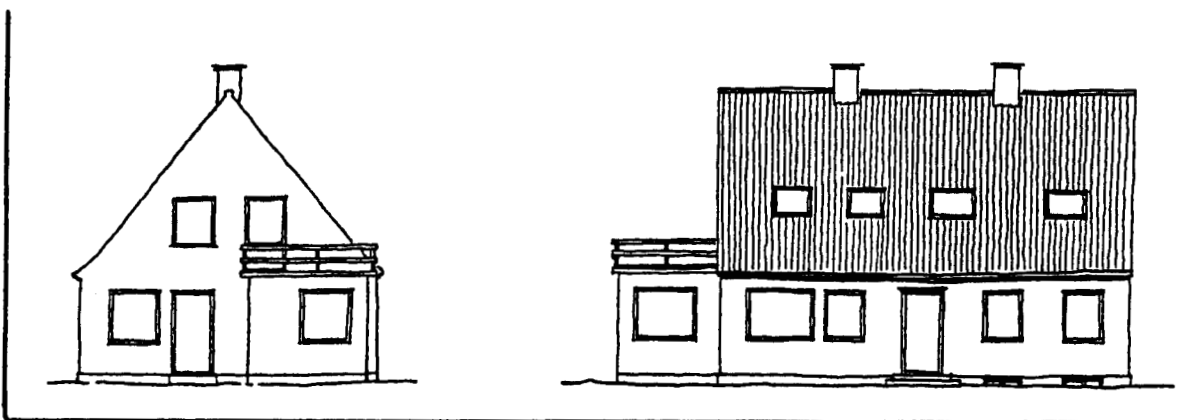
Beplantning og ubebyggede arealer

De nye dele af byen bør som tidligere klart afgrænses mod det åbne land af levende hegn og store træer. Ligeledes bør den traditionelle beplantning mod vej fortsættes med levende hæk og fritstående løv- og/eller frugttræer. Det fine samspil mellem hus, have og åbent land ønskes fastholdt. Lokalplanen angiver nærmere, hvordan landsbyen beplantningsmæssigt kan styrkes.



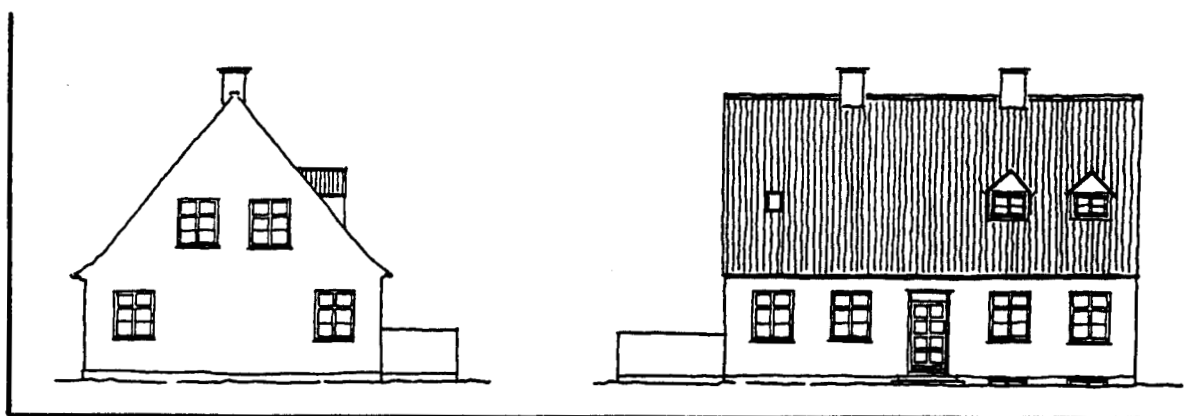
Det oprindelige hus

Resultat af et bevidst produktudviklingsarbejde i 1920'erne (bedre byggeskik). Resultat et solidt og velproportioneret hus. Grundformen mere kvadratisk end ved længhuse. Ofte høj kælder og udnyttet tagetage med kvist. Grundmurede (evt. pudsede) og med sadeltag (evt. halvvalm) af tegl.



Uheldig ombygning

Den oprindelige facaderytme er forrykket. De store nye helrudedede vinduer virker dominerende. Samtidig mangler originalens detaljerede snedkerarbejde, der var et væsentligt led i bygningens formudtryk. Tilbygningen er ikke bygget i stil med det oprindelige hus.



Rimelig tilbygning

Nye traditionelle vinduer er isat. Udvidelse af huset er sket i tagetagen ved små ikke dominerende kviste i tagfladen. Husets rytme og harmoni er bibeholdt.

På lokalplankortet, bilag 4, er angivet de træer og bevoksninger, der anses for bevaringsværdige, samt forslag til nye beplantninger. I vurderingen af, hvilke beplantninger der er bevaringsværdige, er der bl.a. arbejdet ud fra et ønske om at fastholde den traditionelle landsbykarakter, som er beskrevet i vejledningen "Landsbyernes bevaring".

For landsbyhaverne og den fælles beplantning er der angivet et vejledende plantevalg i vejledningen "Landsbyernes bevaring".

Det anses for værdifuldt at bevare gadekæret som et ubebygget, grønt areal. Dette er sikret i lokalplanen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er delt op efter anvendelse i 5 områder: I, II, III, IV og V, se lokalplankortet, bilag 4.

Område I er udlagt til fritliggende enfamilieboliger, erhvervsformål og offentlige formål. Erhvervene kan være servicevirksomheder, mindre håndværks- og fremstillingsvirksomheder og butikker, de offentlige formål kan f.eks. være mindre institutioner. Ved anvendelse til erhverv og offentlige formål må etagearealet ikke overstige 250 m², trafikken på det lokale vejnet må ikke øges nævneværdigt, og bygninger samt disses omgivelser skal udformes efter retningslinierne i hæftet "Landsbyernes bevaring - en vejledning", udarbejdet af Magistratens 2. Afdeling.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 på ejendomme, der udelukkende anvendes til boligformål, og 40 for øvrige ejendomme.

Nye bygninger langs Bysmedevej skal i princippet placeres som vist på illustrationsplan.

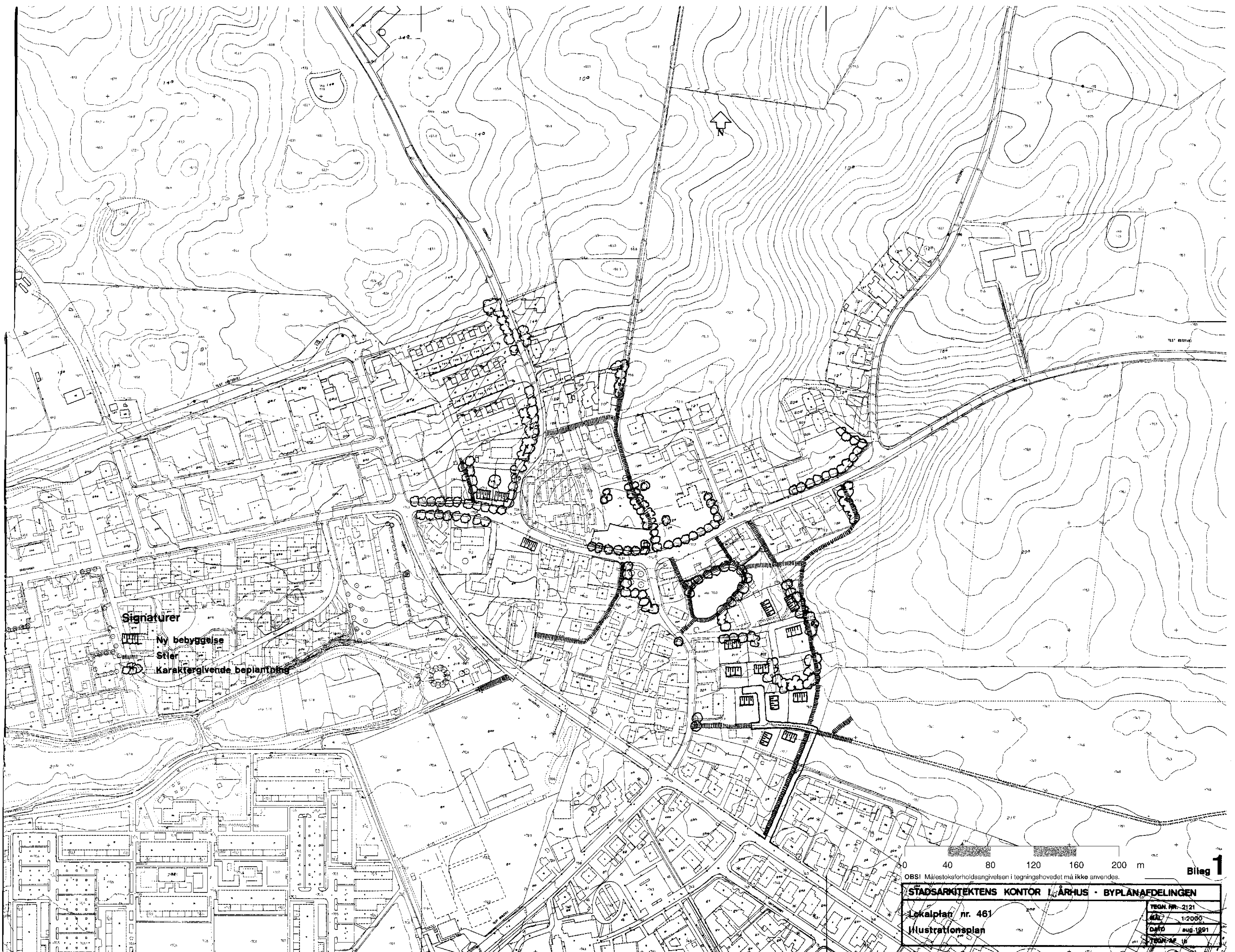
Område II er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse. Fra den enkelte bolig kan det tillades at drive en virksomhed som f.eks. frisør, læge og tegnestue, hvis det ikke medfører ulemper for de omkringboende. 50 % af den enkelte ejendoms etageareal skal dog anvendes til boligformål.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35.

Område III må kun anvendes til offentlige formål - kirke, sognegård og lignende.

Område IV er udlagt til offentlige, rekreative formål - grønning, gadekær samt offentlig parkeringsplads.

Område V er udlagt til jordbrugsformål og må ikke bebygges. Der må dog anlægges en vejforbindelse mellem Tilst Vestervej og Gedingvej.



Signaturer

Ny bebyggelse

Stier

Karaktergivende beplantning

OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS - BYPLANAFDELINGEN

Lokalplan nr. 461

Illustrationsplan

TEGN. NR. 2121

MÅL 1:2000

DATO aug. 1991

TEGN. AF 15

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at byrådet har vedtaget planen 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 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 private ejendomme eller rettigheder over ejendomme efter kommuneplanlovens § 34.

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at den på bilag 3 markerede del overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af Lov om frigørelsesafgift.

§ 13 bestemmer, at den i paragraffen nævnte servitut ophæves.

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 kommuneplanens rammer og til den øvrige planlægning for området.

Kommuneplanen

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været Kommuneplanen for Århus Kommune 1988-96.

Bilag 2 er et udsnit af kommuneplanens rammekort, hvoraf det fremgår, at lokalplanområdet omfatter del af delområde 25.02.01 BL, del af delområde 25.02.04 RE, del af 25.00.03 JO og del af delområde 25.02.05 BO.

Kommuneplanen fastlægger bl.a. følgende for lokalplanområdet:

Delområde 25.02.01 BL - Tilst

Planintentioner

Området består af den oprindelige Tilst Landsby. 25.02.01 BL har stadig en del af landsbyens oprindelige og karakteristiske træk.

Området er belastet af en betydelig gennemfartstrafik. Det er hensigten at bevare de miljømæssige kvaliteter og nedbringe gennemfartstrafikken.

Rammebestemmelser

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, offentlige formål og erhvervsformål. Erhverv omfatter butikker, liberale erhverv, mindre fremstillingsvirksomheder, landbrug m.v., som kan indpasses i området uden væsentlige gener for omgivelserne.
2. Grunde må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 500 m².
3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. For et areal til tæt-lav boligbebyggelse gælder dog, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 35 for arealet under ét.

For ejendomme, der anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.

4. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
5. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
6. Bygninger kan tillades placeret i skel.
7. Nye bygningers arkitektoniske udformning, materiale- og farvevalg skal medvirke til at opretholde og videreføre karakteren af det eksisterende miljø og den stedlige byggetradition.
8. Eksisterende karakteristiske bebyggelser med tilhørende omgivelser samt bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi skal bevares.

Karakteristiske stier, træer, levende hegn m.v. skal bevares.

9. Vej- og stiprofiler skal udformes under hensyntagen til en samlet helhedsvurdering af bygninger og gaderum.

Delområde 25.02.04 RE

Planintentioner

Det er hensigten, at området skal etableres som nærrekreativt område for de omkringliggende boligområder, men det skal tidligst ske i forbindelse med udbygningen af boligområdet 25.02.03 B0.

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.

Delområde 25.00.03 JO

Planintentioner

Det er hensigten at fastholde områdernes anvendelse til jordbrugsformål.

Rammebestemmelser

1. Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål. Andre arealanvendelser kan dog tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for de landbrugsmæssige interesser, og de i øvrigt efter

en samlet vurdering af placeringsmuligheder mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

2. Medmindre særlige forhold gør sig gældende, må der inden for området kun opføres og indrettes bebyggelse, som er nødvendig for landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet.
3. Der skal sikres et sammenhængende færdselsnet for let trafik.

Delområde 25.02.05 B0

Planintentioner

Det er hensigten, at områderne skal anvendes til lav boligbebyggelse. Ny bebyggelse inden for delområde 25.02.05 B0 skal tilpasses den eksisterende bebyggelse i området.

Rammebestemmelser

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse. En mindre del af delområde 25.02.05 B0 kan anvendes til bebyggelse med vandrette lejlighedsskel.

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

Erhverv omfatter butikker, servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. For erhverv og offentlige formål gælder ved etablering, udvidelse eller ændret benyttelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt.

Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, ud-

formning, parkering og adgangsforhold sådan, at områdets præg af boligområde ikke ændres.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. For et areal til tæt-lav boligbebyggelse gælder dog, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 35 for arealet under ét.
3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
5. Mindst 15 % af området skal udlægges til større, samlede friarealer for området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Forhold til anden fysisk planlægning

Lokalplanområdet omfatter del af lokalplan nr. 313, dvs. del af matr.nr. 2 e og del af matr.nr. 21 c, Tilst By, Tilst, idet lokalplan nr. 461 forlænger vej Q i lokalplan nr. 313 for herved at kunne vejbetjene de nye boliger øst for Bysmedevej.

Herved sker en ændring ved vej Q's skæring af stien.

Fredningsforhold

En del af lokalplanområdet er omfattet af en frivillig fredning fra 1952, en såkaldt provst Exner-fredning, som har til hensigt at friholde et areal ved kirken for udsigtshindrende bebyggelse og beplantning.

Fredningsbestemmelsen er tinglyst på matr.nr. 15 d og 15 e, Tilst By, Tilst, i 1953. Fredningens omfang er vist på bilag 3, matrikelkortet.

Landskabelige interesser

Kirken ligger højt i landskabet og markerer sig monumentalt over byens øvrige smalle bygningsbræmme, når man fra nordligt område kigger mod Tilst.

Dette billede i landskabet søges fastholdt i lokalplanens bestemmelser.

Arkæologiske undersøgelser

Forhistorisk Museum har ikke registreret forhistoriske lokaliteter, der skal tages hensyn til ved lokalplanlægningen.

Men hvis der ved kommende anlægsarbejder stødes på jordfaste fortidsminder (bopladser, gravpladser, kulturlag og lignende), skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Forhistorisk Museum (jf. Museumslovens § 26).

Støjmessige forhold

De støjmessige forhold i lokalplanområdet er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Trafikstøj

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Tilst Østervej/Bysmedevej, Gedingvej, Kastedvej og Havkærvej.

På baggrund af den nordiske beregningsmodel for vejtrafikstøj er støjniveauet 2 m over terræn beregnet til følgende:

Afstand fra vej- mid- ten	Støjniveau i dB(A) fra:				
	Tilst Øster- vej/By- smedevej	Geding- vej	Kasted- vej	Havkær- vej	Havkær- vej nord for By- smedevej
10 m	66	61	61	65	64
25 m		55	55		
30 m					55
35 m	55			55	

Ved placering af ny, støjfølsom bebyggelse i én etage med tilhørende friarealer i større afstand end 35 m fra henholdsvis Tilst Østervej/Bysmedevej og Havkærvej, 30 m fra Havkærvej nord for Bysmedevej samt 25 m fra henholdsvis Gedingvej og Kastedvej vil kommuneplanens støjbestemmelser umiddelbart være overholdt.

Hvis ny bebyggelse placeres tættere på vejene, vil det være nødvendigt at etablere en form for støjafskærmning. Det kan f.eks. ske i form af en fast skærm ved vejskel. Da der flere steder ud mod de pågældende veje er beskedne pladsforhold, kan det være vanskeligt at etablere den fornødne afskærmning.

Lokalplanens støjbestemmelser åbner derfor mulighed for at opføre ny bebyggelse tættere på vejen, f.eks. ved at udnytte selve byggeriet som delvis støjafskærmning og afskærme opholdsarealerne. Der skal sikres et støjniveau på 55 dB(A) på mindst én facade og opholdsarealerne. Desuden skal der med facadeisolering sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis. Det skal endvidere sikres, at opholds- og soverum ikke orienteres ensidigt mod støjramte facader.

Det skal bemærkes, at eventuelle, fremtidige trafikale ændringer i og omkring landsbyen med henblik på at mindske trafikmængden, jf. afsnittet om vej- og stiforhold, kan ændre forudsætningerne ved beregning af støjniveauerne.

I forlængelse heraf er der i § 8 i lokalplanen indsat bestemmelse om, at en bebyggelsesplan skal redegøre for, hvorledes lokalplanens støjbestemmelser er efterkommet.

Virksomhedsstøj

Lokalplanområdet er inddelt i fem delområder. Inden for område I er der mulighed for indretning af bygninger til erhvervsformål, bl.a. mindre håndværks- og fremstillingsvirksomhed. Område II er udlagt til tæt-lavt boligområde, områderne III og IV er udlagt til offentlige formål med kirke, bypark og lignende, mens område V kun må anvendes til jordbrugsformål.

Ifølge § 10 må virksomheder, der etablerer sig i lokalplanområdet, ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger visse grænseværdier.

Grænseværdierne, der er fastsat for de enkelte delområder og for naboområderne, er vist i nedenstående skema. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde, både i det delområde, hvori den ligger, og i naboområderne.

	Hverdage kl. 07-18 Lørdage kl. 07-14	Aften kl. 18-22 Lørdage kl. 14-22 Søn- og helligdage kl. 07-22	Nat kl. 22-07	Maksimal- værdi nat kl. 22-07
I område I, III, IV og V	55	45	40	55
I område II	45	40	35	50
I naboområder øst og syd for lokal- planområdet udlagt som BO-, OF- og RE-områder	45	40	35	50
I naboområder mod syd ud- lagt som BL- områder og ved eksiste- rende boliger i JO-område mod nord	55	45	40	55

Grænseværdierne, der er angivet i dB(A), forudsættes målt uden for virksomhedens egen grund i de respektive områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier over visse tidsrum inden for de angivne døgnperioder. De nærmere definitioner, bl.a. af nævnte tidsrum, er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder.

Vej- og stiforhold

Tilst Landsby gennemskæres af Tilst Østervej, Bysmedevej og Gedingvej og afgrænses af blandt andre Havkærvej og Kastedvej. Der er forbindelse til Viborgvej via Tilst Vestervej, Havkærvej og Tilst Skolevej.

Tilst Landsby er belastet med gennemfartstrafik, og de gamle landsbygader er ikke egnede til den trafikmængde, der kører gennem landsbyen i dag.

Øst for Tilst er Blomstervej planlagt forlænget til Marienlystvej som en østlig fordelingsvej, der giver mulighed for at reducere den gennemkørende trafik i Tilst.

Trafikplan for Tilst

På tidspunktet for udarbejdelsen af forslag til lokalplanen (juni 1991) diskuteres trafikforholdene i Tilst-området og mulighederne for at dæmpe og regulere trafikken gennem Tilst.

I forbindelse med et forslag til lokalplan nr. 379 for et erhvervsområde vest for Anelystvej mellem True og Viborgvej er de trafikale forhold i Tilst-området behandlet.

Trafikgruppen under Fællesrådet Tilst-True-Skjoldhøj med lokale repræsentanter har i samarbejde med Magistratens 2. Afdeling undersøgt trafikforholdene i området Tilst-Skjoldhøj-True. Trafikgruppen har udarbejdet et forslag til trafikplan for Tilst-området med et katalog over forslag til trafikale løsninger.

Notat af 10. april 1991, "Trafikplan for Tilst - et katalog over forslag til trafikale ændringer i Tilst-området", fra Stadsingeniørens Kontor indeholder en redegørelse vedrørende trafikplanarbejdet, Trafikgruppens forslag samt Magistratens 2. Afdelings bemærkninger hertil.

I indstilling om endelig vedtagelse af lokalplan nr. 379 foreslår Magistratens 2. Afdeling, at Trafikgruppens forslag til trafikale ændringer indgår i overvejelserne i forbindelse med fremtidige prioriteringer og budgetlægning, som beskrevet i notat af 10. april 1991.

På tidspunktet for udarbejdelsen af dette forslag til lokalplan for landsbyen Tilst har byrådet ikke færdigbehandlet indstillingen om endelig vedtagelse af lokalplan nr. 379 og det tilhørende notat om de trafikale forhold.

Lokalplanen for landsbyen Tilst

Notatet af 10. april 1991 - "Trafikplan for Tilst - et katalog over forslag til trafikale ændringer i Tilst-området" - er også det trafikale grundlag ved udarbejdelsen af forslaget til lokalplan for landsbyen Tilst. Der henvises til dette notat for yderligere uddybning.

Nogle af de forslag, der indgår i kataloget, kan især få betydning for de fremtidige trafikforhold i landsbyen Tilst.

Det er forslaget om at undersøge, hvor og hvordan en lukning af Marienlystvej kan ske, når Blomstervej er gennemført.

Gennemførelsen af Blomstervej er en væsentlig forudsætning for en trafikfredeliggørelse af landsbyen Tilst. En lukning eller anden form for begrænsning af gennemkørselsmulighederne på Marienlystvej-Tilst Østervej vil medføre en yderligere, væsentlig trafikal aflastning af vejnettet i landsbyen Tilst.

Endvidere er det forslagene om at forlænge Tilst Vestervej til Gedingvej og lukke Gedingvej et sted mellem Tilst Vestervej og Bysmedevej.

Gennemførelsen af disse forslag vil medføre en lokal aflastning af Gedingvej og krydset Gedingvej/Bysmedevej.

I lokalplanen er sikret muligheden for, at Tilst Vestervej kan forlænges til Gedingvej.

De eksisterende veje i landsbyen opretholdes i lokalplanen med deres nuværende udformning. Lokalplanen er ikke til hinder for, at der kan ske eventuelle, trafikalt begrundede ændringer af de eksisterende veje i henhold til vejlovgivningen, f.eks. i forbindelse med en gennemførelse af ovennævnte trafikale ændringer.

I lokalplanen reserveres areal til indføring af en planlagt hovedstiforbindelse fra Hasle til Tilst via Bysmedevej. Endvidere reserveres areal til en stiforbindelse fra landsbyen mod nord til det åbne land.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet er busbetjent med linie 25 på Havkærvej og Tilst Skolevej samt desuden med linie 74 på Tilst Østervej og Kastedvej.

Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger lokalplanområdet i Tilst Skoles skoledistrikt.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra: A/S Galten Elværk
 Smedeskovvej 55
 8464 Galten

Vandforsyning sker fra Århus Kommunale Værker efter det til enhver tid gældende regulativ og gældende vilkår i øvrigt.

Området forsynes fra trykzone 105. Nærmere oplysning om trykket kan fås ved henvendelse til Århus Kommunale Værker, Vandforsyningen. Kræves større tryk, skal bygherren for egen regning installere og vedligeholde et trykforøgeranlæg.

Ny bebyggelse skal tilsluttes Århus Kommunale Værkers varmforsyning på værkernes til enhver tid gældende betingelser.

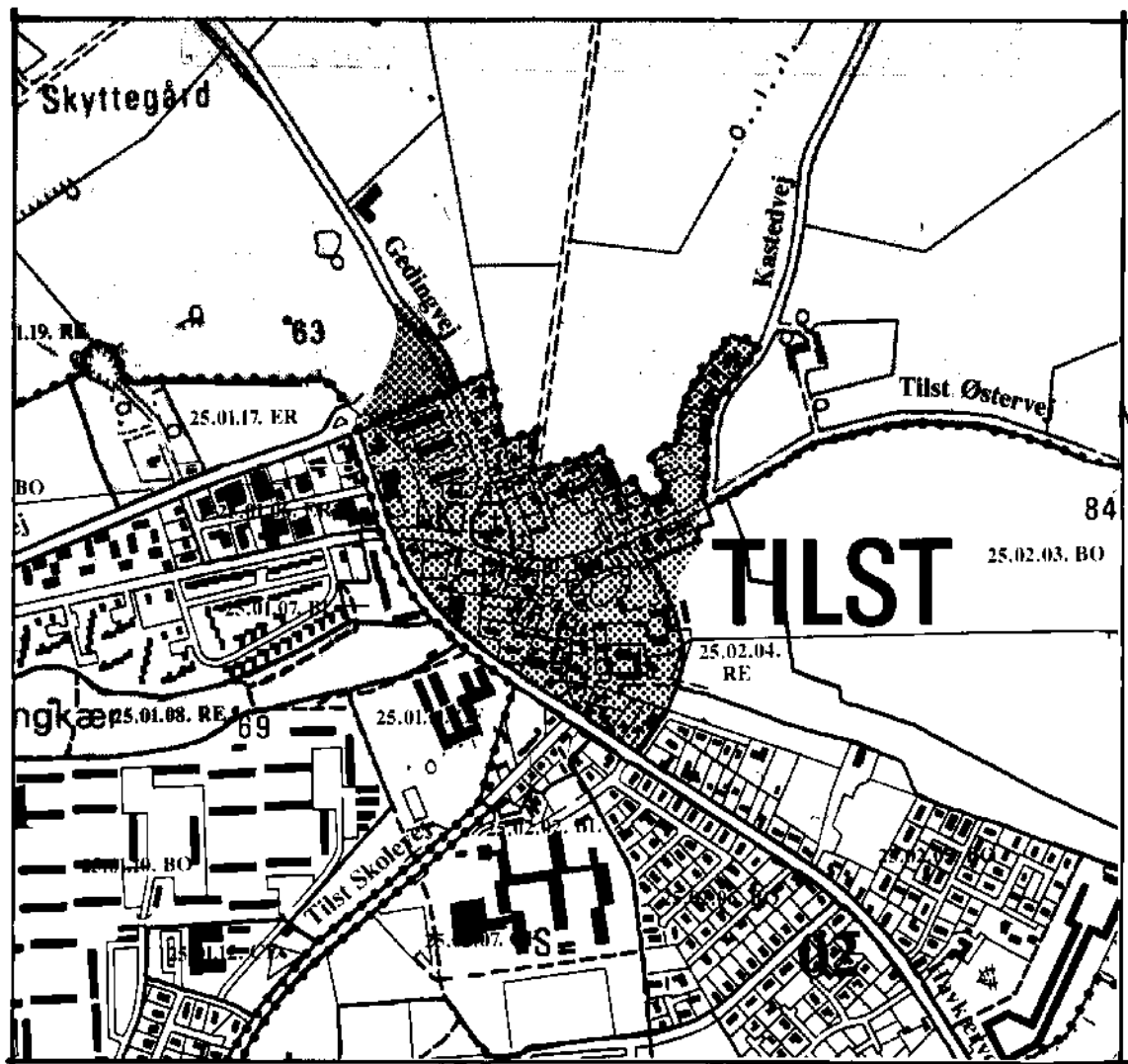
Kloakering skal ske i henhold til den til enhver tid gældende betalingsvedtægt for Århus Kommune ved Stadsin-

geniørens Kontor, Miljøafdelingen, Thorsvej 2, 8230 Åbyhøj.

Spildevand afledes via eksisterende fællesledninger i lokalplanområdet til Tilst Renseanlæg, hvor der er kapacitet til stede.

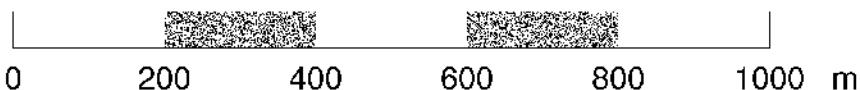
Regnvand skal afledes via eksisterende fællesledninger i lokalplanområdet og nedenforliggende overfaldsbygværk samt regnvandsbassin til Moseåen.

Vandforsyning til brandslukning udføres ved opstilling af nødvendige brandhaner ved adgangsvejene.



Signaturer

	Kvartergrænse	BO	Boligområde
	Delområdegrænse	BL	Blandet bolig- og erhvervsområde
	Eksisterende landzone	ER	Erhvervsområde
	Eksisterende byzone	OF	Offentligt område
	Landzone der forventes overført til byzone	CE	Centerområde
	Eksisterende sommerhusområde	CY	Cityområde
	Byzone der forventes overført til landzone	RE	Rekreativt område
	Afgrænsning af kommunens zonetovskompetence	SO	Sommerhusområde
	Sommerhusområde der forventes overført til byzone	NA	Naturområde
	Lokalsamfundscenter	FB	Forbindelsesområde
		JO	Jordbrugsområde
		LB	Landsbyområde
		BA	Byggeliniearealer
			Lokalplanområdet



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

Bilag **2**

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS - BYPLANAFDELINGEN

Lokalplan 461

Udsnit af kommuneplanens rammekort

TEGN. NR. 2121 B

MÅL 1:10.000

DATO aug. 1991

TEGN. AF Ib

3. LOKALPLANEN

LOKALPLAN NR. 461. LANDSBYEN TILST.

§ 1. FORMÅL

Lokalplanen har til hovedformål:

- at området anvendes til bolig- og erhvervsformål, offentlige formål og jordbrugsformål,
- at sikre bevaring af såvel karakteristiske dele af landsbymiljøet som bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi,
- at videreføre landsbyens byggetraditioner med hensyn til bygningers placering, længde, bredde, højde, taghældning, tagudhæng, materialevalg m.v. i nybyggeriet,
- at sikre bevaring af landsbyens karakteristiske gadeforløb, stier, træer, levende hegn, gadekær m.v., og
- at der i forbindelse med ændringer i den eksisterende bebyggelses ydre fremtræden tages hensyn til bygningernes oprindelige arkitektur, nabobebyggelsen og gaden som helhed.

§ 2. OMRÅDE OG OPDELING

- Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på matrikelkortet, bilag 3, og omfatter følgende matrikelnumre:

§ 2. fortsat

1 c, 1 b, del af 2 e, 2 p, 2 i, 2 f, 2 t, 2 k, 2 m, 2 n, 2 q, 2 r, 2 s, 4 k, 4 d, 4 f, 4 g, 5 r, 5 d, 5 l, 5 m, 5 e, 5 c, 6 ab, 6 æ, 6 x, 6 ø, 6 i, 6 s, 7 i, 7 m, 7 k, 7 c, 7 h, 7 o, 7 y, 8 a, 8 cr, 9 a, 9 eo, 9 fz, 9 fæ, del af 9 v, 10 k, 10 g, 10 f, 12 c, 12 m, 12 l, 12 k, 12 i, 12 h, del af 12 a, 12 g, 12 f, 12 s, 12 v, 12 u, 12 t, 12 q, 12 p, 12 o, 12 r, 12 x, 13 i, 14 z, 14 f, del af 14 a, 14 r, 14 s, 14 t, 14 u, 14 v, 14 x, 14 y, 14 m, 14 n, 14 o, 14 p, 14 q, 14 g, 14 h, 14 i, 14 k, 14 l, 15 f, 15 d, 15 g, 15 k, 15 i, 16 m, 16 n, 16 o, 16 p, 16 h, 16 i, 16 k, 16 r, 16 q, 20 b, del af 20 a, 20 k, del af 21 c, 21 a, 23 a, 25 b, 28 b, 29 a, 29 e, 31, 32 a, 33, 34, 35, 41, 42 b, 46 b, 47, 48, 50 f, 50 e, 50 d, 50 c, 50 b, 50 a, 59, del af "a" og alle umatrikulerede gadejordsarealer, alle Tilst By, Tilst, samt alle parceller, der efter den 10. december 1990 udstykkes i området. Se fodnote 1.

Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i områderne I-V som vist på lokalplankortet, bilag 4. Se fodnote 1.

Stk. 3. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen er de på bilag 3, viste matr.nr. 12 t og 12 u, Tilst By, Tilst, overført fra landzone til byzone.

Stk. 4. Der er landbrugspligt på matr.nr. 10 f, 12 a, 14 a og 20 a, Tilst By, Tilst. Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslo-

1. I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Stadsingeniørens Kontor, Forvaltningsafdelingen.

§ 2. fortsat

vens regler, indtil de tages i brug til det, planen bestemmer. Se fodnote 2.

§ 3. ANVENDELSE

Område I

- Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål (fritliggende enfamilieboliger), erhvervsformål og offentlige formål.
- Stk. 2. Erhverv omfatter servicevirksomheder, mindre håndværks- og fremstillingsvirksomheder, butikker samt offentlige formål, f.eks. mindre institutioner for yngre og ældre.
- Stk. 3. For erhverv og offentlige formål gælder ved etablering, udvidelse eller ændret benyttelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må øges nævneværdigt. Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold sådan, at områdets landsbykarakter ikke ændres, jf. § 7.

Udeservering må ikke finde sted.

Område II

- Stk. 4. Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter.

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

§ 3. fortsat

Stk. 5. Magistratens 2. Afdeling 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.

50 % af etagearealet på den enkelte ejendom skal dog anvendes til boligformål.

Stk. 6. Mindst 5 % af det enkelte område skal indrettes som fælles opholdsareal for ejendommens beboere (f.eks. til boldspil, nærlegeplads og lignende).

Område III

Stk. 7. Området må kun anvendes til offentlige formål, (kirke og kirkelige formål).

Område IV

Stk. 8. Området må kun anvendes til offentlige formål (grønning og lignende offentlige, rekreative formål samt parkeringsplads).

Område V

Stk. 9. Området må kun anvendes til jordbrugsformål.

Stk. 10. Området må ikke bebygges. Der må dog etableres en vejforbindelse fra Tilst Vestervej til Geddingvej.

§ 3. fortsatFællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 11. Placering af mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling.

§ 4. UdstykningOmråde I

Stk. 1. Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 500 m², eksklusive eventuelle andele i vej- og stiarealer.

Stk. 2. Udstykning skal ske i princippet som vist på illustrationsplan, bilag 1.

Stk. 3. Udstykning, hvorved der etableres 3 ejendomme eller mere, skal ske efter en af Magistratens 2. Afdeling godkendt bebyggelsesplan/udstykningsplan, jf. § 8.

Område II

Stk. 4. Yderligere udstykning af det enkelte delområde skal ske efter en af Magistratens 2. Afdeling godkendt bebyggelsesplan/udstykningsplan (se § 8, stk. 4).

Område III og IV

Stk. 5. Området må ikke udstykkes.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. En del af lokalplanens område I - matr.-nr. 21 c - har vejret til den private fællesvej mærket Q.

§ 5. fortsat

Stk. 2. På lokalplankortet, bilag 4, er med raster vist de arealer, der er udlagt til:

Sti c-d 3 m bred
Se fodnote 3 og 4.

Stk. 3. I bebyggelsesplanen for område I, matr.-nr. 21 c, skal sikres en stiforbindelse fra punkt a til punkt b via områdets interne trafiksystem.

Stk. 4. I delområde I skal karakteren af det eksisterende vejforløb fastholdes. Se fodnote 5.

Stk. 5. Vejadgang til matr.nr. 14 a skal i forbindelse med udstykning ske til Gedingvej.

Stk. 6. De på lokalplankortet viste oversigtsarealer må ikke benyttes på en måde, der kan gøre det vanskeligere at tilvejebringe oversigterne.

§ 6. TEKNISK FORSYNING

Stk. 1. Ny bebyggelse skal tilsluttes Århus Kommunale Værkers varmforsyning på værkernes til enhver tid gældende betingelser.

3. I lokalplanområdet skal der ved nyopførelse, tilbygning eller ændret anvendelse af eksisterende byggeri reserveres areal til parkeringsformål i overensstemmelse med "Retningslinier for anlæg af parkeringsarealer i Århus Kommune".

4. Der er i § 3, stk. 11, sikret mulighed for en vejforbindelse mellem Tilst Vestervej og Gedingvej.

5. Eventuelle, trafikalt begrundede ændringer af de eksisterende veje eller stier kan foretages i henhold til vejlovgivningen.

§ 6. fortsat

Stk. 2. Magistratens 2. Afdeling kan tillade anlæg til indvinding af sol- eller vindenergi, biogasanlæg og lignende.

Disse skal dog tilstræbes placeret fritstående på jorden (som mistbænke, drivhuse eller lignende).

§ 7. BEVARING AF LANDSBYMILJØET

Stk. 1. Veje, stier, åbne pladser, træer, levende hegn m.v., der er karakterdannende for landsbymiljøet, skal i princippet bevares, og det for landsbyen karakteristiske skal videreføres ved nyanlæg.

Vedrørende beplantning, se fodnote 6 og bilag 4, lokalplankortet.

Stk. 2. Eksisterende, bevaringsværdige bebyggelser må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres (ydre forhold), og ny bebyggelse må ikke opføres uden godkendelse af Magistratens 2. Afdeling. Se fodnote 7.

6. Der henvises til "Landsbyernes bevaring - en vejledning", udarbejdet af Magistratens 2. Afdeling, Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen, side 6-11 samt side 30-31 vedrørende plantevalg, materialer m.v.

7. Grundlaget for administration af § 7, stk. 2, er "Landsbyernes bevaring - en vejledning", udarbejdet af Magistratens 2. Afdeling, Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen. Der henvises især til side 12-28 vedrørende bebyggelsens placering og udformning.

§ 8. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERINGOmråde I

- Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 for ejendomme, der udelukkende anvendes til boligbebyggelse.

For øvrige ejendomme kan Magistratens 2. Afdeling tillade en forøgelse af bebyggelsesprocenten til højst 40.

- Stk. 2. For erhverv og offentlige formål gælder, at bebyggelsen på hver enkelt ejendom til disse formål ikke må have et etageareal større end 250 m².

- Stk. 3. Nye boliger langs Havkærvej skal placeres bag den bebyggelsesregulerende linie, vist på bilag 4, lokalplankortet.

Område II

- Stk. 4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35, når denne udelukkende anvendes til boligformål. For øvrige ejendomme kan Magistratens 2. Afdeling tillade en forøgelse af bebyggelsesprocenten til højst 40. En sådan bebyggelsesprocent er dog betinget af, at bebyggelsen af ansøger kan påvises indpasset i det bestående miljø, jf. § 7 med fodnoter.

Område I og II

- Stk. 5. Bebyggelse, hvorved der etableres 3 ejendomme eller mere, må kun ske på grundlag af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt bebyggelsesplan.

§ 8. fortsat

Planen skal redegøre for:

Placering af beboelse med udendørs opholdsarealer.

Udstykning i henhold til byggelovens § 10 A.

Placering af eventuelt fælleshus.

Hvorledes lokalplanens støjbestemmelser er efterkommet.

Placering af garager/carporte (eller eventuel fællesparkering).

Placering af de småbygninger, der er nævnt i småhusreglementets afsnit 13.

Bygningsprofiler, facader og materialer.

Terrænreguleringer.

Ny beplantning og bevaring af eksisterende beplantning samt indretning af parcellens fælles opholdsarealer, herunder indretning af legepladser.

Parcellens interne vej-, parkerings- og stiforhold, herunder tilslutninger til de tilgrænsende veje, stier, storparceller, fællesarealer og lignende. Se fodnote 3.

Placering af eventuelle bygninger til offentlige formål og erhverv, jf. § 3, stk. 2.

- Stk. 6. Magistratens 2. Afdeling kan i forbindelse med en bebyggelsesplans godkendelse tillade fravigelse af bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens højde i forhold til vej, sti, naboskel og anden bebyggelse på samme grund samt om bebyggelsens afstand til naboskel og sti, dog kun i et sådant omfang, at bebyggelsesplanen i rimelig grad tilgodeser hensigten med højde- og afstandsbestemmelserne i bygningsreglementet. Samtlige fravigelser skal være angivet og begrundet særskilt i planen.

§ 8. fortsat

Område III

Stk. 7. Nybyggeri samt om- og tilbygning må kun finde sted med særlig tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling.

Stk. 8. Nye boliger langs Havkærvej skal placeres bag den bebyggelsesregulerende linie, vist på bilag 4, lokalplankortet.

Område IV

Stk. 9. Der må kun opføres bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse som offentligt, rekreativt område.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 10. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage foruden eventuel kælder.

Såfremt tagkonstruktionen udføres med trempel eller lignende, må den indvendige højde af den forhøjede ydervæg ikke overstige 1,00 m.

Intet punkt af en bygning må være højere end 8,50 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til byggelovgivningen fastlagt niveau-plan).

Stk. 11. Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Regulering på indtil 0,50 m i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 0,50 m kan dog finde sted uden tilladelse.

§ 9. BEBYGGELENS UDSEENDE

- Stk. 1. Bygninger skal gennem detailudformning, materiale- og farvevalg medvirke til at opretholde og videreføre karakteren af landsbymiljøet og byggetraditionen, se § 7 med fodnoter.
- Stk. 2. Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling i hvert enkelt tilfælde.
- Stk. 3. Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med hældning mellem 40° og 50° i forhold til vandret plan.
- Stk. 4. Mindre bygninger som garager, carporte, udestuer og udhuse kan udføres med mindre taghældning end nævnt i stk. 3, men skal udføres i harmoni med beboelseshuset, jf. § 7 med fodnoter. Større garage- eller udhusbygninger, herunder bygninger til erhvervsformål, skal udføres efter retningslinierne i punkt 10 og 11.
- Stk. 5. Alle former for udendørs antenner, bortset fra parabolantenner, skal anbringes på bygningerne og må højst rage 0,50 m op over disses højeste punkt. Fritstående antennemaster kan ikke tillades.

Parabolantenner må ikke være højere end 2,00 m over terræn.

§ 10. UBEBYGGEDE AREALER, HEGN OG BEPLANTNING

- Stk. 1. Afgrænsning af den enkelte grunds skel mod færdselsarealer skal ske med beplantning 0,30 m inde på egen grund.

§ 10. fortsat

- Stk. 2. De på bilag 4 eksisterende, særligt bevaringsværdige træer må ikke fjernes i deres levedygtige tid.
- Stk. 3. De på bilag 4 eksisterende, karaktergivende træer og beplantning må kun fjernes, såfremt de erstattes med nyplantning af tilsvarende træarter (dog må elm indtil videre ikke genplantes på grund af elmesygen). Se fodnote 8.
- Stk. 4. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

§ 11. STØJFORHOLD

- Stk. 1. Ved opførelse af ny boligbebyggelse skal det sikres, at det konstante, udendørs støjniveau hidrørende fra trafikstøj på mindst én facade samt på bebyggelsens opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.
- Stk. 2. Det skal endvidere sikres, at det konstante, indendørs støjniveau, som trafikstøj påfører støjfølsomme opholds- og soverum, ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis.
- Stk. 3. Ved opførelse af ny bebyggelse skal det sikres, at opholds- og soverum ikke ensidigt orienteres mod støjramte facader med et udendørs støjniveau hidrørende fra vejtrafikstøj over 55 dB(A) på døgnbasis.

8. Opmærksomheden henledes på, at der ved udarbejdelse af planer for beplantning skal tages hensyn til placering af forsyningsledninger samt eventuel belysning. I øvrigt henvises til "Vejledning for træbeplantning", udgivet af Stadsingeniørens Kontor.

§ 11. fortsat

- Stk. 4. Ved opførelse af erstatningsbebyggelse og ved større, samlede vinduesudskiftninger i eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det indendørs støjniveau, som trafikstøj påfører støjfølsomme opholds- og soverum, ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis.
- Stk. 5. Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, som overstiger de grænseværdier, som er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

§ 12. SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

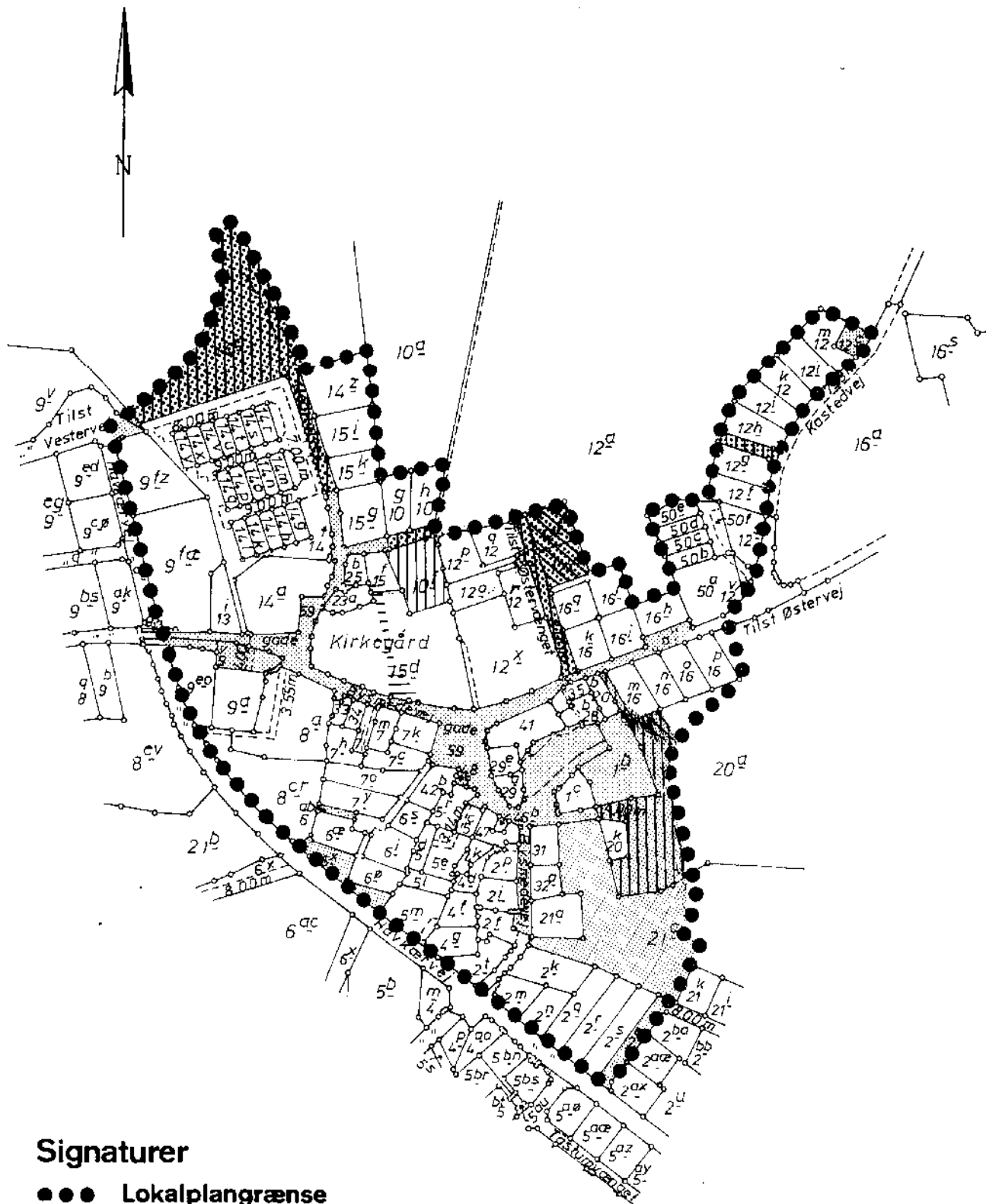
- Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg har fundet sted.
- Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før eventuelle veje, stier, parkeringspladser og opholdsarealer, herunder legepladser, fastlagt i en godkendt bebyggelsesplan, jf. § 8, stk. 5, er anlagt. Se fodnote 9.

§ 13. SERVITUTTER

Med lokalplanens ikrafttræden ophæves følgende servitutbestemmelse i medfør af kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 16:

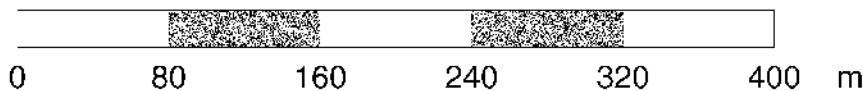
På matr.nr. 12 x, Tilst By, Tilst, deklaration af 25. februar 1987 angående bebyggelse og benyttelse m.v.

-
9. Såfremt anlæg af friarealer, veje, stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en rimelig tid.



Signaturer

- Lokalplangrænse
- Kommunal ejendom
- Areal i landzone
- ||||| Areal med landbrugspligt
- === Kirkeomgivelsesfredning
- /// Matr. nr. 12t og 12u overføres fra landzone til byzone



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

Bilag **3**

LOKALPLAN NR. 461

Matrikelkortudsnit pr. 10.12.90
Tilst By, Tilst 1:4000

STADSINGENIØREN · ÅRHUS
AFD. II FORVALTNINGS-AFDELINGEN

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN

Lokalplan nr. 461

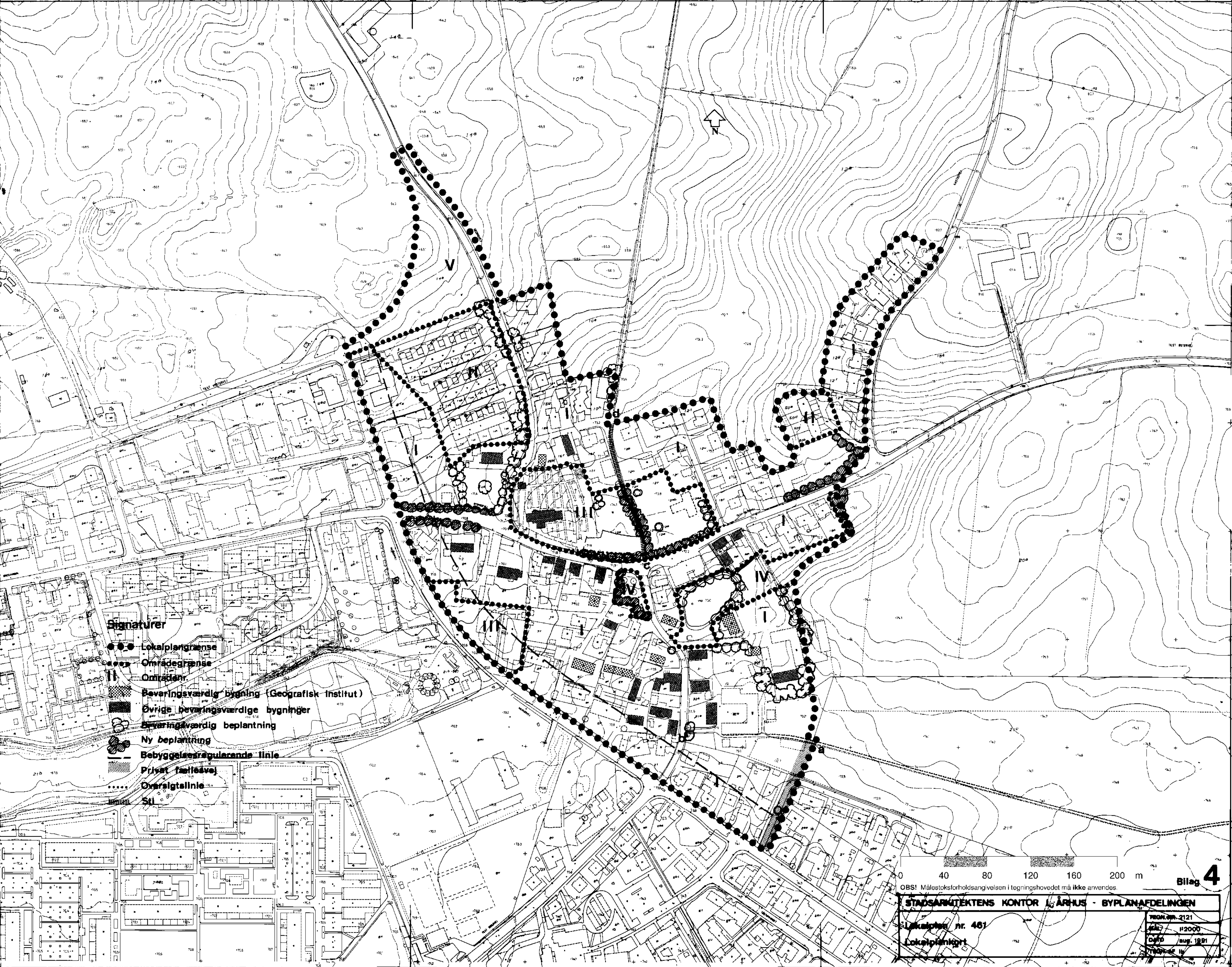
Matrikelkort

TEGN. NR. 2121

MÅL 1:4000

DATO aug. 1991

TEGN. AF Ib



Signaturer

- Lokalplangrænse
- Områdegrænse
- II Områdelinje
- Bevaringsværdig bygning (Geografisk Institut)
- Øvrige bevaringsværdige bygninger
- Bevaringsværdig beplantning
- Ny beplantning
- Bebyggelsesregulerende linie
- Privat fællesvej
- Oversigtelinie
- Sti

0 40 80 120 160 200 m

OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS - BYPLANADELINGEN

Lokalplan nr. 481
Lokalplankort

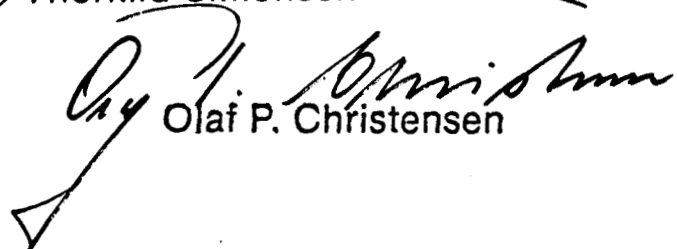
TRAM. NR. 2121
1:2000
Dato / aug. 1991
Side 4 af 11

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 461 i mødet den
3. juni 1992.

Århus byråd, den 19 JUNI 1992
P. b. v



Thorkild Simonsen

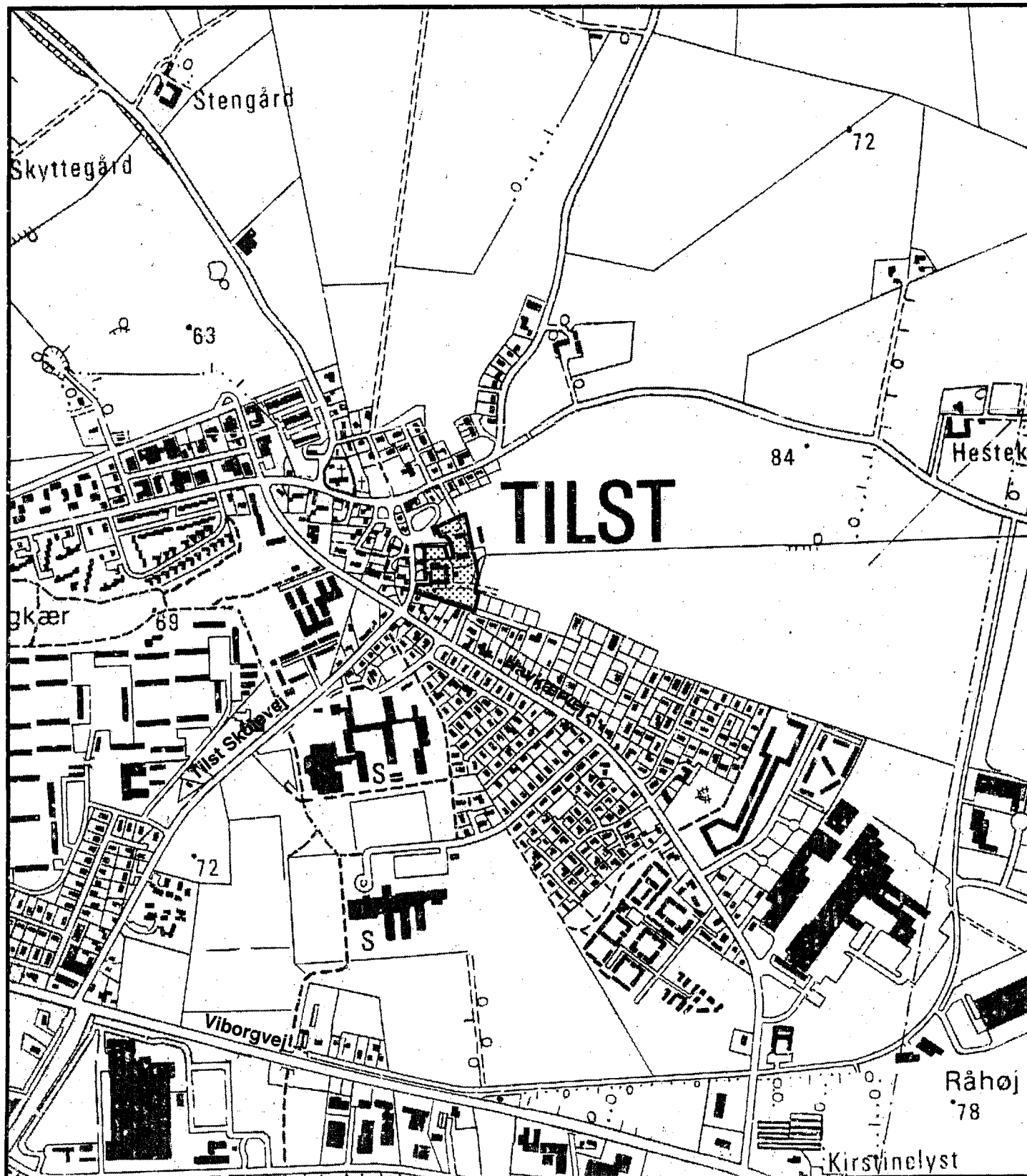


Olaf P. Christensen



Ole Østergaard

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den
15. juli 1992



Statistikområde/distrikt nr.: 6.10

Registreringskortblad nr.: 44

Om dette hæftes indhold

Der indledes med et afsnit om **tillægget indhold**, hvor baggrunden for tillægget 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 området, bygningers udseende, veje og stiers forløb m.v.

Herefter følger et afsnit som beskriver hvordan tillægget forholder sig til **kommuneplanen** og den **anden planlægning** som vedrører området. Det drejer sig f.eks. om veje, stier, skoler, institutioner, støj, teknisk forsyning m.v.

Det sidste afsnit omhandler hvilke **retsvirkninger** forslaget til tillægget har, og hvad der vil gælde når tillægget er endeligt vedtaget og offentliggjort.

Næst bagest i hæftet sidder **kortet til tillægget** som visuelt supplerer bestemmelserne i det andet afsnit og til sidst kommer siden med underskrifter og dato for offentliggørelse af tillægget.

Yderligere oplysninger om tillægget fås hos

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

Tillægget 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.

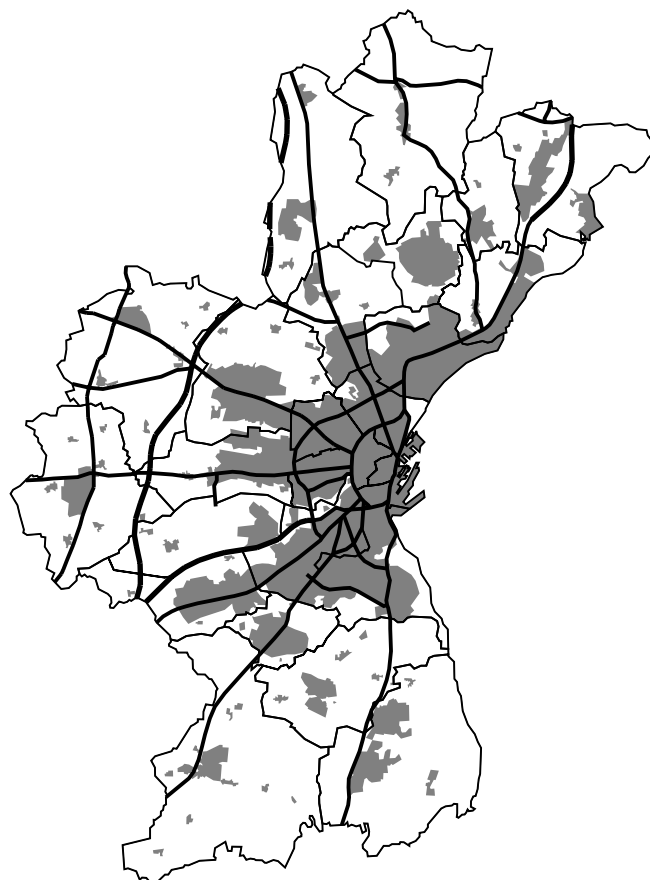
Supplerende tematisk information er påført af Århus Kommune.

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

Tillægget er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen

Her ligger området



ÅRHUS KOMMUNE. TILLÆG TIL LOKALPLAN NR. 461.

Del af område I i lokalplan nr. 461 for landsbyen Tilst.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

TILLÆGGETS INDHOLD

Beskrivelse af baggrund og mål for tillægget	2
--	---

TILLÆGGETS BESTEMMELSER

§ 1. Formål	4
§ 2. Område	4
§ 3. Anvendelse	5
§ 4. Udstykning	5
§ 5. Vejadgang.....	5
§ 6. Delvis ophævelse af lokalplan.....	5

TILLÆGGET OG ANDRE PLANER

Tillæggets forhold til kommuneplanen m.v.	6
--	---

TILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af tillægget til lokalplanen	7
---	---

LOKALPLANTILLÆGSKORT

Vedtagelsespåtegninger	9
------------------------------	---

TILLÆGGETS INDHOLD

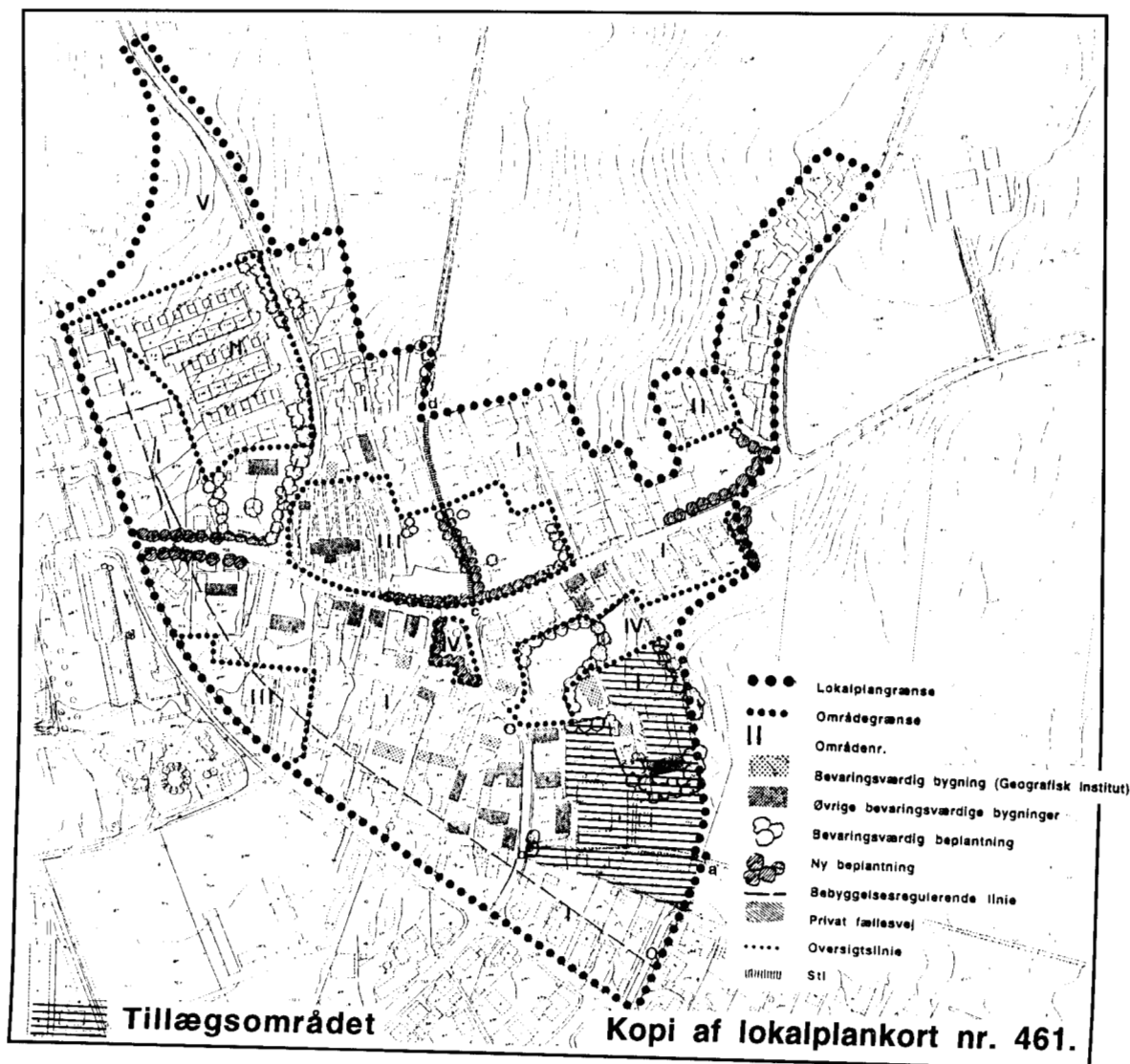
Her beskrives baggrunden og målet med tillægget.

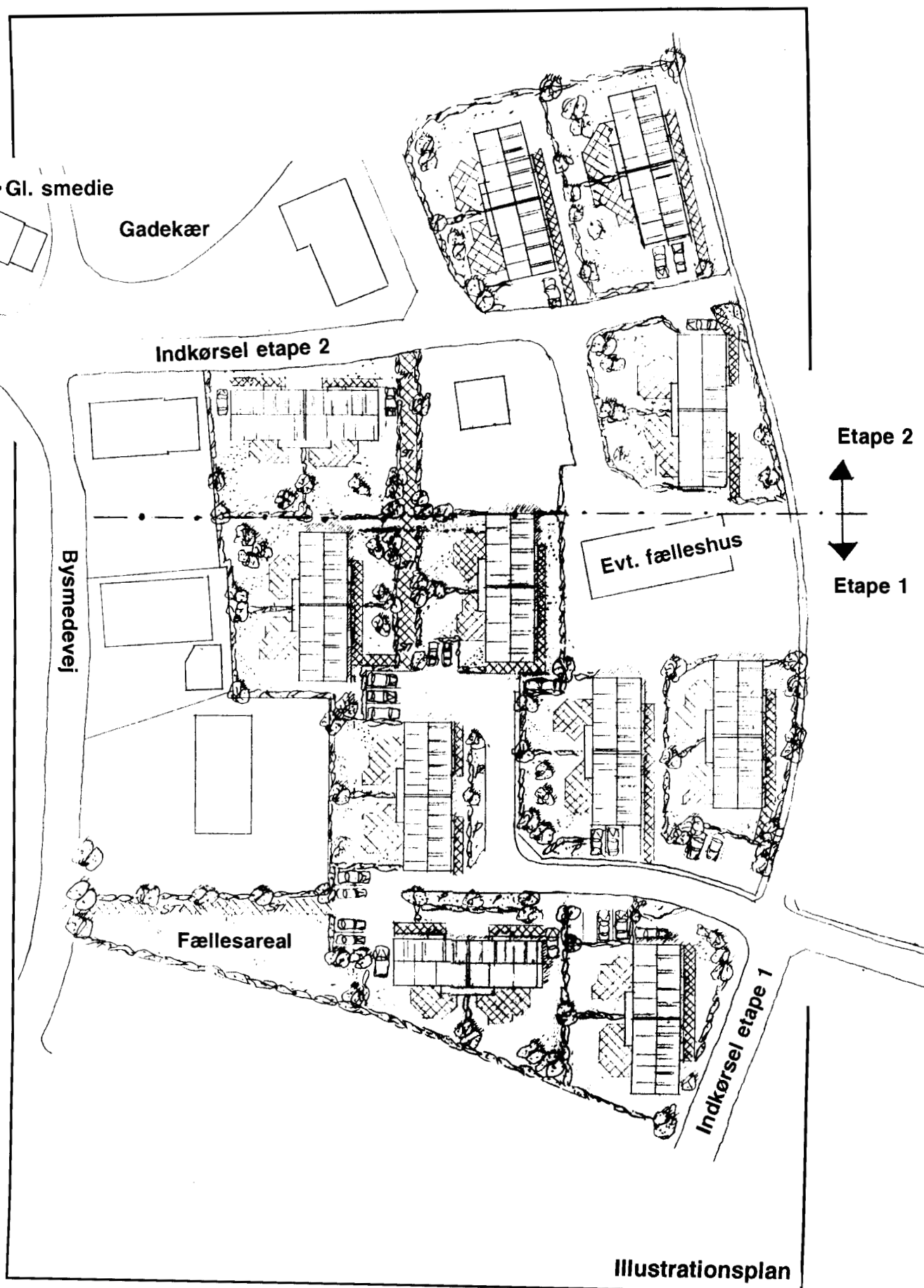
Delområde I i lokalplan nr. 461 er udlagt til boligformål (fritliggende enfamilieboliger), erhvervsformål og offentlige formål. Lokalplanen blev udarbejdet i juni 1992, og anvendelsen var i overensstemmelse med de daværende ønsker og behov for området.

Der er imidlertid nu et stærkt lokalt ønske om, at en del af området udlægges til tæt lavt boligbyggeri for dermed at muliggøre opførelse af ældreegnede boliger tæt ved den centrale del af Tilst med lokalcenter m.v.

Hensigten med nærværende tillæg til lokalplan nr. 461 er derfor at ophæve anvendelsesbestemmelsen som kun tillader opførelse af enfamilieboliger, samt fastlægge nogle nye bestemmelser, der muliggør, at området også kan anvendes til tæt lav boligbebyggelse i form af tobolighuse.

På modstående side er vist en illustration af hvordan områdets fremtidige udnyttelse planlægges.





TILLÆGGETS BESTEMMELSER

Dette afsnit indeholder bindende bestemmelser om arealets anvendelse m.v.

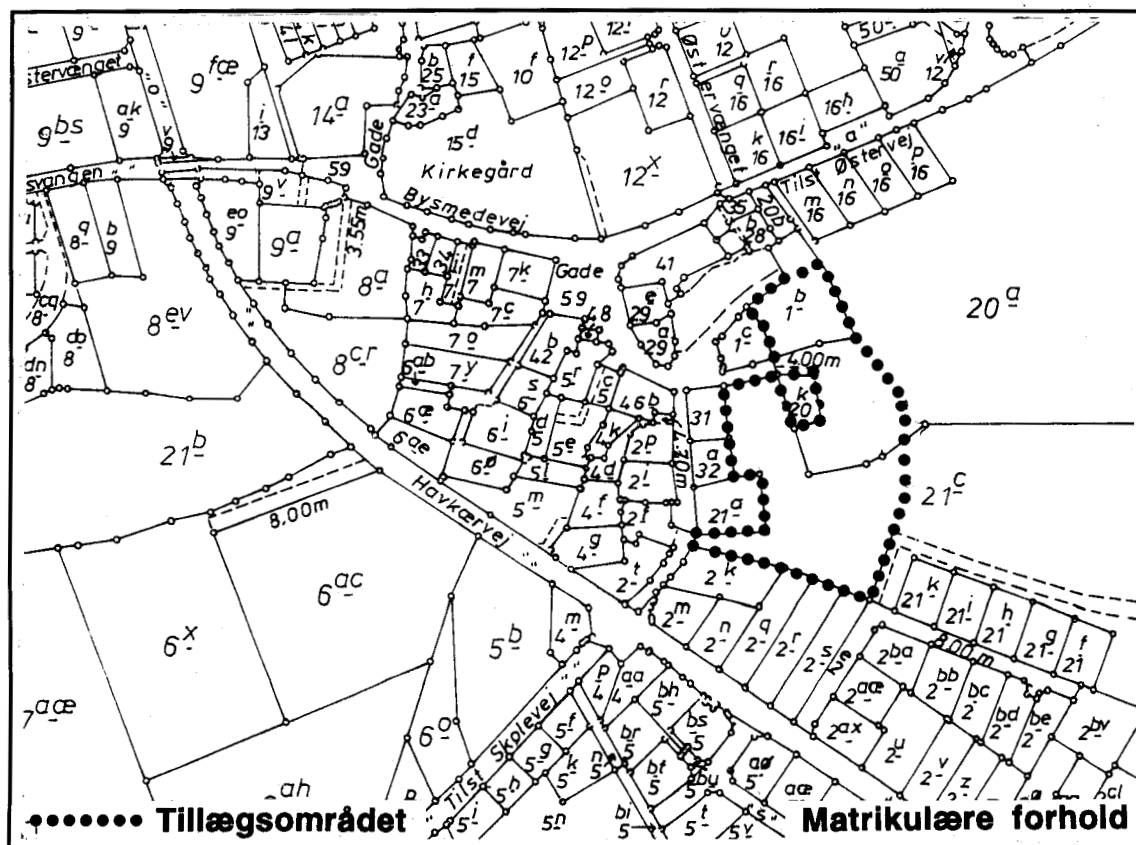
§ 1. Formål

Tillægget til lokalplan nr. 461 har til formål at sikre:

- at anvendelsen af en del af lokalplanens område I udvides til også at omfatte opførelse og indretning af tæt lav boligbebyggelse i form af tobolighuse.

§ 2. Område

Tillæggets område er afgrænset som vist på lokalplantillægskortet, og omfatter jf. matrikelkortet del af matr. nr.: 1b, 20 a og 21c alle Tilst by, Tilst, samt alle parceller, der efter den 31. januar 1997 udstykses i området. Se fodnote¹.



¹ I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Magistratens 2. Afdeling.

§ 3. Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål (fritliggende enfamilieboliger samt tæt lav boligbebyggelse i form af tobolighuse), erhvervsformål og offentlige formål.

§ 4. Udstykning

Ved udstykning af grunde til tobolighuse må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 350 m².

§ 5. Vejadgang

En del af tillægsområdet - del af matr. nr. 21c, Tilst by, Tilst - har vejret til den private fællesvej der i lokalplan nr. 461 er mærket Q. Resten af tillægsområdet har vejadgang fra Bysmedevej.

§ 6. Delvis ophævelse af lokalplan

Med dette tillæg ophæves følgende bestemmelser i den af byrådet den 19. juni 1992 godkendte lokalplan nr. 461:

§ 3 stk. 1 og § 4 stk. 1 for området.

TILLÆGGET OG ANDRE PLANER

Her beskrives tillæggets forhold til kommuneplanen og anden planlægning som vedrører tillægget.

Kommuneplanen

Grundlaget for tillægget har været den kommuneplan, som byrådet har godkendt.

Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Anden fysisk planlægning

Tillægget er ikke i overensstemmelse med lokalplan nr. 461, idet denne i tillægsområdet kun tillader fritliggende enfamilieboliger.

Derfor indeholder nærværende tillæg en bestemmelse om, at lokalplanens bestemmelser på dette punkt udvides til også at muliggøre opførelse af tæt lav boligbebyggelse i form af tobolighuse.

Tillæggets forhold til øvrig anden planlægning fremgår af "Redegørelsen" i lokalplan nr. 461.

TILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

Retsvirkningerne af tillægget til lokalplanen

Tillægget 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.

Tillægget 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.

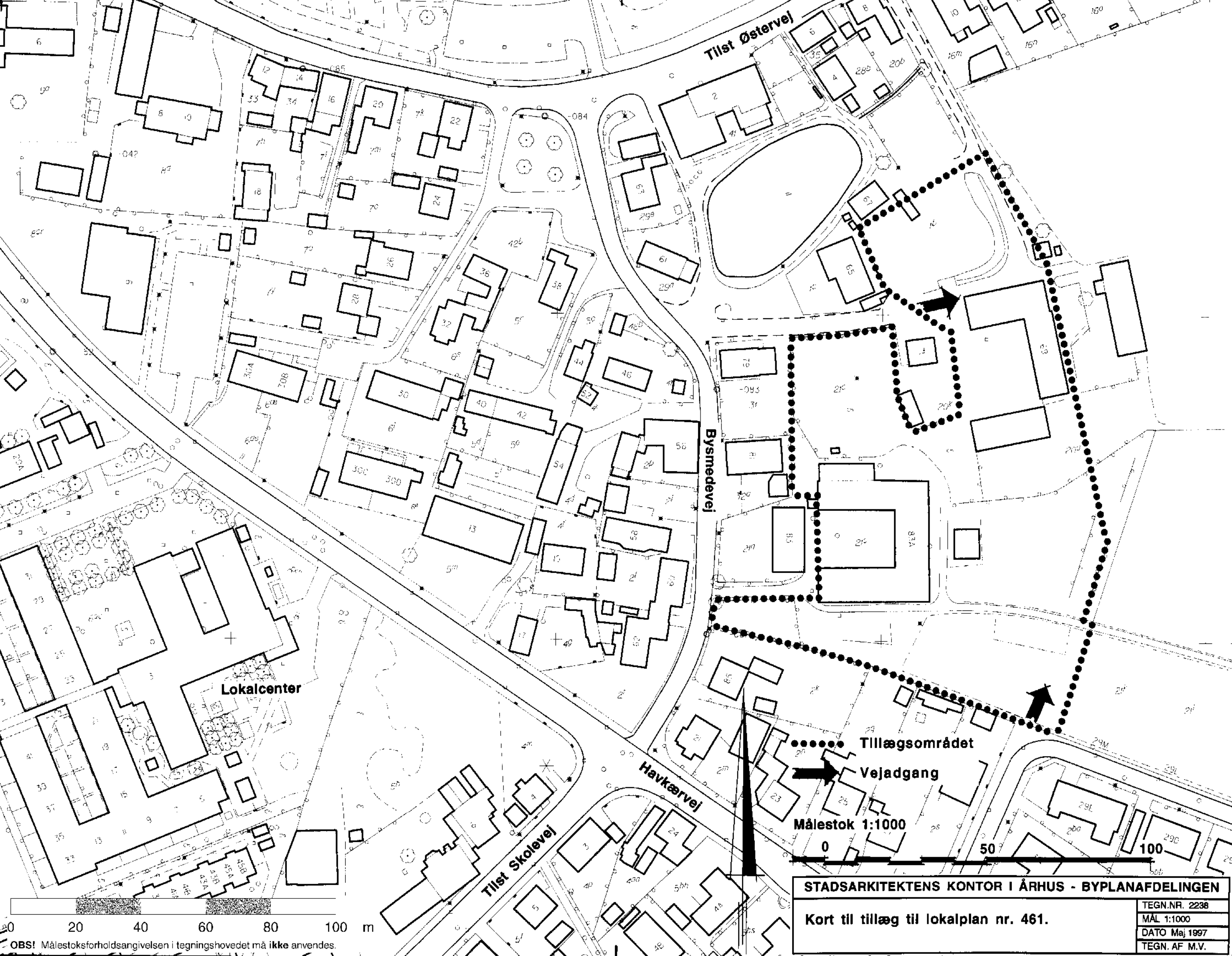
Hvis det er af væsentlig betydning for at få planen ført ud i livet, kan kommunen ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme efter Lov om Planlægning, § 47.

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

Kommunen kan dispensere fra tillægget, 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 dispensationen eventuel gives.

Videregående afvigelse fra tillægget kan kun foretages ved en ny lokalplan eller et nyt tillæg.



Lokalcenter

Bysmedevej

Tilst Østervej

Havkærvej

Tilst Skolevej

Tillægsområdet

Vejadgang

Målestok 1:1000



STADSARKITEKTENS KONTOR I ÅRHUS - BYPLANAFDELINGEN

Kort til tillæg til lokalplan nr. 461.

TEGN.NR. 2238
MÅL 1:1000
DATO Maj 1997
TEGN. AF M.V.

OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

Foranstående er vedtaget som forslag til tillæg til lokalplan nr. 461 i mødet
den *4. juni 1997*

Århus Byråd den *9 JUNI 1997*
P.b.v.


Thorkild Simonsen


Hans Schiøtt


Ole Østergaard

Forslaget til tillæg er offentligt fremlagt i perioden fra den *25. juni*
til den *27. august 1997*

Foranstående er vedtaget som tillæg til lokalplan nr. 461 i mødet den *26. nov. 97*

Århus Byråd, den *23. december 1997*
P.b.v.


Flemming Knudsen


Hans Schiøtt


Ole Østergaard

Vedtagelsen af tillægget er offentliggjort den *14. januar 1998*