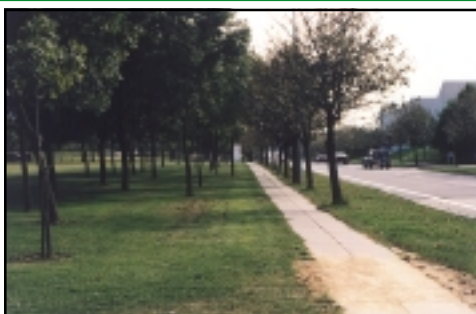


SMUKKE VEJE



Vejledende retningslinier
for erhvervsområder langs
indfaldsveje og større veje
i forstæderne



SMUKKE VEJE

Vejledende retningslinier
for erhvervsområder
langs indfaldsveje og
større veje i forstæderne

INDHOLD	Side
Forord	1
Bebyggelsens placering	2
Bebyggelsens udformning og fremtræden	4
Skiltning	6
Parkeringsarealer	8
Grønne arealer, beplantning og hegning	10
Flag	12
Udstilling og oplag	12

UDGIVER

Århus Kommune
Magistratens 2. Afdeling
Maj 2001

FORFATTER

Vejledningen er udarbejdet af en
arbejdsgruppe i Magistratens 2. Afdeling
i samarbejde med
Århus Amt, Veje og Trafik

LAYOUT OG FOTOS

Stadsarkitektens Kontor

TRYK

Jydsk Centraltrykkeri A/S, Viby J.

YDERLIGERE OPLYSNINGER

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen
Tlf. 89 40 26 40 • Fax 89 40 26 55
E-mail: byplan@sa.aarhus.dk

FORORD

De fleste folk er dagligt trafikanter, som oplever byen fra vejene. Trafikanterne kan til tider fokusere meget på myldretidernes trafikpres på byens indfaldsveje og større veje. Men som trafikant danner man sig også indtryk af byen. Det er fra indfaldsvejene, at man får det første indtryk af byen og dens liv.

Århus Kommune ønsker at gøre sine indfaldsveje og større veje smukkere til glæde for byens gæster, erhvervsliv og beboere.

Denne vejledning fokuserer på erhvervsområder langs vejene, idet erhvervsvirksomheder på mange strækninger præger bybilledet.

Formålet med vejledningen er at give nogle retningslinier for erhvervsgrundene og erhvervsbebyggelserne, så vejene opleves som en større harmonisk helhed og af højere kvalitet på grund af den arkitektoniske og landskabelige udformning.

Vejledningen omhandler retningslinier for bebyggelsens placering og udformning, skiltning, grønne arealer, beplantning m.v.

Retningslinierne suppleres med fotos af gode eksempler på erhvervsbebyggelser i Århus, der kan være til inspiration for andre.

Vejledningen er tænkt som grundlag for myndighedsbehandling af erhvervsprojekter langs indfaldsveje og større veje. Den kan også være grundlag for fastlæggelse af bestemmelser i lokalplaner.

Indsatsen kan kun lykkes, hvis der eksisterer et samarbejde mellem private ejere af erhvervsgrunde, deres rådgivere og kommune.

Vejledningen skal derfor ses som et grundlag for en dialog om at skabe en smukkere by og smukkere veje.

Med venlig hilsen

Hans Schiøtt
Rådmand for
Magistratens 2. Afdeling

BEBYGGELSENS PLACERING

I erhvervsområder langs indfaldsveje og større veje er bebyggelse normalt placeret i en vis afstand fra vejarealet. De nyere forstæder fremtræder bl.a. derfor med en åbenhed og uden den bymæssige karakter, som kendetegner tætbyen og de gamle forstæder.

Erhvervsbygningernes placering og orientering forekommer ofte noget tilfældig. Når forarealerne ydermere bruges overdrevent til reklamer, udstillinger m.v., efterlades der et usammenhængende og kaotisk indtryk.

Indfaldsvejene og de større veje er af vejmyndigheden normalt pålagt byggelinier i en afstand af 25-30 meter fra vejmidte. Det betyder, at byggelinien normalt ligger 10-15 m inde på nabogrundene, og at ny bebyggelse skal placeres bag denne linie.

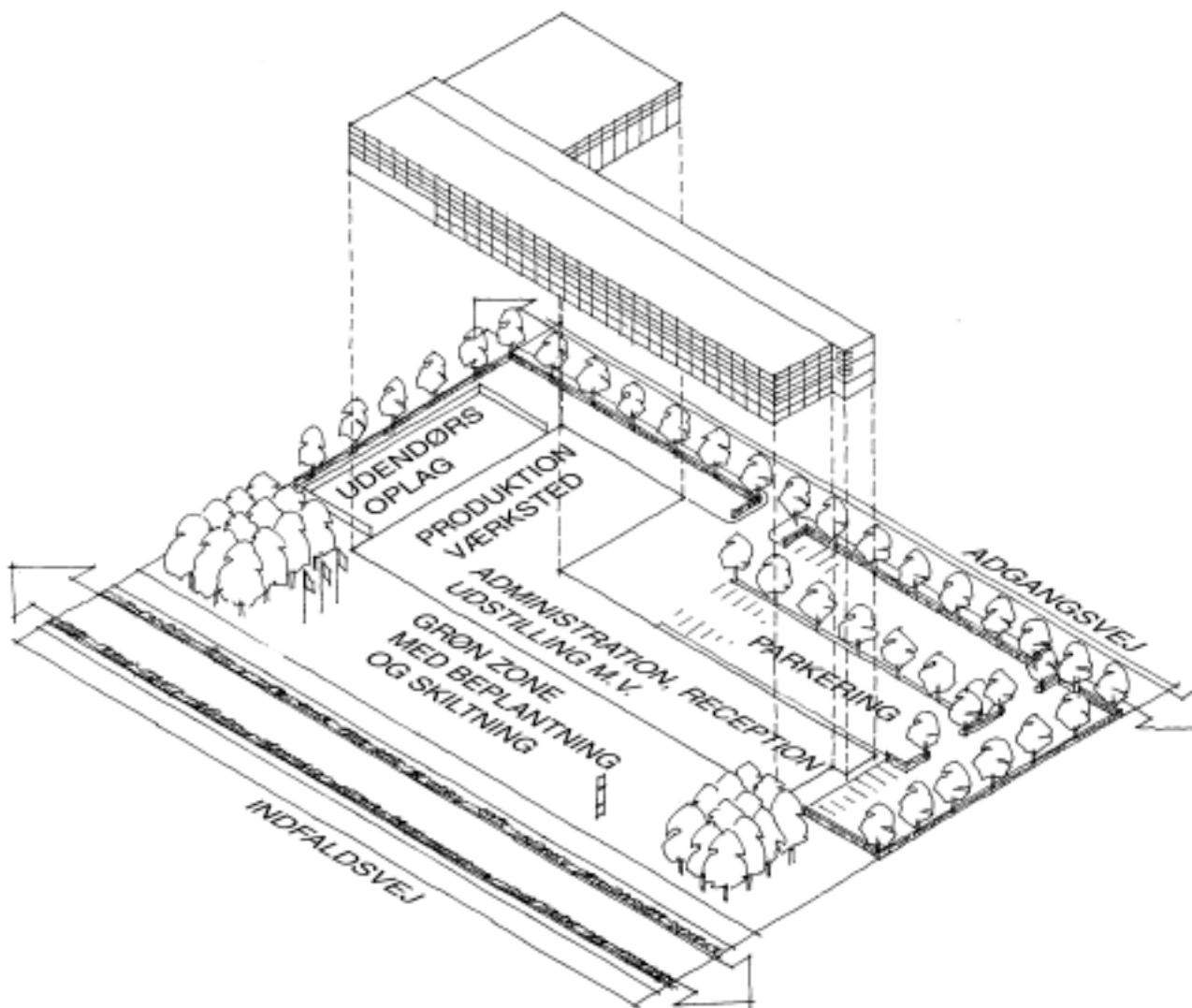
Etablering af faste genstande, såsom skilte, parkeringsarealer m.v., inden for byggelinien kræver, at en eventuel godkendelse heraf ledsages af vejmyndighedens krav om en fjernelsesklausul.

I erhvervsområder, der er omfattet af lokalplaner eller byplanvedtægter, kan der være en bestemmelse om, at bebyggelsen skal opføres i eller bag bebyggelsesregulerende linier.

Det er målet at skabe mere veldefinerede gaderum langs indfaldsveje. Den bymæssige karakter bør styrkes med facadevirkning mod vejen og placering af bebyggelsen i bebyggelsesregulerende linier. Den bedste løsning er at tilstræbe en grøn zone på nabogrundens forarealer, så virksomhederne opleves som beliggende i parkagtige omgivelser mod vejen.

Retningslinier

- *På illustrationen overfor er vist et princip for bebyggelsens placering på grunden.*
- *Bebyggelsen skal opføres med udgangspunkt i facadelinie/bebyggelsesregulerende linie langs vejen.*
- *Bebyggelsen skal som udgangspunkt opføres med facadelinie parallelt med vejen for at skabe et roligt vejbillede. Væsentlige terræn- og landskabelige forhold eller vigtige sigtelinier i bylandskabet kan betinge en anden orientering af bebyggelsen.*
- *Mellem facadelinie og vejskel skal der etableres en grøn zone efter retningslinier som anført i de følgende afsnit. Det tilstræbes at give den grønne zone en bredde, der svarer til afstanden mellem vejskel og eksisterende vejbyggelinie, dog mindst 10 m.*



Facadegrund langs vej: Tegningen viser principper for bebyggelsens placering, grøn zone og udformning af udearealer med beplantning.

BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

Virksomheden, der har valgt en grund med facade til en af byens indfaldsveje eller større veje, har sandsynligvis efterspurgt en stor synlighed.

Synlighed forpligter.

Det er målet såvel ved nybyggeri som ved tilbygninger og løbende omdannelse at øge den arkitektoniske kvalitet i erhvervsområderne langs indfaldsvejene.

Retningslinier

- *Bebyggelsen skal ved sin udformning, proportioner, materialer og farver gives en ydre fremtræden, så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.*
- *Bebyggelse på hjørnegrunde ved væsentlige vejkryds må gerne gives en markant fremtræden ved udformning og valg af arkitektoniske løsninger. Eventuelt kan anbefales udarbejdelse af lokalplan, der muliggør en højere og mere fortættet bebyggelse for at markere et bymæssigt tyngdepunkt.*
- *Virksomhedens administration, udstilling, show-room, salgslokaler o.lign. orienteres mod vejen for at opnå optimal facadevirkning. Lager-, værksteds- og produktionslokaler kan placeres på grundens sekundære side.*



Bygning med en klar hovedform og farveholdning. God helhed mellem bebyggelse, terræn og omgivelser. Et erhvervsprojekt med høj arkitektonisk kvalitet. („Spejlbu“; Brendstrupgårdsvej, Skejby)



Erhvervsbebyggelse beliggende i parklignende omgivelser - uden synlige skel mellem virksomheder og mod vej. Alle facader fremstår med god arkitektonisk behandling. (Rambøll, Olof Palmes Allé, Skejby)



Produktionserhverv vil også fremstå synlige - med arkitektur af høj kvalitet. Mod vejen er der anlagt grøn zone med beplantning efter samlet plan. (Berendsen, Viborgvej, Tilst)

SKILTNING

Skiltning er nødvendig for at finde vej og skal måske også kunne sælge. Men fra biler i høj fart er det kun muligt at læse ganske få og enkle budskaber.

Skilte, firmanavne og reklamer langs vejene er ofte mere fremtrædende end bygninger. Overdreven brug af skiltning giver et kaotisk indtryk og medfører ofte endnu mere skiltning.

Opstilling af skiltestandere og pyloner kræver byggetilladelse.

Det er ønskeligt, at skiltes kvalitet prioriteres højere end deres kvantitet. Enkel skiltning, udformet og placeret med omhu på en bygning eller på en stander/pylon, kan give større indtryk af soliditet og tillid.

Retningslinier

- *Der kan højst opstilles 1 fritstående stander (i form af stander eller pylon) for hver virksomhed.*
- *Ingen stander må være højere end bebyggelsens facadehøjde mod vejen og ikke over 8,5 m. Bredden og dybden af standeren må maksimalt være 1 m.*
- *Standeren skal placeres minimum 5 m fra vejskel.*
- *Hvis der er flere virksomheder på en ejendom eller på en sidevej, kan der opsættes orienteringsskilte med en samordning af firmanavne/logoer. Skiltet må maksimalt have samme dimensioner som nævnt ovenfor. Placeringen må alene ske, hvor trafikken tillader det og med respekt for bestemmelser om oversigtsarealer.*
- *Skiltning på bygninger må alene ske på den lodrette facade og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmaets navn og/eller logo, og dens udformning, størrelse, skrifttype og farve skal tilpasses bygningens arkitektur.*
- *Fritstående skiltning og skiltning på bygninger bør være uden belysning. Såfremt butikker har behov for belysning på skilte i vinterhalvåret, bør det kræves, at belysningen slukkes uden for butikkens åbningstid.*
- *Hvor skilte med belysning ønskes opsat i nærheden af signalregulerede kryds eller andre steder, hvor det kan virke distraherende på trafikanterne, skal godkendelse indhentes hos den pågældende vejmyndighed.*



Enkel skiltning med firmaets bomærke placeret på facaden. Skiltningen er fint indpasset og bliver en del af bebyggelsens arkitektur. (Minolta, Viborgvej, Tilst/Hasle)



Skilt af pylon-type med god design. Med bomærke på pylon og firmanavn „indbygget“ i facaden har firmaet afleveret sit budskab enkelt og effektivt. (Peugeot, Hasselager Allé, Hasselager)



Når der er flere virksomheder i et erhvervshus, kan firmanavne og -logoer med fordel samles på ét skilt, placeret ved indkørslen. („Spejlbuen“, Brendstrupgårdsvej, Skejby)

PARKERINGSAREALER

Parkering mellem bygninger og vej frembyder sjældent et oplivende eller interessant billede. Specielt når der er tale om „parkeringsørkener“ med store ensartede flader.

Det er ønskeligt, at parkeringsarealer mellem bygninger og vej begrænses. Parkering bør danne en helhed med bygninger, indgang, grønne arealer og beplantning.

Retningslinier

- *Parkerings- og adgangsarealer på erhvervs-ejendomme skal placeres mindst 10 m fra vejskel og ikke på arealet mellem vej og bygge-linier.*
- *Større parkeringsarealer bør visuelt opdeles i mindre enheder med beplantning og grønne rabatter.*
- *Parkerings- og adgangsarealer, der etableres mellem bygninger og vej, skal omkranses af klippede hække eller buskbeplantning.*



Stort parkeringsareal mellem vej og bebyggelse. Bredt grønt areal mod vej. Opdeling med grønne hække og beplantning, der om få år vil give en „grøn“ og smuk parkering. (Merkantidata, Brendstrupgårdsvej, Skejby)



Virksomhed og parkeringsareal er meget tæt på vejen. Nyplantet bølgepur med opstammede lindetræer vil snart skabe en god løsning. (Idémøbler, Viborgvej, Tilst)



Meget smuk parkeringsplads med grønne rum. Bepantning, belægninger og parkbelysning er af høj kvalitet. (Danmarks Radio, Gøteborg Allé, Christiansbjerg)

GRØNNE AREALER, BEPLANTNING OG HEGNING

Forarealerne mod vejen tjener bl.a. til at give virksomhederne en god præsentation og synlighed.

Når forarealerne disponeres som store, ensartede græsflader uden anden bevoksning, kan de virke ensformige og kedelige og lægge op til blandet udstilling og oplag. For megen og for tilfældig beplantning evt. med mangelfuld vedligehold kan sammen med skiltning, reklamer og hegning tage indblikket til byområdet og virksomhederne eller virke kaotisk.

Det er ønskeligt, at forarealerne udnyttes og fremtræder med en god præsentation som en grøn, parkpræget zone med stor vægt på en god helhed med bebyggelse og øvrige omgivelser.

Retningslinier

- *Det tilstræbes at give forarealerne - den grønne zone - en bredde, der svarer til afstanden mellem vejskel og vejbyggelinie, dog mindst 10 m.*
- *I den grønne zone kan der opsættes skiltning og flag efter nærmere retningslinier, som anført i andre afsnit.*
- *Forarealet skal indrettes med et parkagtigt præg med græs og beplantning med god pleje og vedligeholdelse. Der skal tilstræbes en koordinering mellem nabogrunde, så der opnås en god helhed.*
- *Beplantningsplanen skal være i overensstemmelse med en overordnet plan, såfremt denne foreligger for den pågældende indfaldsvej eller vejstrækning.*
- *Såfremt vejmyndigheden kræver opsætning af hegn for at sikre adgangsbegrænsning mellem vejen og nabogrunde, skal hegnet skjules ved indbygning i hæk- eller buskbeplantning.*
- *Hegning med trådhegn, plankeværker og lignende bør kun opføres bag bebyggelsens facadelinie.*
- *Såfremt hegning er nødvendig af driftsmæssige årsager, skal hegnet begrønnes med klatrende planter eller buske.*

Der kan herudover ikke etableres bygninger, parkering, oplag, udstilling eller lignende.



Trafikanter får oplevelse af at køre i en park. I vejens skillerabat er plantet allétræer. På grønne forarealer spredte træer og lunde. (Danmarks Radio, Gøteborg Allé, Christiansbjerg)



En trægruppe, indpasset i den grønne zone og efter samlet plan, giver bebyggelsen en grøn indramning. (Berendsen, Viborgvej, Tilst)



På erhvervsgrunden, der har en meget lang facade mod vejen, er der plantet træer i grupper på 3 og med god indbyrdes afstand. Flot beplantning. (Aarhus Stiftsbogtrykkerie, Ringvej Syd, Holme)

FLAG

Flagstænger og blafrende flag fanger opmærksomheden. Derfor er de opstillet.

Men ligesom med skiltning og reklamer betyder en overdreven brug, at indtrykket bliver kaotisk og flimrende.

Oftest ser man flag, slidte, falmede og i laser på grund af sol og vind. I blæst giver de støj, der kan genere nærliggende boligområder.

Det er ønskeligt, at anvendelsen af flag reduceres eller helt undgås.

Retningslinier

- *Der må på hver ejendom maksimalt opstilles 3 flagstænger med en højde på maksimalt 10 m, opstillet på linie eller i gruppe med en indbyrdes afstand på maksimalt 5 m.*
- *Flagstænger skal placeres minimum 5 m fra vejskel.*
- *Alle flagstænger bør være med indvendig flag-snor for at undgå slagstøj.*
- *Belysning af flagstænger bør undgås.*

UDSTILLING OG OPLAG

Arealerne mellem vej og bebyggelse ses ofte anvendt til udstilling af produkter, salgsvarer og reklamer eller til oplag.

Det er ønskeligt, at udstilling alene sker indendørs eller i umiddelbar nærhed af bebyggelsen.

Oplag må ikke være synligt fra vejen.

Retningslinier

- *Udstilling må ikke ske på forarealet - den grønne zone - men alene ved bebyggelsens facade eller bag denne og uden dominerende virkning.*
- *Oplag bør ikke finde sted mellem vej og bebyggelsen. Det skal ske indendørs eller i lukkede gårdrum bag bebyggelsens facadelinie.*

Når virksomheden vælger flag for at synliggøre sig, må der højst være 3, samlet i en gruppe.
(Martin, Olof Palmes Allé, Skejby)



Flaggruppen er placeret rigtigt - foran bebyggelse og trukket tilbage på det grønne forareal.
(Opel, Hasselager Allé, Hasselager)