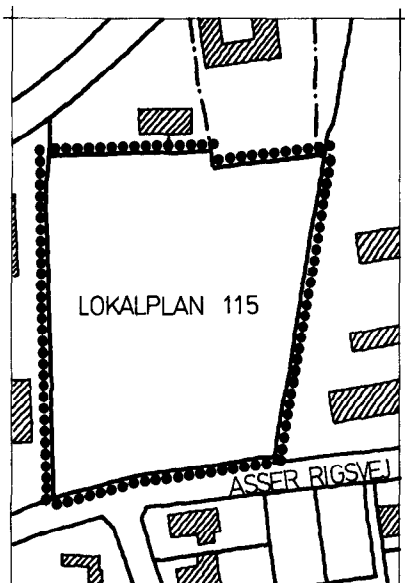


Lokalplan nr. 115 Asser Rigs Vej



LOKALPLAN 115 – EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Matr. nr. 6b, Krstrup.

Lokalplanen omfatter ejendommen matr. nr. 6b, Krstrup by og sogn, beliggende vest for boligselskabet Asser Rigsvej og Vennelystvej/Skolevænget.

To-etages rækkehuse.

Arealet er i dag ubebygget. Ifølge lokalplanforslaget foreslås det bebygget med 6 to-etages rækkehuse med tre lejligheder i hver. Adgangen til ejendommene sker ad en gade, som forudsættes udformet som lege- og opholdsgade efter færdselslovens § 40.

§ 40-gade.

Adgangsveje og stier skaber forbindelse for gående og cyklende færdsel fra Asser Rigsvej ned til vuggestuen og til butikscenret ved Vennelystvej, samt tværs over ejendommen fra Solhøj til butikscenrer/vuggestue.

Sti til Byvænget.

Endvidere er der ved en eventuel senere udstykning af matr. nr. 7a, 9i og 9y mulighed for at etablere en stiforbindelse mellem Byvænget og lokalplanområdet.

1/3 friareal.

Ca. 1/3 af arealet reserveres til friareal for områdets beboere.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Hvis forandringer er ønsket, skal de følge planen.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommen, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Ikke handlepligt.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Evt. dispensation.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

**Væsentlige ændringer –
ny lokalplan.**

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

**§ 15-rammerne.
Område B 20.**

Lokalplanen omfatter en del af et område, som benævnes B 20 i § 15-rammerne for Randers kommune. I § 15-rammerne er det forudsat, at området skal anvendes til boligformål, og heri hedder det, at en lokalplan skal sikre, at der ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.

Ikke yderligere bebyggelse, bortset fra fællesanlæg.

Forud for den endelige vedtagelse af lokalplanen har amtsrådet derfor godkendt en ændring af § 15-rammerne (tillæg nr. 5).

Tillæg til § 15-rammerne.

Kloak.

Området kan kloakeres til Vennelystvej ved at benytte en smal strimmel af matr. nr. 6da.

Zonestatus.

Området er beliggende i byzone.

Områdets stier og adgangsveje er udformet således, at der skabes mulighed for at passere diagonalt ned over ejendommen fra Asser Rigsvej til butikscentret og til vuggestuen ved Vennelystvej. Stierne indgår ikke i kommunens hovedstinet.

Stier.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at åbne mulighed for en bebyggelse af arealet, som på een gang kan skabe en visuel overgang mellem de to ret forskellige bebyggelser på nabogrundene og samtidig ved udlæg af stier og grønne områder give offentligheden adgang til arealet, således at flere kan få del i dets rekreative værdier, især den udsigt der er herfra ud over ådalen.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr.e: 6b og del af 6da, Kristrup by og sogn, samt alle parceller, der efter 1. november 1978 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Området må kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af rækkehuse.

Erhverv på nærmere angivne vilkår.

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 3.

§ 3 Udstykninger

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan.

Hver ejendom består af en bygningslod (A-lodder) og en lod med carport — udhus (B-lodder).

§ 4.**§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD**

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2*).

Adgangsvejene AB og CD i en bredde af 8 m.

Stien a-b (allerede anlagt).

Stierne c-d, e-f og g-h i en bredde af 3 m, der skal skaffe adgang til parcellernes bagskel.

Stierne i-k og l-m i en bredde af 4 m, der skal forbinde Asser Rigsvej med Vennelystvej og bebyggelsen »Solhøj« med butikscenter/vuggestue.

Vendepladser.

Stk. 2. Adgangsvejene A-B og C-D skal afsluttes med vendepladser i en bredde af 6 m, og en længde af 22 m, således som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 3. Adgangsvejene skal udføres med et længdeprofil og med belægningstyper, som angivet på kortbilag nr. 2 og i øvrigt udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40. Det forudsættes, at adgangsvejene kan anvendes som lege- og opholdsgader.

PARKERINGSFORHOLD**Garager og carporte på B-lodderne.**

De til de enkelte ejendomme hørende parkeringspladser skal placeres på ejendommenes B-lodder.

Torv med parkeringsmulighed.

Stk. 2. For parcellerne 1, 4, 10 og 13's vedkommende kan parkeringen finde sted på de på kortbilag nr. 2 viste parkeringspladser på det lille torv mellem adgangsvejene.

§ 5.**§ 5 LEDNINGSANLÆG****Kabler.**

El-ledninger herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 6.**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Bebyggelsesplan.**

Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

*) Veje og stier udlægges som private fællesveje og private stier.

18 rækkehuse i 1½ etage.

Længer med 3 rækkehuse i hver.

Garager eller carporte.

Niveauplaner.

Stk. 2. Beboelsesbygningerne skal bestå af 18 rækkehuse i een etage med udnyttet tagetage med høj trempel. Rækkehusene skal gives en bredde på mellem 6,5 og 7,5 m og en dybde på mellem 8,5 og 10,5 m. Rækkehusene skal sammenbygges tre og tre i længer, og husene indenfor hver længe skal være beliggende i samme niveau.

Stk. 3. Der skal opføres en garage eller carport til hvert rækkehus, beliggende på ejendommens B-lod (se § 4).

Stk. 4. Der fastlægges følgende niveauplaner for de på kortbilag nr. 2 angivne parceller:

parcel	1-3	29,25
parcel	4-6	27,50
parcel	7-9	27,00
parcel	10-12	25,25
parcel	13-15	25,75
parcel	16-18	24,00

Facader 4,8 m.

Total højde 10 m .

Sadeltage.

Ca. 45° taghældning.

Kælder.

Stk. 5. Uanset bestemmelserne i bygningsreglementets kap. 3.1.2 og 3.1.3 må beboelsesbygningernes facader gives en højde på indtil 4,8 m målt fra niveauplan til skæring mellem facade og tagflade. Beboelsesbygningerne må i øvrigt opføres i en højde på indtil 10 m over niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Stk. 6. Tagene til beboelsesbygningerne skal være symmetriske sadeltage og må ikke udføres med valm eller kviste. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50°.

Stk. 7. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,25 m over niveauplan.

Stk. 8. Tagene til carporte eller garager skal gives en vinkel med det vandrette plan på min. 20°.

§ 7.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Hvid eller grå pudset mur.

Til beboelsesbygningernes udvendige bygnings sider må kun anvendes vandskuret eller pudset murværk eller andre glatte fugefri flader i farverne hvid eller lys grå. Der må anvendes sokler i indtil 0,7 m's højde i farverne mørk grå eller sort.

Røde tegltage.

Stk. 2. Tagene skal beklædes med røde tegl.

Vinduesåbninger.

Stk. 3. Vinduesåbninger (murhuller) må ikke gives en bredde på mere end 1,6 m. I murhuller med en bredde på over 0,9 m skal der anvendes vinduer med lodrette gennemgående sprosser eller vinduer med lodpost.

Vinduer i tag.

Stk. 4. Vinduesåbninger i tagetagen må føres op i tagfladen i en højde på indtil 5,8 m over niveauplan.

Træ i jordfarverne.

Stk. 5. Til udvendige bygningssider på carporte, skure eller garager samt i forbindelse med overdækning af indgangspartier eller lignende på beboelsesbygningerne, må anvendes træ behandlet med jordfarverne okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, dodenkop.

§ 8.**§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****Fælles opholdsareal.**

De på kortbilag 2 viste friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for bebyggelsen.

Stk. 2. De på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste enkelte større træer må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.

Beplantning.

Stk. 3. Beplantning af de for området fælles opholdsarealer må kun ske i overensstemmelse med de retningslinier, der fremgår af kortbilag nr. 2.

Levende hegn.

Stk. 4. Hegn i naboskel og skel mod fælles friarealer og stier må kun etableres som levende hegn.

Ingen parkering på opholdsarealerne.

Stk. 5. De i § 8, stk. 1, nævnte fælles opholdsarealer må ikke anvendes til nogen form for parkering eller henstilling af både, campingvogne eller lignende.

§ 9.**§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 8, stk. 1 og 3 nævnte fælles friarealer og beplantning af samme.

Fjernvarme.

Stk. 2. Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved Randers kommunale værker. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10.**Grundejerforening.****Stiftelsestidspunkt.****Grundejerforeningens opgaver.****Vedtægter.****§ 14.****§ 10 GRUNDEJERFORENING**

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75 pct. af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 8, stk. 1 nævnte fælles opholdsarealer.

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

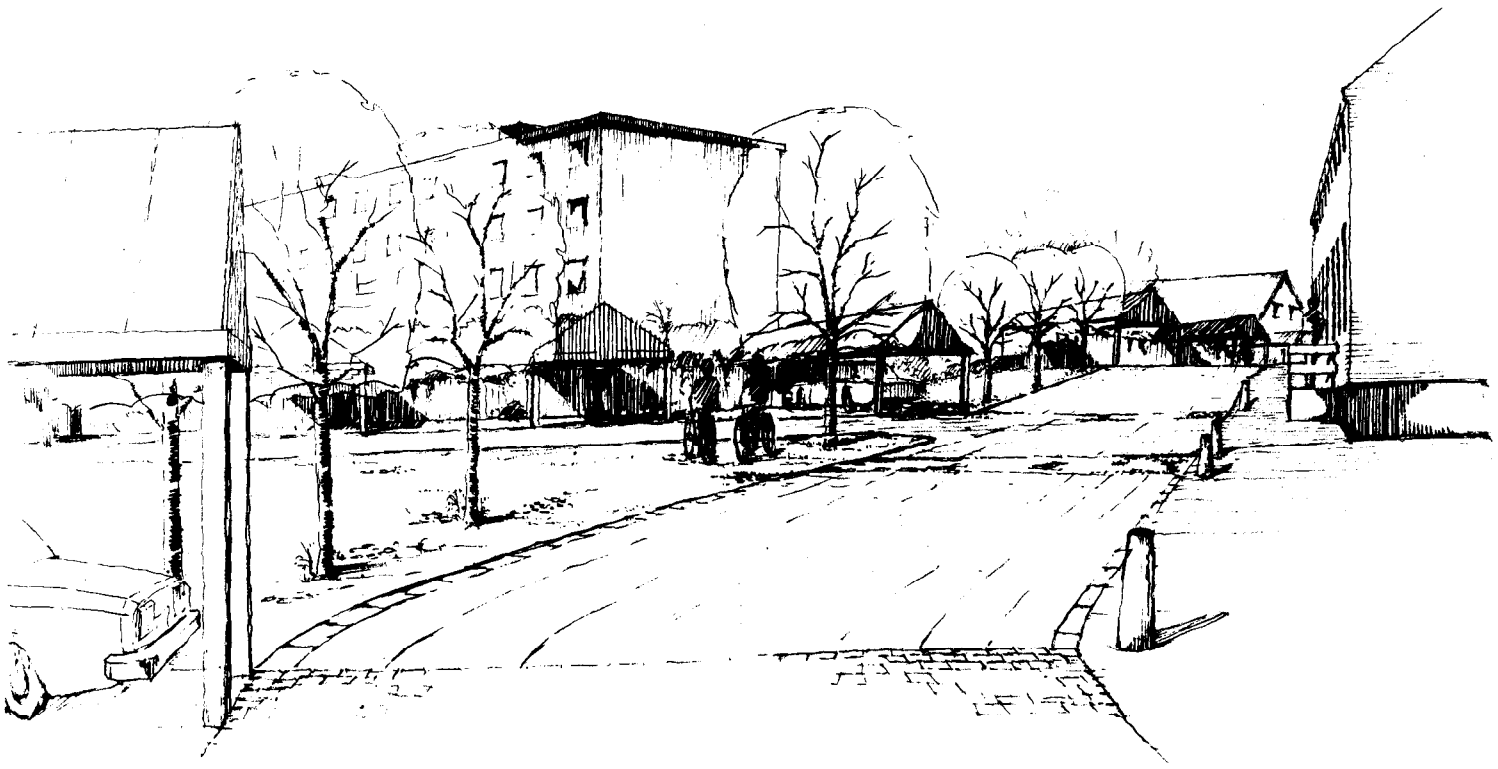
Således vedtaget af Randers byråd.
R a n d e r s, den 5. februar 1979.

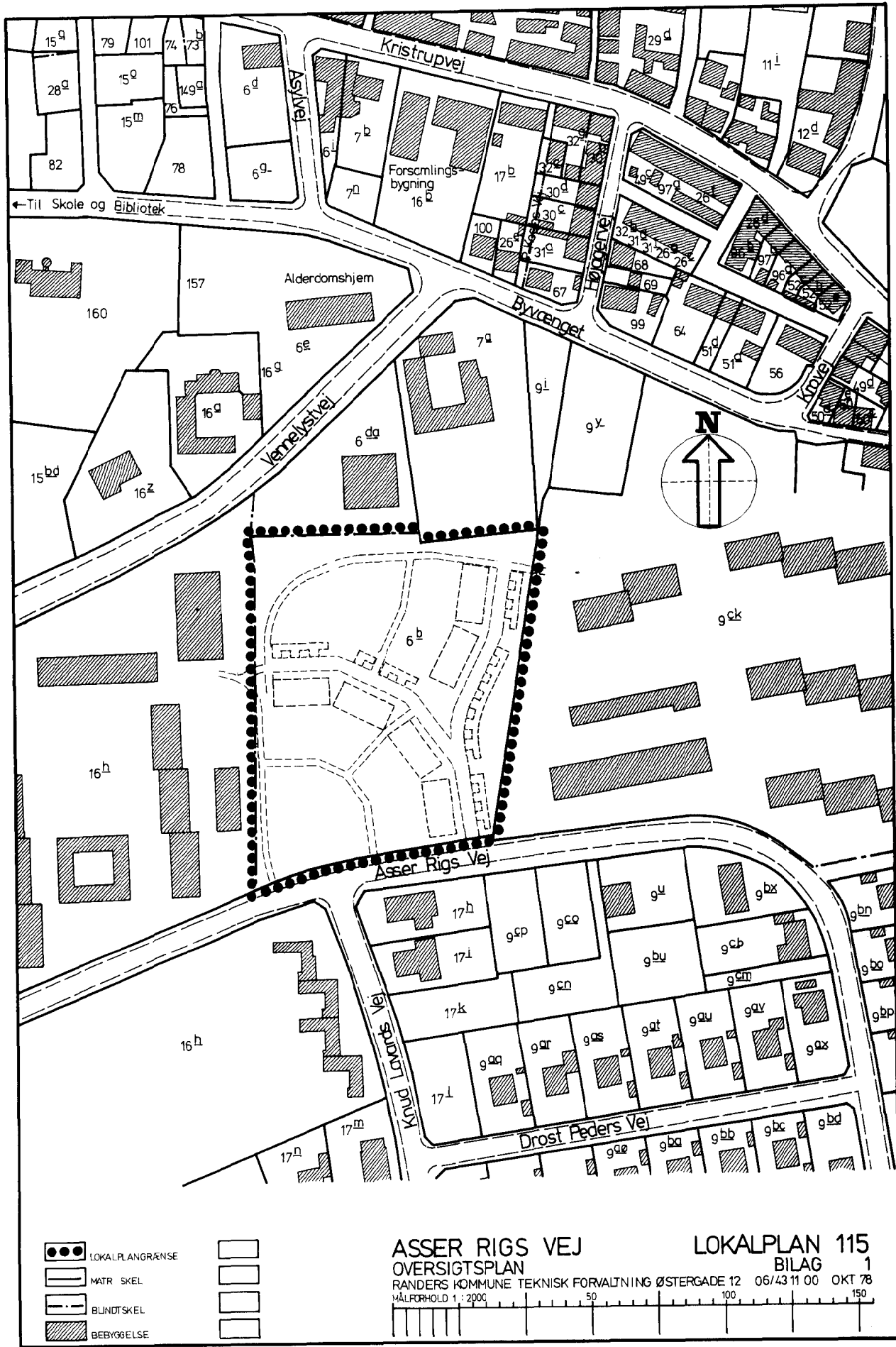
Kr. Gjøtrup
borgmester

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

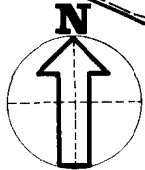
R a n d e r s, den 11. juni 1979.
På byrådets vegne

Keld Hüttel
borgmester
fg.





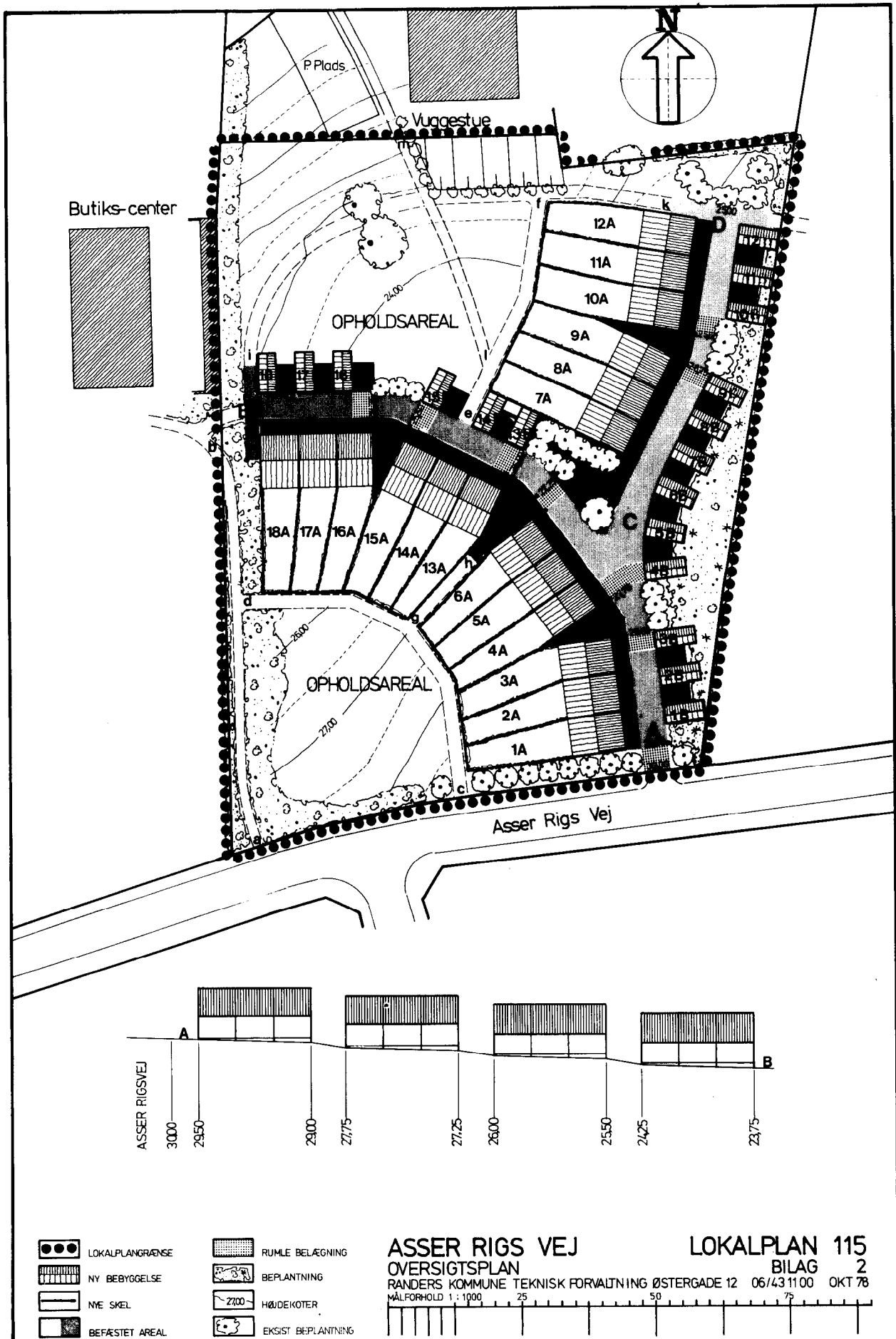
← Til Skole og Bibliotek



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- BLINDT SKEL
- BEBYGGELSE

ASSER RIGS VEJ
OVERSIGTSPLAN
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 MÅLFORHOLD 1 : 2000

LOKALPLAN 115
BILAG 1
 06/43 11 00 OKT 78



Butiks-center

P Plads

Vuggestue

OPHOLDSAREAL

18A

17A

16A

15A

14A

13A

12A

11A

10A

9A

8A

7A

6A

5A

4A

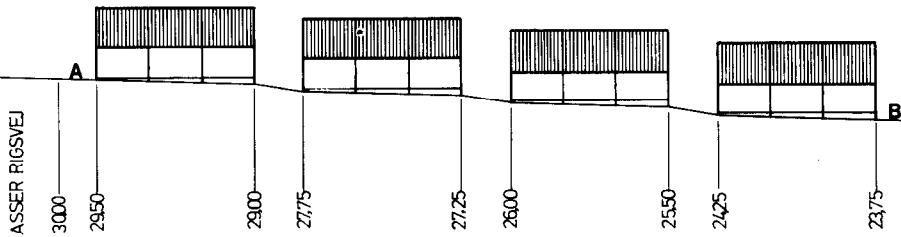
3A

2A

1A

OPHOLDSAREAL

Asser Rigs Vej



- | | | | |
|--|-----------------|--|---------------------|
| | LOKALPLANGRÆNSE | | RUMLE BELÆGNING |
| | NY BEBYGGELSE | | BEPLANTNING |
| | NYE SKEL | | HØJ/DEKOTER |
| | BEFÆSTET AREAL | | EKSIST. BEPLANTNING |

ASSER RIGS VEJ
OVERSIGTSPLAN

LOKALPLAN 115
BILAG 2

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 06/43 11 00 OKT 78

MÅLFORHOLD 1 : 1000

