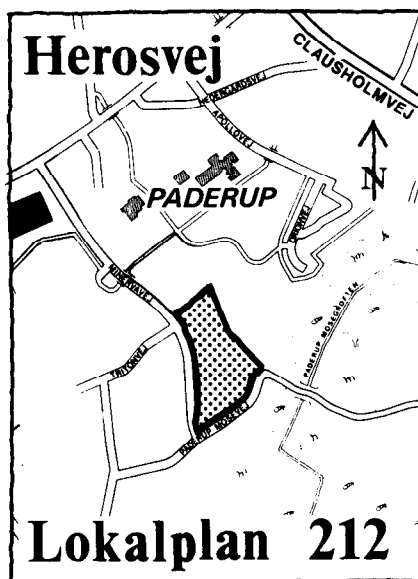


Lokalplan nr. 212 Fortunavej - Herosvej



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 51.000 m² beliggende langs den sydøstlige side af Minervavej og nord for Paderup Mosevej i Paderup.

På arealet kan der efter lokalplanen opføres 52 boliger i form af 1-2 etagers tæt-lav bebyggelse og 25 boliger i form af åben-lav bebyggelse, i 1 eller 1½ etage.

Endvidere kan der indenfor lokalplanens område opføres et fælleshus for beboerne.

Bebyggelsen skal opføres af teglsten og tækkes med gule tagsten.

Lokalplanen sikrer endvidere, at områdets friarealer reguleres, indrettes og beplantes efter en af byrådets nærmere godkendt plan.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen.

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

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

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er beliggende i det område der i kommuneplanen for Randers kommune er benævnt B 47.

Partiel byplanvedtægt nr. 33

Området er endvidere omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 33 »Undervisningsområde i Paderup«, der er en rammebyplan, og som forudsætter udarbejdelse af en lokalplan, før området kan bygges med tæt-lav boligbebyggelse med en maksimum bebyggelsesprocent på 50.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen og i hovedsagen overensstemmende med partiel byplanvedtægt nr. 33.

Lokalplanen ophæver nævnte partielle byplanvedtægt indenfor lokalplanens område.

Det er i byplanvedtægt nr. 33 forudsat, at vejbetjeningen af det fremtidige boligområde skal foregå via nye sideveje til Minervavej.

Vejadgang

Boligvejens tilslutning til Minervavej skal placeres henholdsvis ud for Tritonvej og ca. 100 m længere mod syd.

Stiforhold

De interne stier i bebyggelsen skal bringes i forbindelse med det offentlige stisystem, som påregnes udført i forbindelse med færdiggørelsen af Paderup-området. Det vil betyde, at der fra området vil være stiforbindelse til Kristrup og Vorup. Stiforbindelsen til Kristrup er i dag uden krydsning med større veje. Til Vorup mangler stitunneller under Hammelvej og Århusvej.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes for tiden af ruterne 2, 4, 15 og 16.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er beliggende i det område, der i spildevandsplanen er benævnt B 47. Lokalplanens område er hovedkloakeret med separatsystem. Indenfor lokalplanens område er der på nuværende tidspunkt placeret to hovedkloakledninger.

Varmeplan

Lokalplanområdet er beliggende indenfor fjernvarmeområdet og skal derfor forsynes med fjernvarme.

Vand	Lokalplanområdet hører under Randers kommunale Værkers vandforsyningsområde.
EI	Elforsyningen i området varetages af ELRO. Der skal eventuelt afsættes plads til én eller to transformere, indenfor lokalplanens område, til bebyggelsens elforsyning.
Bebyggelsesmuligheder	Lokalplanen åbner mulighed for, at der opføres 77 boliger samt 2 fælleshuse. På opførelsestidspunktet betyder dette, at der vil være opført ca. 9000 m ² bruttoetageareal. Med senere udvidelser vil bebyggelsen kunne omfatte ca. 12.000 m ² bruttoetageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på 24 på hele arealet. Med fradrag for veje og stier vil bebyggelsesprocenten andrage maksimalt 35.

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er denne lokalplans formål at sikre:

at området bebygges i overensstemmelse med retningslinierne givet i partiel byplanvedtægt nr. 33 (for et undervisnings- og boligområde i Paderup),

at bebyggelsen bliver opført med en vis ensartethed i farve og materialevalg,

at veje og stier udformes med et oplevelsesrigt og trafiksikkert miljø,

at eksisterende bevaringsværdig beplantning indgår i en harmonisk sammenhæng med friarealerne og den nye bebyggelse.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

§ 1

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelfortegnelse

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nr. 3f og matr.nr. 4as Paderup By, Kristrup.

Delområder

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B og C som vist på kortbilag nr. 2.

Byzone

Stk. 3. Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

§ 2**§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE****Tæt-lav bebyggelse**

Stk. 1. Delområde A skal anvendes til boligformål. Bebyggelse må kun bestå af åben-lav boligbebyggelse. Delområde B skal anvendes til boligformål. 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 beboelsejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Stk. 3. Delområde C skal anvendes til fællesformål og må bebygges med et fælleshus.

Stk. 4. De på kortbilag nr. 2 med grå toneraster og med skovsignatur viste arealer må ikke bebygges, men skal henligge som fælles friarealer for den samlede bebyggelse.

Stk. 5. De to fællesarealer, der er udlagt mellem boligvejene (vej nr. 5 og 6) og boligstierne (sti nr. 8 og 9) skal anvendes til parkering og til bebyggelse med fælles carporte for boligerne i delområde B, og tilhøre grundejerne indenfor delområde B.

*) Rækkehusene tænkes opført som andelsboliger.

§ 3**Delområde A****Delområde B****Delområde C****§ 4****Nye veje og stier****Adgangsvejen****Boligvejene i delområde A****Boligvejene i delområde B****Forbindelsesstier****§ 3 Udstykninger**

Stk. 1. Delområde A kan udstykkes i indtil 25 boligparceller.

Stk. 2. Delområde B kan udstykkes i indtil 52 boligparceller.

Stk. 3. Delområde C kan ikke udstykkes, men skal henligge som fællesareal og tilhøre grundejerne indenfor delområde B.

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2. *)

Adgangsvejen, vej nr. 1, udlægges ved en vekslende bredde fra 10-15 m som vist på kortbilag 2.

Vejen anlægges med 5 m kørebane og min. 2½ m græsabat. Langs vejens sydside anlægges på 2 strækninger 8-12 tværstillede P-pladser, som vist på kortbilag 3. Mellem P-pladserne plantes træer og P-pladsens belægning udføres med græsarmeringssten eller lignende materiale, der kan indpasses i græsrabatterne.

Boligvejene, vej nr. 2, 3 og 4, udlægges med en bredde på 10 m og med pladser som vist på kortbilag nr. 2.

Vejene anlægges med 5 m kørebane. Såvel veje som torve anlægges med 2½ m græsabat.

Boligvejene, vej nr. 5 og 6, udlægges med en bredde på 6 m med torve for enderne som vist på kortbilag 2.

Vejene anlægges med en bredde på 5 m. Både veje og torve anlægges med 1 m rabat mod de fælles carporte, se § 7 stk. 14.

Belysning af vejene foretages med armaturer, der er anbragt højst 3,5 m over terræn.

Forbindelsesstierne nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 udlægges i en bredde af 4 m og befæstes i en bredde af 2,5 m. Stierne belyses med lavtsiddende armaturer (pullertlamper eller lignende). Hvor stierne støder direkte op til et vejareal kan stibelysning udelades.

*) Det forudsættes, at veje og stier klassificeres som private fællesveje og stier.

Boligstier

Boligstierne nr. 8 og 9 udlægges i en bredde af 4 m med små udvidelser og torve som vist på kortbilag 2. Stierne befæstes i en bredde af 2½ m. Torve og udvidelser befæstes i princippet som vist på kortbilag 3.

Boligstierne, udvidelser og torve belyses ved hjælp af armaturer anbragt på de omliggende udhuse og fælles carporte.

Havestier

Havestierne nr. 10, 11, 12 og 13 udlægges og anlægges i en bredde af 2 m og befæstes med stabilgrus eller lignende porøst materiale.

Stierne belyses ikke.

Havestierne nr. 14, 15 og 16 udlægges i en bredde af 5 m.

Stierne befæstes ikke, men opstår som slidspor i græsset/beplantningen. Overfladen kan evt. forstærkes med flis eller lignende.

Stierne belyses ikke.

Stk. 2. Stikrydsninger med vejen skal udformes således, at der opnås en hastighedsdæmpende effekt ved f.eks. indsnævring, bump, overkørsler eller lignende.

Adgangsbegrænsning

Stk. 3. Til adgangsvejen, vej nr. 1, må der ikke være direkte kørende adgang fra de enkelte ejendomme.

§ 5**§ 5 LEDNINGSANLÆG**

El-ledninger, herunder til vejbelysning må alene udføres som jordkabler.

§ 6**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING OG UDFORMNING****DELOMRÅDE A****Parcelhuse 200 m²**

Stk. 1. Der må opføres bygninger med et bruttoetageareal på indtil 200 m², og max. én etage med udnyttet eller udnyttelig tagetage.

1½ etage

Stk. 2. Tagetagen må udføres med høj trempel. Trempelen må gives en højde på indtil 1,3 m over dæk målt til ydervæggens skæring med tagfladen.

**8,5 m højde
4,5 m højde**

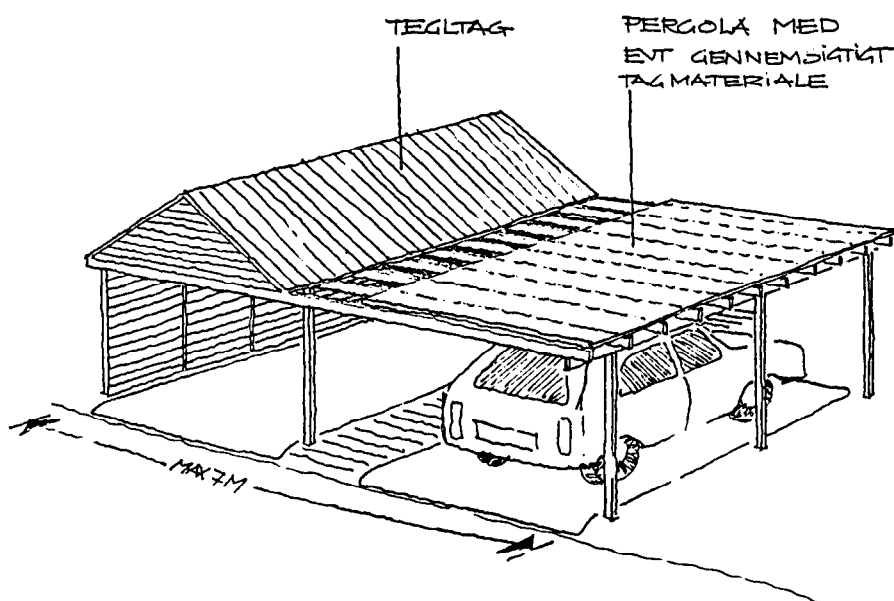
Stk. 3. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m og facadehøjden må ikke overstige 4,5 m over terræn (niveauplan). Facadehøjden måles til ydervæggens skæring med tagfladen.

0,8 m kælder

Stk. 4. En evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,8 m over terræn.

Byggefelt

Stk. 5. Bygninger over 10 m² skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter med facaden i byggefeltets grænse mod nord eller øst. Carporte skal udformes som vist på nedenstående skitse og placeres i princippet som vist på kortbilag nr. 3.

**25°-45° taghældning**

Stk. 6. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 45°. Dette gælder dog ikke udhuse og lignende småbygninger, samt den del af carportene, der indgår i pergolaen (se skitsen).

Skiltning

Stk. 7. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted. Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,2 m², som må opsættes i eet eksemplar på hver ejendom.

Ydervægge

Stk. 8. Ydervægge skal hovedsagelig opføres i teglsten som blank mur i gule tegl, vandkurede, berappede eller pudsede. Garager, carporte, udhuse eller mindre bygningsdele må dog opføres med facader i ubehandlet (trykimprægneret) træbeklædning eller i farverne grå, hvid eller sort.

Tegltage

Stk. 9. Tagene skal dækkes med gule vingetegl.

Hegn

Stk. 10. I havernes skel mod vej, stier, fællesarealer samt mod områdets ydre afgrænsning, skal der plantes hække som klippes til en højde på mellem 1,2 og 1,8 m.

Terrænregulering

Stk. 11. Terrænreguleringer på de enkelte grunde må ikke foretages uden byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Parkeringspladser	Stk. 12. Der skal indrettes 2 parkeringspladser på hver ejendom.
Overkørsler	Stk. 13. Der må kun etableres en overkørsel til boligvejene for hver grund. Overkørslen må ikke gives en bredde på mere end 7 m. Der må ikke etableres direkte overkørsel til vej nr. 1 jfr. § 4 stk. 3.
Antenner	Stk. 14. Der må ikke opsættes udvendige radio- eller tv-antenners på de enkelte ejendomme.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING OG UDFORMNING

DELOMRÅDE B

Bebyggelsesplan	Stk. 1. Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 3 viste retningsgivende bebyggelsesplan.
Rækkehuse i 1 og 2 etager	Stk. 2. Bebyggelsen udformes som rækkehuse i 1 eller 2 etager, med mulighed for placering af karnapper eller andre mindre tilbygninger i stueplan. Bruttoetagearealet incl. udvidelsesmuligheder må ikke overstige 105 m ² for de 1-etagers huse og 140 m ² for de 2-etagers huse heraf med max. 60 m ² på 1. sal. Fordelingen af 1 og 2 etagers huse fremgår af kortbilag nr. 3.
Udhuse	Stk. 3. Til hver bolig placeres et fra 8-12 m ² stort udhus i skel mod boligstien. Udhuset kan på særlig smalle grunde rykkes tilbage på grunden. Carporte placeres på fællesarealet mellem boligstien og boligvejen jfr. stk. 14.
Bygningshøjde 8,5 m	Stk. 4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m og facadehøjden må ikke overstige 6 m.
25° taghældning	Stk. 5. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være 25°. Stk. 6. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted. Undtaget herfra er dog et skilt på indtil 0,2 m ² som må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom.
Ydervægge	Stk. 7. Ydervægge skal hovedsagelig opføres som blank mur af gule tegl. Garager, carporte, udhuse eller mindre bygningsdele må dog opføres med facader i ubehandlet (trykimprægneret) træbeklædning eller i farverne grå, hvid eller sort. Fælleshuset kan opføres med facader helt i træ.

Tegltage	Stk. 8. Tagene skal dækkes af gule vingetegl.
Inddækninger	Stk. 9. Enhver ejendom skal tåle inddækninger fra naboejendommens gavle.
Ombygning	Hvis en ejendom ombygges på en sådan måde, at dele af naboejendommens gavle frilægges, skal ejeren af den pågældende ejendom istandsætte naboejendommens blottede bygningssider efter bestemmelserne i stk. 7.
Hegn mod omgivelserne	Stk. 10. I havernes skel mod fællesarealer, veje og stier i og udenfor området bortset fra boligstierne (sti nr. 8 og sti nr. 9), skal der plantes hække som klippes til en højde mellem 1,2 og 1,8 m.
Nabohegn	Stk. 11. Hegn mellem de enkelte ejendomme skal på havesiden af husene (modsat adgangssiden) udføres som fast hegn de første 3 m målt fra facaden.
Terrænregulering	Stk. 12. Terrænreguleringer udover $\pm 0,5$ m må ikke finde sted uden byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
Parkering på fællesareal	Stk. 13. Der skal indrettes $1\frac{1}{2}$ P-plads pr. bolig. 8-12 af pladserne placeres ved vej nr. 1, som nævnt i § 4 stk. 1. De øvrige pladser skal indrettes indenfor det i § 2 stk. 5 nævnte fællesareal langs boligvejene.
$1\frac{1}{2}$ plads pr. bolig	Stk. 14. Til hver bolig indrettes en parkeringsplads i fælles carporte, placeret spredt langs boligvejene (vej nr. 5 og 6) i princippet som vist på kortbilag 3. De resterende pladser anlægges mellem carportene og befæstes med græsarmeringssten eller lignende materiale. Samme materiale anvendes som ubrudt befæstelse i carportene. Mellem P-pladserne plantes træer.
Fælleshus	Stk. 15. Hvis der opføres et fælleshus skal der indrettes et passende antal P-pladser indenfor delområde C efter byrådets anvisning.
§ 8	§ 8 UBEBYGGEDE AREALER
Areal, der ikke må bebygges	Stk. 1. De arealer - fællesarealer - der på kortbilag nr. 2 er vist med lysgrå raster må ikke bebygges.
Hovedkloakledninger	Stk. 2. Beplantning, befæstelse m.v. i haverne og på fællesarealerne omkring hovedkloakledningerne i delområde B skal respektere de bestemmelser, der er fastlagt ved en deklaration af 21. februar 1980.
Fælles opholdsarealer	Stk. 3. Fællesarealerne skal udlægges som fælles opholdsarealer med mulighed for placering af legepladser, containerplads o.l.

Stk. 4. Beplantning og anlæg af de fælles friarealer, herunder regulering af terræn, må kun ske efter en af byrådet nærmere godkendt beplantnings- og terrænplan.

Beplantning, der skal bevares og vedligeholdelse

Stk. 5. Den eksisterende beplantning, som er vist med skovsignatur på kortbilag nr. 2, bestående af overvejende fritstående fyrretræer, skal bevares uændret. Der kan dog ske oprydning, udtynning og supplerende plantning efter nærmere aftale med Park- og kirkegårdsforvaltningen.

Beplantning langs veje og stier

Stk. 6. Etablering af beplantning langs veje og andre færdselsarealer skal ske efter byrådets anvisninger.

§ 9

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ibrugtagen

Stk. 1. Bebyggelse indenfor delområderne A og B må ikke, uden byrådets særlige tilladelse, tages i brug, før der er etableret de i § 4 nævnte veje og stier indenfor det pågældende delområde.

Fjernvarmepligt

Stk. 2. Ny bebyggelse indenfor lokalplanens område må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmeforsyningen fra Randers kommunale Værker.

§ 10

§ 10 GRUNDEJERFORENING

Grundejerforening

Stk. 1. Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.

Oprettelsestidspunkt

Stk. 2. Grundejerforeningen oprettes når byrådet kræver det.

Grundejerforeningens opgave

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4 stk. 1 nævnte veje og stier samt drift og vedligeholdelse af de i § 2 stk. 4 nævnte fælles friarealer.

Vedtægterne skal godkendes af byrådet

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11

§ 11 OPHÆVELSE AF PARTIEL BYPLANVEDTÆGT

Den under den 7. januar 1977 af planstyrelsen godkendte partielle byplanvedtægt nr. 33 for Randers kommune ophæves for så vidt angår det af nærværende lokalplan omfattede område.

§ 12**§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd, den 4. maj 1987.

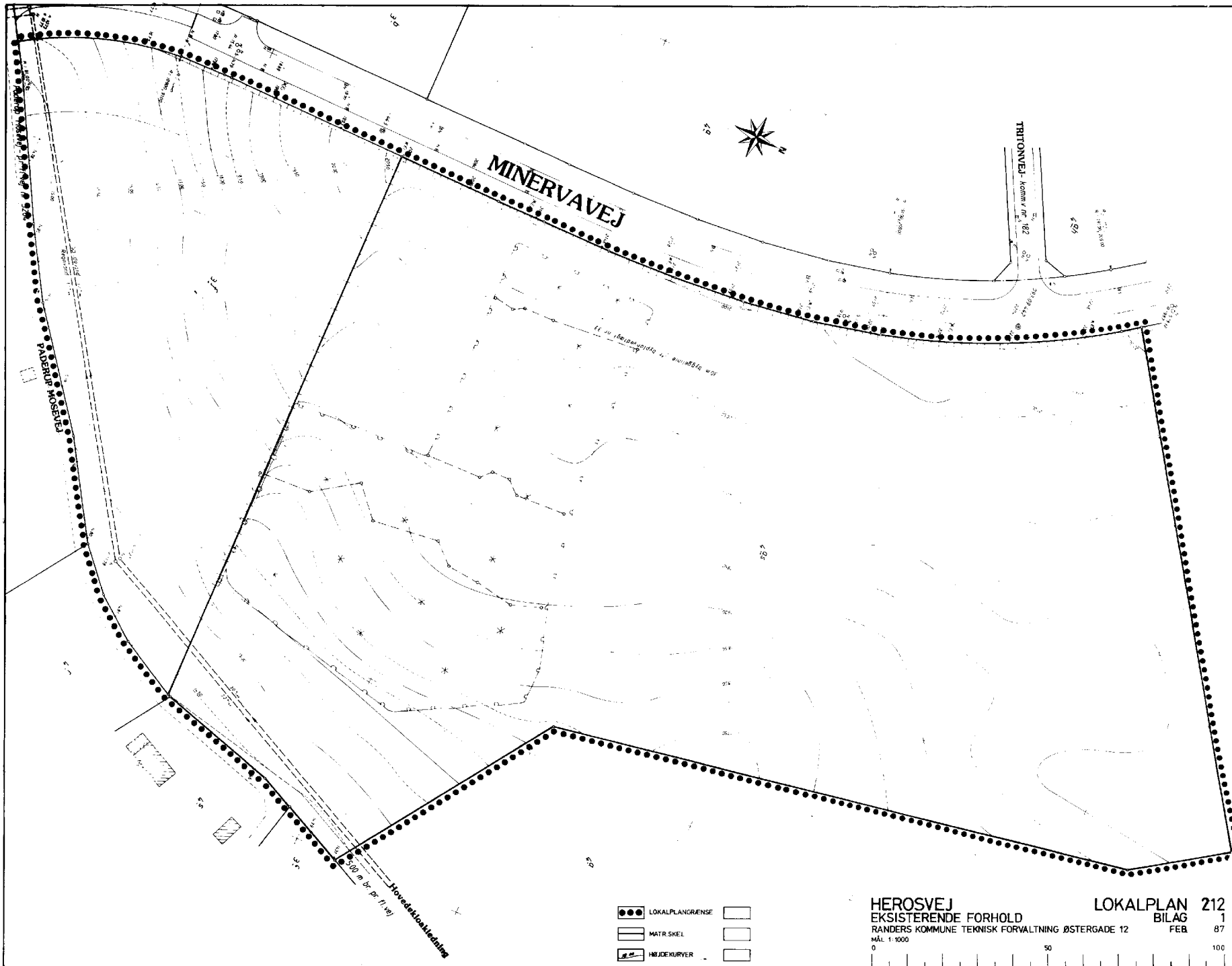
Randers, den 6. maj 1987.

K. Gjøtrup
borgmester

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages ovenstående lokalplan endeligt, den 31. august 1987.

Randers byråd, den 3. september 1987.

K. Gjøtrup
borgmester



MINERVAVEJ

TRITONVEJ - komm. nr. 102

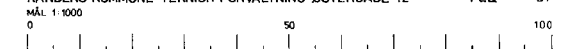
PADERUP MOSEVEJ

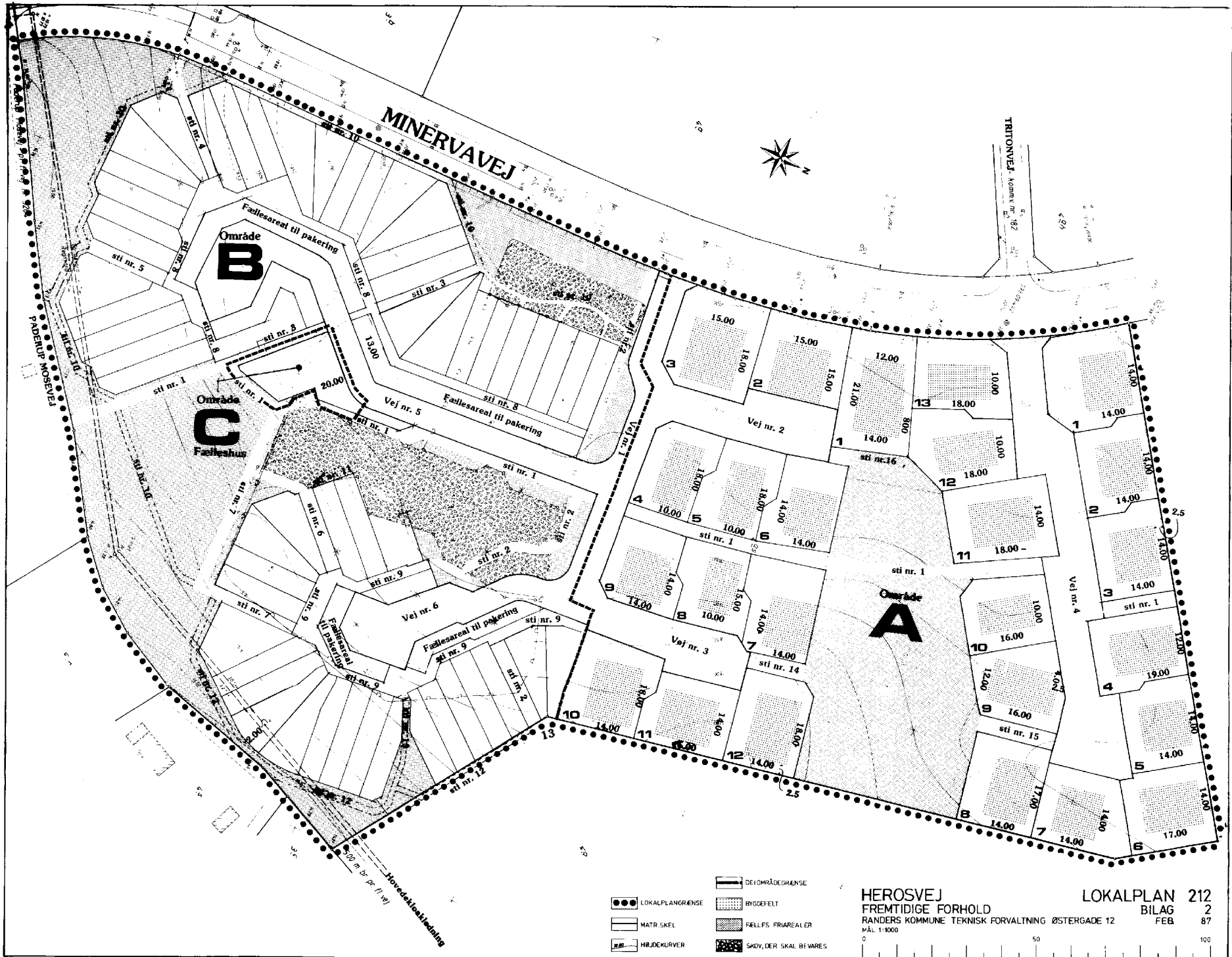
Hovedretning

- LOKALPLANGRÆNSE
- ▭ MATR. SKEL
- ▭ HØJDEKURVER

HEROSVEJ
 EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 MÅL 1:1000

LOKALPLAN 212
 BILAG 1
 FEB 87





MINERVAVEJ



TRITONVEJ - komm. nr. 82

Område B

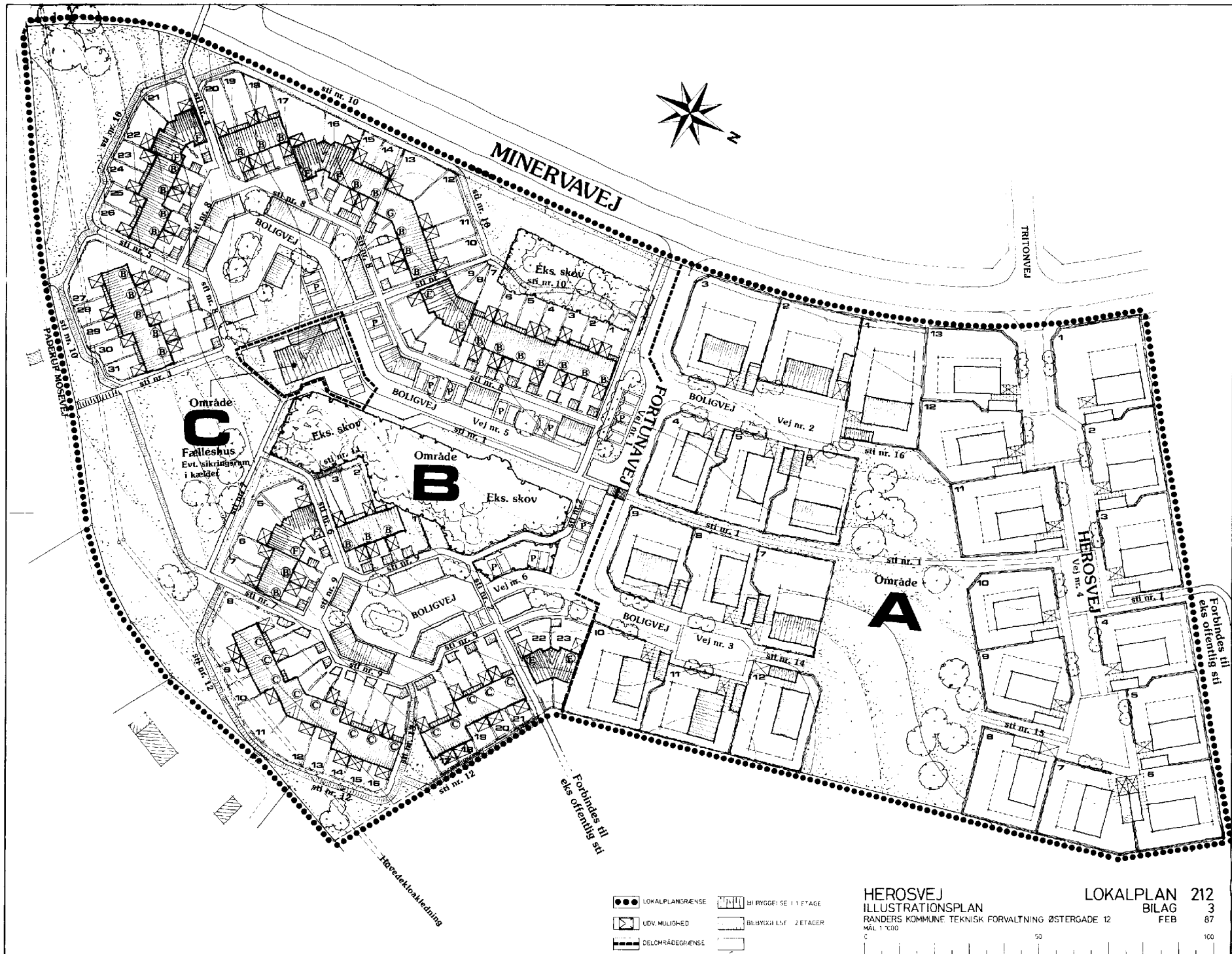
Område C
Fælleshus

Område A

- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- HØJDEKURVER
- BYGGEFELT
- FÆLLES FRIAREALER
- SKOV, DER SKAL BEVARES
- DELOMRÅDEGRÆNSE

HEROSVEJ
 FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 MÅL 1:1000
 0 50 100

LOKALPLAN 212
 BILAG 2
 FEB 87



Område
C
Fælleshus
Evt. sikringsrum
i kælderen

Område
B

Område
A

- LOKALPLANSGRÆNSE
- ▭ 1 ETAGE
- ▭ 2 ETAGER
- ▭ UDVALSHED
- ▭ BEBYGGELSE
- ▭ DELOMRÅDEGRÆNSE

HEROSVEJ
ILLUSTRATIONSPLAN
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
MÅL 1:100

LOKALPLAN 212
BILAG 3
FEB 87