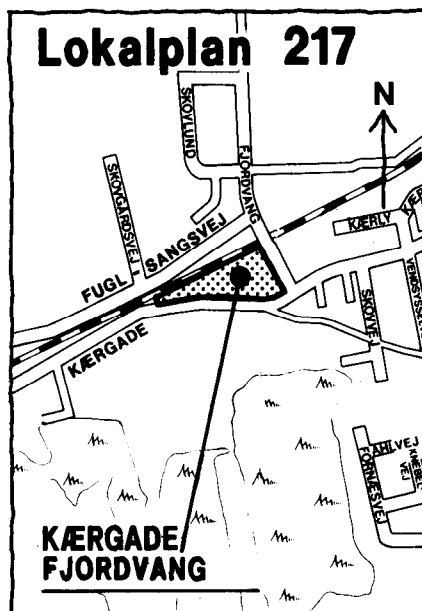


Lokalplan nr. 217 Kærgade/Fjordvang



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Områdets beliggenhed og zonestatus

Lokalplanen omfatter et trekantområde i Vorup. Området er afgrænset af gaderne Kærgade og Fjordvang samt af Randers - Langå jernbanen mod nord.

Området har landzone status og er i kommuneplanen udlagt til åben-lav boligbebyggelse.

Efter lokalplanen overføres området til byzone og der vil herefter være mulighed for opførelse af enkelte parcelhuse, dobbelthuse eller lignende.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

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.

Lovlig anvendelse

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

Ekspropriation

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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.

**Større ændringer
- ny lokalplan**

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

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING**Kommuneplan
Randers 1985**

I kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende i det kvarter, der benævnes Vorup (hæfte nr. 14).

Området er udlagt til åben-lav boligbebyggelse med områdebetegnelsen V 29.

Landzone/byzone

Området er beliggende i landzone og som sådan underlagt Århus amtskommunes administration f.s.a. udstyknings- og bebyggelsesforhold.

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres området til byzone hvorefter administrationen overgår til Randers kommune.

**Støjgrænser jfr.
regionplanen**

Ved udlæg af nye boligområder skal det sikres, at det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau fra veje og jernbaner, ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis.

Disse støjgrænser er fastlagt i regionplanen og er bindende for lokalplanlægningen.

Endvidere fremgår det af regionplanen (meddelelse nr. 1), at der for jernbanestrækningen Randers-Langå gælder, at der på grund af risiko for støj og vibrationer fra jernbanen skal være en mindste afstand fra spormidte til nærmeste bebyggelse på 75 m.

Lokalplanrammer

Lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for område V 29.

Ifølge lokalplanrammerne fastlægges områdets anvendelse til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Lokalplanen er i overensstemmelse med lokalplanrammerne.

Vejplaner

De nye boliger ved hjørnet Kærgade/Fjordvang vil blive vejbetjent ad en blind vej fra Kærgade.

Svinget på Kærgade, ud for Fjordvang, påregnes reguleret så kurven får et mere jævnt forløb.

I kommuneplanen forudsættes det at Kærgade, på længere sigt, omlægges til fredeliggjort vej, således at forholdene for de gående og cyklende forbedres.

Tidspunktet for de to ovennævnte reguleringer er ikke fastsat.

Kollektiv trafik

Området betjenes for tiden af bybusrute nr. 3.

Varme

Området forventes ikke fjernvarmeforsynet.

Spildevandsplan

Lokalplanens område er omfattet af spildevandsplanens område U 2.

Området påregnes kloakeret med separatsystem. Spildevandet skal formentlig via pumpning ledes til eksisterende ledning beliggende i Kærgade. Regnvandet skal afledes via nedsivningsanlæg.

EI

Området el-forsynes af Randers kommunale Værker.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til boligformål,
at der inden for området kan opføres enkelte nye boliger,
at der sker en hensigtsmæssig disponering af området, og
at støjniveauet fra jernbanen ikke overstiger 30 dB(A) for beboelsesrum på døgnbasis.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1

Matrikelfortegnelse

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nr. 27e, 27f, 27g, 27h og 27k alle Vorup By, Vorup, samt alle parceller, der efter den 1. september 1987 udstykes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

Stk. 2. Ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres de i stk. 1 nævnte matr.nre. fra landzone til byzone.

§ 2**§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE****Boligformål**

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav boligbebyggelse (parcelhuse, dobbelhuse o.l.).

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 området karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, og

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.

§ 3**§ 3 Udstykninger****Udstykninger**

Stk. 1. Udstykning må kun ske i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 4**§ 4 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD****Ny vej**

Stk. 1. Der udlægges areal til en ny vej med en bredde og beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2. *)

Vejen A-B i en bredde af 6 m, afsluttende med fællesparkeringspladser samt en vendeplads som vist på kortbilag nr. 2.

*) Det forudsættes at vejen A-B udlægges som privat fællesvej.

Fortovsoverkørsel	Stk. 2. Vejens tilslutning til Kærgade skal udformes som fortovsoverkørsel og skal, i en dybde på min. 5 m fra bagkant fortov, befæstes med brosten.
Kærgade	Stk. 3. Der reserveres areal til en mindre regulering af Kærgade som vist på kortbilag nr. 2.
Parkering	Stk. 4. Der skal indrettes parkeringspladser, svarende til 2 bilpladser for hver bolig. Carport eller garage må indgå som 1 P-plads.
§ 5	§ 5 LEDNINGSANLÆG
Jordkabler	Stk. 1. El-ledninger herunder til vejbelysning må ikke fremføres med luftledninger, men må alene fremføres med jordkabler.
§ 6	§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING
Afstand fra jernbane	Stk. 1. For at sikre ny boligbebyggelse mod støj og vibrationer fra trafikken på jernbanestrækningen Randers - Langå, er der langs jernbanestrækningen fastlagt en mindste afstand for opførelse af boligbebyggelse på 75 m fra spormidte. »Byggelinien« er vist på kortbilag nr. 1. *)
Byggefelter	Stk. 2. Uanset højde- og afstandsbestemmelser i bygningsreglementet skal beboelsesbygninger, garager, carporte og redskabsrum opføres inden for de med signatur på kortbilag nr. 2 viste byggefelter og med de i stk. 4 angivne højder.
Bebyggelsesprocent	Stk. 3. Hvor byggefelter ikke er vist, gælder, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 30.
Maksimal bygningshøjde	Stk. 4. Inden for lokalplanområdet må bebyggelsen ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage, og med en maksimal bygningshøjde på ikke over 8,5 m. Garager, carporte og redskabsrum må dog kun opføres i een etage med en højde på ikke over 6 m.
Taghældning	Stk. 5. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 50°.

*) Afstandsbestemmelsen fremgår af Regionplan 1980 for Århus amtskommune, Regionplanlægning i Århus amt, meddelelse nr. 1.

Garager, carporte og redskabsrum må dog også udføres med flade tage.

Støjforhold

Stk. 6. Ny boligbebyggelse skal udformes således, at støjniveauet hidrørende fra trafikken på jernbanen ikke må overstige 30 dB(A) på døgnbasis.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Ydervægge

Stk. 1. Ydervægge skal opføres i teglsten og må kun fremstå som blank mur eller som vandskuret mur.

Carporte og udhuse må endvidere opføres i trækonstruktion med træbeklædning.

Tage

Stk. 2. Tage skal dækkes med tagsten eller ensfarvede bølgeeter-nitplader.

Skiltning

Stk. 3. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted, undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,2 m², der må opsættes i et eksemplar for hver bolig.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Fælles opholdsarealer

Stk. 1. Det med særlig signatur, på kortbilag nr. 2, viste areal må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer, med mulighed for placering af legeredskaber og lignende.

Eksisterende beplantning

Stk. 2. Eksisterende beplantning, i en dybde på 20 m - langs det nordlige skel, skal indgå som beplantningsbælte og må således ikke ryddes eller beskæres uden byrådets særlige tilladelse. Beplantningsbæltet er vist på kortbilag nr. 2.

Hæk langs Fjordvang og Kærgade

Stk. 3. Hvidtjørnshækken løbende i skel langs Fjordvang og Kærgade, skal bevares og må således ikke ryddes eller tilbageskæres uden byrådets særlige tilladelse. Hækken er vist på kortbilag nr. 2.

§ 9

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Forudsætninger

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før der er etableret den i § 4 stk. 1 nævnte vej og vendedplads, i stk. 2 nævnte overkørsel samt de i stk. 4 nævnte parkeringspladser.

§ 10**Grundejerforening****Stiftelsestidspunkt****Opgaver****Vedtægter****§ 11****§ 10 GRUNDEJERFORENING**

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde mrkt. X på kortbilag nr. 2.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af den i § 4 stk. 1, 2 og i § 8 stk. 1 og 2 nævnte vej, vendeplads, opholdsarealer, beplantningsbælte og kloakanlæg.

Stk. 4. Grundejerforeningen har pligt til at vedligeholde hegn og hække på begge sider af skel, hvor skel grænser til offentlig vej og jernbane samt på egen side af skel, hvor skel grænser til privat ejendom.

Grundejerforeningen skal endvidere forestå renholdelse, herunder snerydning og glatførebekæmpelse, af fortovet ud mod Kærgade.

Stk. 5. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således er lokalplanforslaget vedtaget af Randers byråd, den 2. november 1987.

Randers, den 3. november 1987.

Keld Hüttel

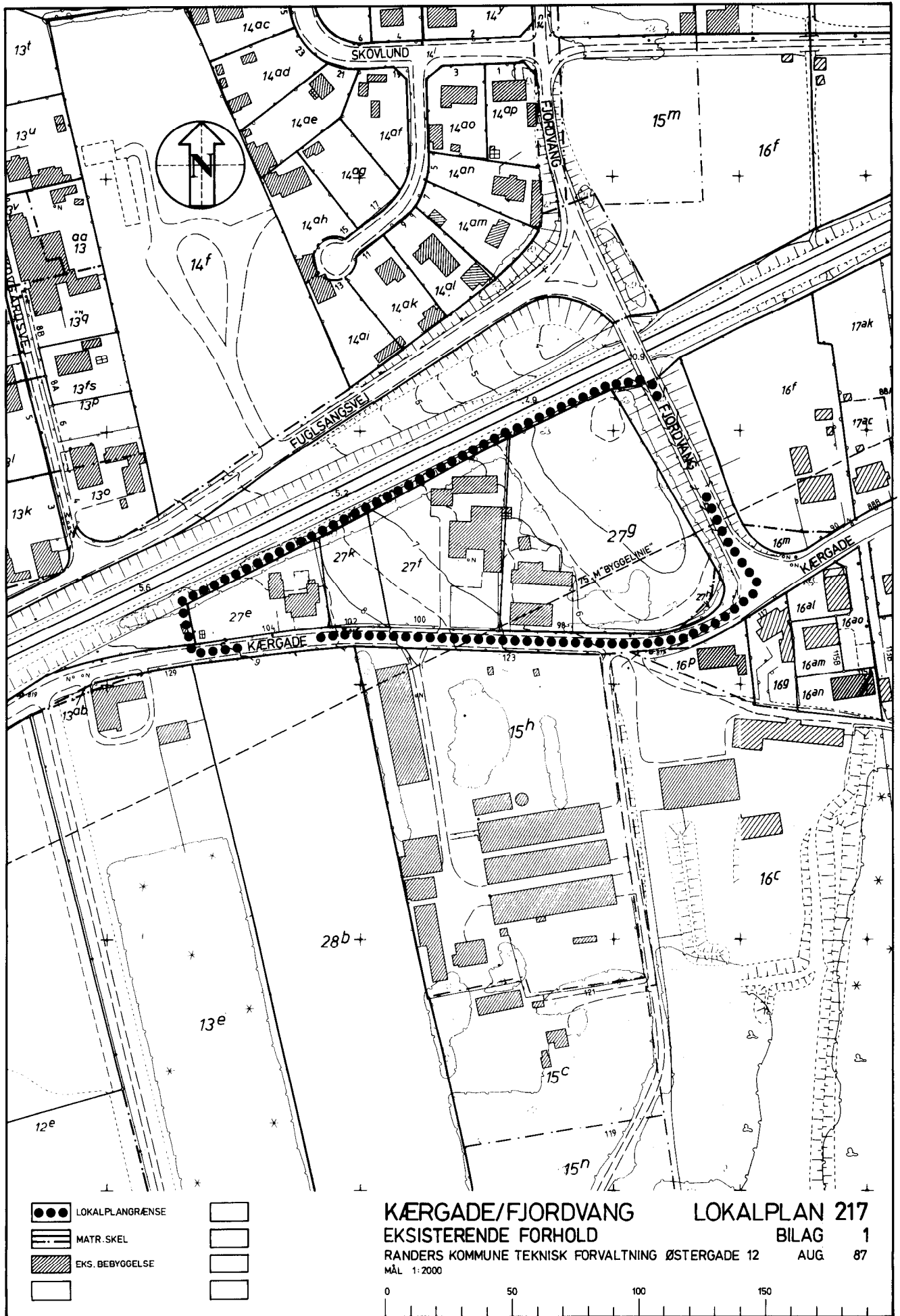
viceborgmester

I henhold til § 27 i kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Udvalget for teknik og miljø,
Randers, den 28. januar 1988.

Arne Juhl Christensen

udvalgsformand



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
-
-
-

KÆRGADE/FJORDVANG **LOKALPLAN 217**
EKSISTERENDE FORHOLD **BILAG 1**
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 AUG 87
 MÅL 1:2000



