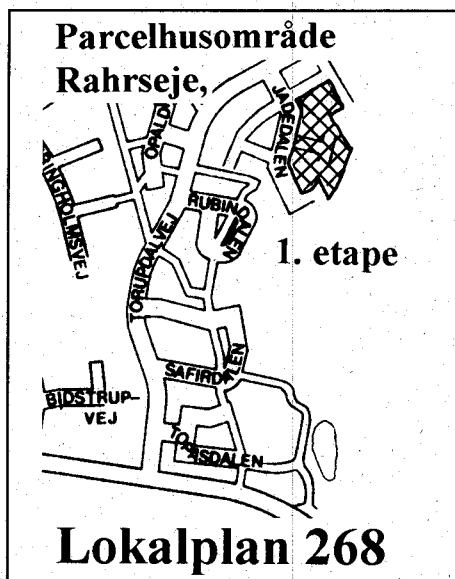


# LOKALPLAN NR. 268 PARCELHUSOMRÅDE RAHRSEJE, 1. ETAPE.



## EN KORTFATTET BESKRIVELSE

### Beliggenhed

Denne lokalplan omfatter et område i den nord-østlige del af Rahrseje ved Jadedalen.

### Planen går ud på

I lokalplan nr. 198 er området udlagt til en lille rækkehusbebyggelse.

Imidlertid ønsker Randers Kommune at færdiggøre 1. etape af Rahrseje, og da der samtidig er en stigende efterspørgsel på parcelhusgrunde, skal denne lokalplan åbne mulighed for at udstykke område G, samt en lille del af område H i 12 parcelhusgrunde.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

*Hidtil lovlig anvendelse kan fortsætte*

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

### Kommuneplanen

Lokalplanen omfatter en del af område B81, samt en lille del af område R46 i Kommuneplanen. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

### Lokalplan nr. 198

*Rahrseje 1. etape*

Området reguleres i dag af lokalplan nr. 198. Når nærværende lokalplan træder i kraft aflyses den del af nr. 198 (område G og del af område H), som er omfattet af den nye lokalplan. Undtaget er dog bestemmelserne om grundejerforening, her er det stadig bestemmelserne i lokalplan nr. 198, der gælder for hele Rahrseje, etape 1.

Den nye lokalplan opdeler området i 2 delområder:

Delområde 1 kan udstykkes i 8 parcelhusgrunde.

Delområde 2 kan udstykkes i 4 parcelhusgrunde.

### Lokalplan nr. 268

*Den nye lokalplan for område G m.m.*

### Vejadgang

Vejadgangen til de nye parcelhusgrunde etableres som en forlængelse af Jadedalens vejsystem.

### Kloakering

Lokalplanområdet ligger i område B81.2 i spildevandsplanen.

### Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald i Randers Kommune. Af regulativet fremgår bl.a. hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.

<b>Elforsyning</b>	Lokalplanområdet ligger indenfor Randers kommunale Værkers elforsyningsområde.
<b>Vandforsyning</b>	Lokalplanområdet vandforsynes fra Dronning Vandværk.
<b>Varmeforsyning</b>	Lokalplanområdet er i varmforsyningsplanen for Randers Kommune udlagt som fjernvarmforsyningsområde. Ny bebyggelse i området skal derfor tilsluttes varmforsyningen fra Randers kommunale Værker.
<b>Byzone</b>	Området ligger i byzone.
<b>Torupdal</b>	Ifølge Kommuneplanen er Torupdal udlagt til rekreative formål og dermed friholdt for bebyggelse.
<b>Kollektiv trafik</b>	Bybusruterne nr. 6 og 14 har stoppested på Torupdalvej.
<b>Skole</b>	Området hører under Rismølleskolens distrikt.

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

### LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at:** området inddeles i 2 delområder og anvendes til åben-lav boligbebyggelse
- at:** bebyggelsen i delområde 2 opføres, så gavlene vender ud mod Torupdal.

### § 1

#### Matrikelnumre

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene: 3a og 3ih, Dronningborg Hovedgård, Dronningborg samt alle parceller, der efter den 1. oktober 1996 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### § 2

### § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

#### Delområde 1 og 2

#### Boliger

**at:** Områderne må kun anvendes til åben-lav bolig- bebyggelse.

#### Erhverv

**at:** 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. Ejendommen må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

**§ 3****Udstykning****§ 3 Udstykning**

Stk. 1. Ejendommene skal udstykkes i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan, som er vist på kortbilag 2. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

**§ 4****Vej og boligstier****§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD**

Stk. 1. Der udlægges følgende areal til forlængelse af Jadedalens vejssystem:

Vejstykket A-B og C-D, som er vist på kortbilag 2, udlægges i 7 m's bredde og anlægges med 5 m kørebane og 2x1 m rabat. .

Stk. 2. Der udlægges areal til følgende nye stier:

Sti a-b, c-d og e-f, som er vist på kort bilag 2, udlægges, som de øvrige boligstier i området, i 3 m's bredde. Stierne befæstes i en bredde af 1,5 m med 1 m rabat i den ene side og 0,5 m i den anden.

**§ 40 veje****Stilleveje**

Stk. 3. Boligvejene A-B og C-D skal udformes efter de retningslinjer der gælder efter færdselslovens § 40 (lovbekendtgørelse nr. 590 af 24. juni 1992). Det er således hensigten at vejene kan benyttes til ophold og leg.

**Adgangsvej**

Stk. 4. Adgangsvejen til området fra Torupsdalvej er udlagt i 9 m's bredde, hvoraf kun kørebanen på 5 m er anlagt. Det er en forudsætning, at der i forbindelse med udstykningen etableres fortov og rabat i princippet som vist på kortbilag 2.

**Parkeringspladser**

Stk. 5. Der skal indrettes 2 parkeringspladser på hver parcelhusgrund i princippet som vist på kortbilag 2.

**Fastlagte overkørsler**

Stk. 6.

Der må kun etableres een overkørsel til boligvejen fra hver grund. Overkørslen må højst være 5 m bred og anlægges som vist på kortbilag 2.

**Naturstier**

Stk. 7. Den del af det planlagte naturstisystem, der ligger indenfor lokalområdet, udlægges efter samme principper som de øvrige naturstier i Rahrsejeområdet - De naturstier, der er etableret, er ikke udlagt som selvstændige færdselsarealer, men anlagt i de grønne områder i vekslende bredde efter forholdene, befæstet med grus eller bark eller fremkommet som slidspor i græsset.

**§ 5****§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. Elledninger skal føres som jordledninger.

**§ 6****Fastlagte byggelinjer****Etageareal og højde****Taghældning****§ 7****Tegltage****Ydervægge****Skilte og antenner****§ 8****Hegn****Terrænreguleringer****Fælles friarealer****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Delområde 1 og 2:**

Stk. 1. I delområde 1 og 2 skal beboelsesbygninger over 10 m<sup>2</sup> placeres langs de byggelinjer, som er markeret med kraftig streg på kortbilag 2. I delområde 2 skal bygningerne opføres med gavlen mod Torupdal.

Stk. 2. Bygningernes bruttoetageareal må ikke overstige 225 m<sup>2</sup>. Bygningerne må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn (niveauplan).

I delområde 2 må beboelsesbygninger dog opføres med parterreetage (udnyttelig underetage hvor terrænet falder). Loftet i en eventuel kælder må ikke ligge mere end 0,8 m over terræn (niveauplan).

Stk. 3. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 45°. Dette gælder dog ikke garager, carporte eller udhuse og lignende småbygninger.

**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

Stk. 1. Tagene skal dækkes med røde vingetegl. Carporte, garager og udhuse må dog dækkes med sort eller grå tagpap. Hvis taghældningen ikke overstiger 5°, kan tagmaterialet vælges frit.

Stk. 2. Ydervægge skal hovedsagelig opføres i teglsten og fremstå som blank, berappet eller pudset mur. Carporte, garager, udhuse eller mindre bygningsdele må dog opføres med træbeklædte facader i farverne rød, grå, hvid eller sort.

Stk. 3. Der må ikke skiltes eller reklameres på ejendommene. Dog må skilte med en størrelse på op til 0,2 m<sup>2</sup> opsættes i eet eksemplar på hver ejendom.

Stk. 4. Der må ikke opsættes udvendige antenner

**§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

Stk. 1. I havernes skel mod Torupdal og naturstierne, samt i skel mod tilkørselsvejen skal der plantes hække af sorten *Fagus sylvatica* (almindelig bøg), som angivet på kortbilag 2. Hækkene skal klippes i en højde på mellem 1,2 - 1,8 m.

Stk. 2. Terrænreguleringer på de enkelte grunde må ikke foretages uden byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 3. De fælles friarealer tilsåes med græs og beplantes med

enkelte træer i princippet som vist på kortbilag 3.

## § 9

### Fælles grundejerforening for Rahrseje

*NB! I praksis er der oprettet et antal "delgrundejerforeninger" i Rahrseje. Det betyder at derfor det nye lokalplanområde kan oprettes en "delgrundejerforening" for Jadedalen.*

## § 9 GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Ifølge lokalplan nr. 198 skal der oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i Rahrsejes 1. etape (bortset fra delområde I og C). Denne bestemmelse ændres **ikke** med denne lokalplan .

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift- og vedligeholdelse af de fælles friarealer og de private fælles veje og stier der er nævnt i lokalplan nr. 198 § 11 stk 3 .

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers kommune.

## § 10

## § 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet fjernvarmeforsyningen ved Randers kommunale værker.

## §11

### Del af lokalplan 198 bortfalder

## §11 DEL AF LOKALPLAN 198 OPHÆVES

Stk. 1. På nær bestemmelserne vedrørende grundejerforening i lokalplan nr. 198 ( § 13 stk. 3) erstatter nærværende lokalplan den del af bestemmelserne i lokalplan nr. 198, som omhandler delområde G samt en mindre del af delområde H. Disse bestemmelser bortfalder med nærværende lokalplans ikrafttræden.

**§ 12****§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 9. december 1996 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

**Keld Hüttel**

Borgmester

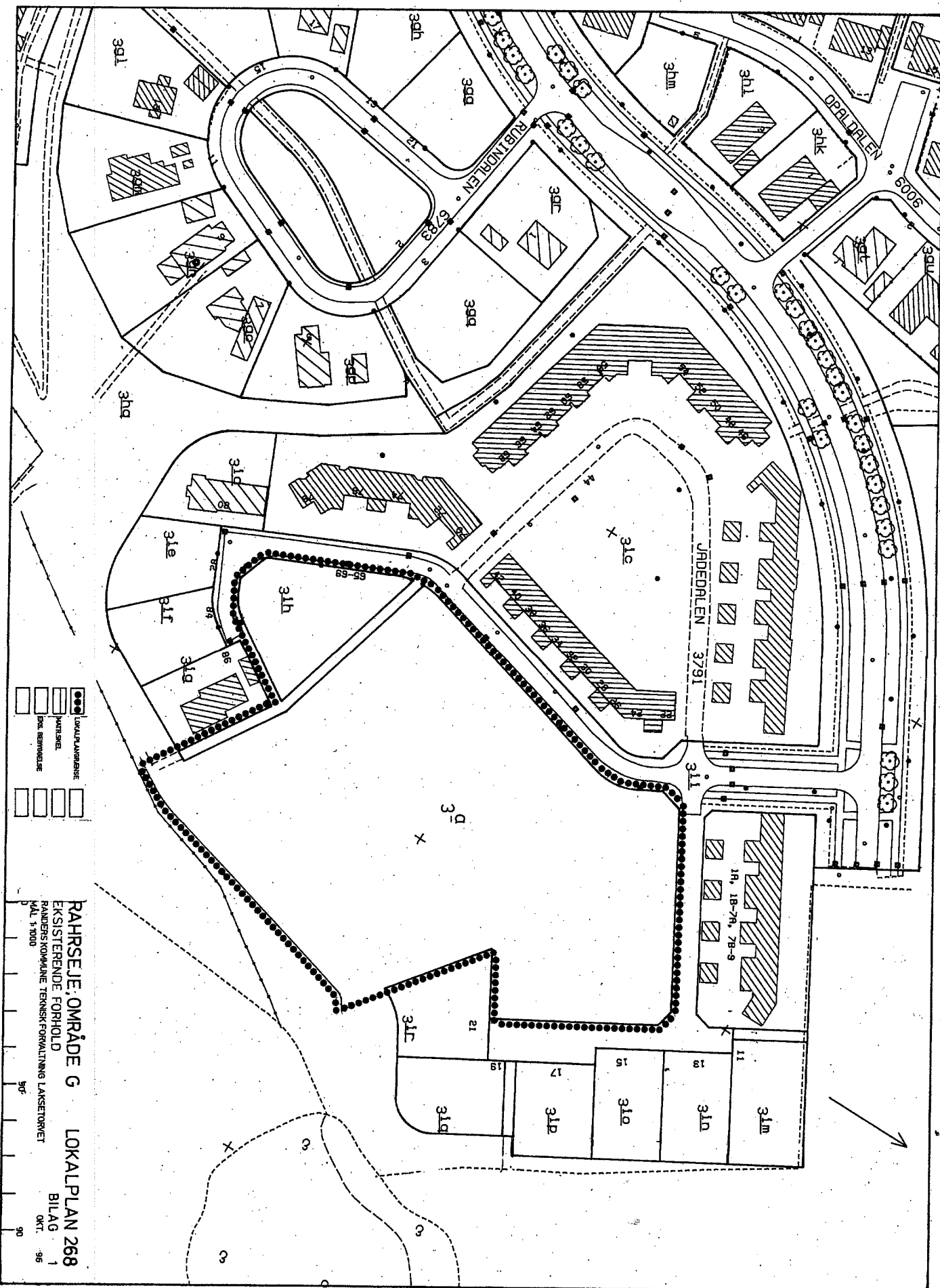
I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 17. marts 1997

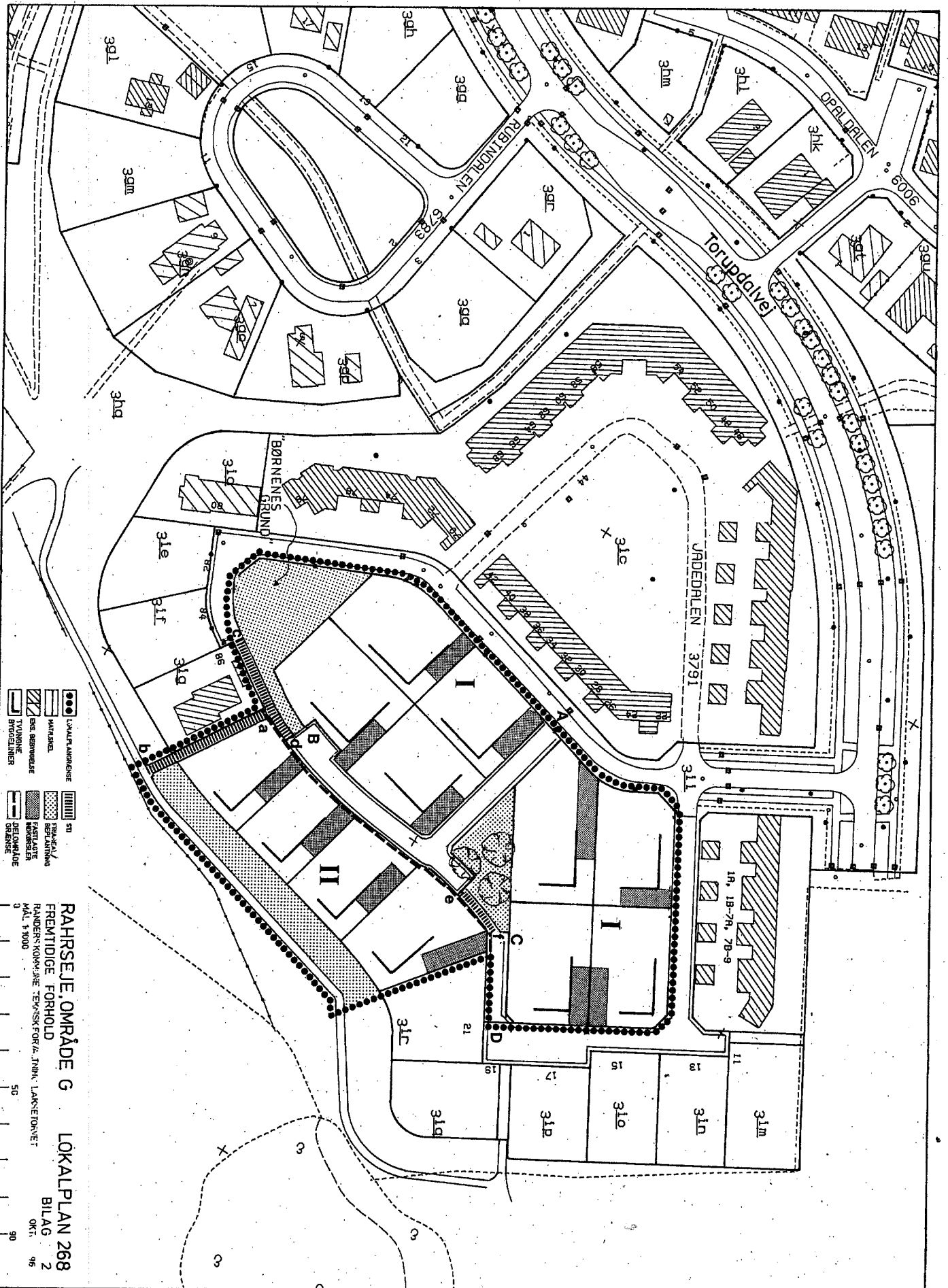
**Keld Hüttel**

Borgmester





RAHRSEJJE, OMRÅDE G LOKALPLAN 268  
 EKSTITERENDE FORHOLD  
 RAHRSEJJE KOMMUNE, TEKNISKE FORVALTNING LANSETORVET  
 KÅL 1.10.00  
 90  
 BILAG 1  
 OKT. 96



- LOKALANLEGG
- MATAREL
- ENK. BEBYGGELSE
- TYPENING
- BYGDELINIE
- STI
- FØRKLÆNING
- BEPLANTNING
- FASILLATE
- BEGRØNDELSE

RAHRSEJE, OMRÅDE G LOKALPLAN 268  
 FREMTIDIGE FORHOLD  
 RÅDENS KOMMUNE - TEKNISK FORL. INNH. LAKSEFOSSET  
 MÅL 1:1000

0 50 90  
 BILAG 2  
 ORT. 96