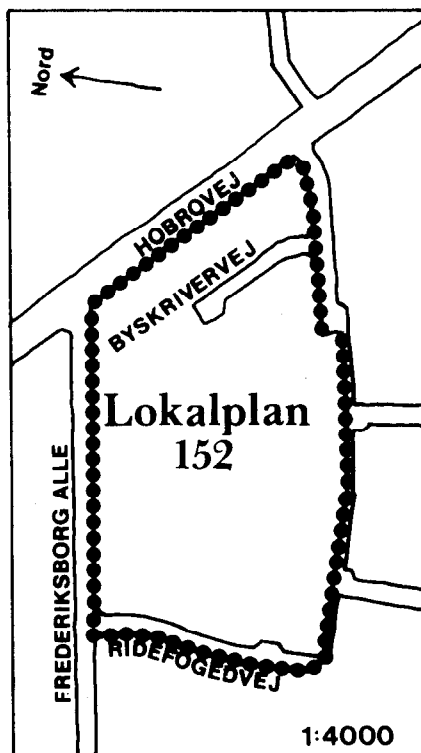


Lokalplan nr. 152 Herredsfogedvej "Tranekær"



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

- Område** Lokalplanforslaget omfatter et område i den nordlige del af Randers, beliggende mellem Frederiksborg Allé, Hobrovej, Byskrivervej og Ridefogedvej.
- Nuværende anvendelse** En del af området anvendes i øjeblikket til have/park m.v. i forbindelse med bygningerne på "Tranekær", den resterende del er udbygget med parcelhuse.
- Tæt-lav boligbebyggelse** For fremtiden vil der ifølge lokalplanen kunne bygges 24 boliger på arealet tilhørende "Tranekær", i form af en tæt-lav boligbebyggelse.
- Vejtilslutning** Lokalplanforslaget forudsætter det nye boligområde vejbetjent ad blinde boligveje med tilslutning til Frederiksborg Allé og Hobrovej.
- Beplantning** I lokalplanforslaget foreslås bevaring af en stor del af den eksisterende træbeplantning, et eksisterende granitstensanlæg med trapper, samt en mindre sø.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Hvis forandringer er ønsket, skal de følge planen

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

Nuværende lovlige brug kan fortsætte

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.

Eventuel 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-rammer

Lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for område V 18 i § 15-rammerne for Randers kommune.

V 18: Boligområde

Område V 18 er udlagt til ekstensiv bebyggelse (mindre end 12 boliger pr. ha.).

Tillæg til § 15-rammerne. Delområde I

Lokalplanforslaget var ikke i overensstemmelse med de godkendte § 15-rammer. Der måtte derfor inden lokalplanen kunne vedtages endeligt, foreligge et af Århus amtsråd godkendt tillæg til § 15-rammerne. (tillæg nr. 28).

Delområde II

§ 15-rammerne ændres ikke for delområde II.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Spildevandsplan

Lokalplanforslaget er omfattet af det område, der benævnes B 3 i spildevandsplanen for Randers kommune (fælles kloaksystem).

Varmeplan

Området er omfattet af Randers kommunes varmeplan af 1977, hvoraf det fremgår, at området er fjernvarmeforsynet.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre,

at områdets anvendelse fastlægges til, for delområde I, lav-tæt boligbebyggelse, for delområde II, lav-åben boligbebyggelse.

at bebyggelsen tilpasses eksisterende beplantninger og eksisterende anlæg,

at der reserveres arealer til etablering af stisystem gennem området.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1

Matrikelortegnelse

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nre.: 140a, 140v, 140f, 140g, 140h, 140i, 140k, 140l, 140m, 140n, 140o, 140p, 140q, 140r, 140s, 140t og 140u Randers Markjorder.

Delområder

Lokalplanen opdeles, som vist på kortbilag nr. 2 i områderne:

- I Boligområde til intensiv bebyggelse (mere end 12 boliger pr. ha.)
- II Boligområde til ekstensiv bebyggelse (mindre end 12 boliger pr. ha.).

§ 2

Boligformål, rækkehuse

§ 2 OMRÅDERNES ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål. Ny bebyggelse i delområde I må kun bestå af tæt-lav bebyggelse i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

Boligformål, åben, lav

Bebyggelsen i delområde II skal bestå af åben-lav bebyggelse.

Erhverv på nærmere angivne vilkår

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen 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 eller lignende) og området 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.

Ejendomme må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 3

Udstykningsplan

§ 3 UDSTYKNINGER

Udstykning i delområde I må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan. Yderligere udstykning i delområde II kan ikke finde sted.

§ 4

Nye veje

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD ¹⁾

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

Vejene A-A og B-B i en bredde af 6 m.

Vejene C-D, D-E og F-G i en bredde af 5 m.

Vendepladser

Stk. 2. Vendepladser etableres i forbindelse med vejene og med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.

Vejadgang

Stk. 3. Vejadgang til området må kun ske fra Frederiksborg Allé og fra Hobrovej via den private fællesvej By-skrivervej.

Nye stier

Stk. 4. Der udlægges areal til nye stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2. ²⁾

Stierne a-b, c-d og e-f i en bredde af 3 m.

¹⁾ Der vil ikke blive direkte adgang fra delområde I til Tranekærvej ad arealet af matr. nr. 140a mellem matr. nr. 140m og 140p samt mellem 140p og 140r. Arealet kan afhændes til forening med tilgrænsende ejendom.

²⁾ Det forudsættes, at vejene optages på vejfortegnelsen som private fællesveje, at stierne udlægges som private stier, at vejmyndigheden opretholder offentlighedens fri færdsel ad vejene og stien a-b.

§ 5**Fælles parkeringspladser****§ 5 PARKERINGSFORHOLD**

For delområde I skal der indrettes fælles parkeringspladser for bebyggelsen som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2, samt en P-plads eller carport ved hver boligenhed.

§ 6**Jordkabler****§ 6 LEDNINGSANLÆG**

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

§ 7**Bebyggelsesprocent****§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Delområde I.**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for delområde I må ikke overstige 30.

Bebyggelsesplan

Stk. 2. Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan og indenfor de på kortbilaget viste byggefelter.³⁾

Indenfor de til carport, udhus angivne byggefelter, må det bebyggede areal ikke overstige 20 m² for hver enkelt ejendom.

Maksimal bygningshøjde

Stk. 3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 9 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Antal etager

Stk. 4. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage. Dog må de på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste rækkehuse, på grund af de særlige terrænforhold, (jfr. bygningsreglementet kap. 4.3.3., stk. 1) fremtræde i 2 etager mod søsiden, det vil sige mod vest.

Tagformer

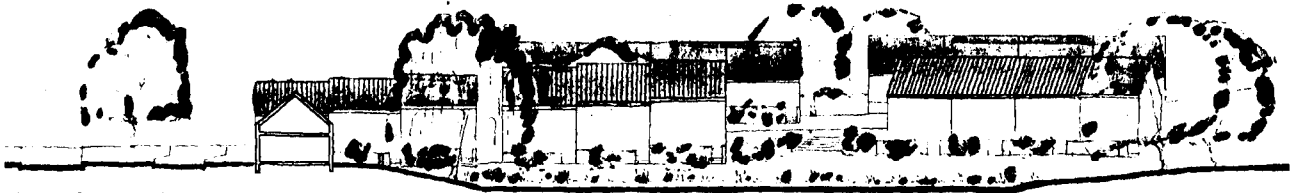
Stk. 5. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 45°. Tage på garager og carporte må dog udføres som flade tage.

Delområde II.**Bebyggelsesprocent**

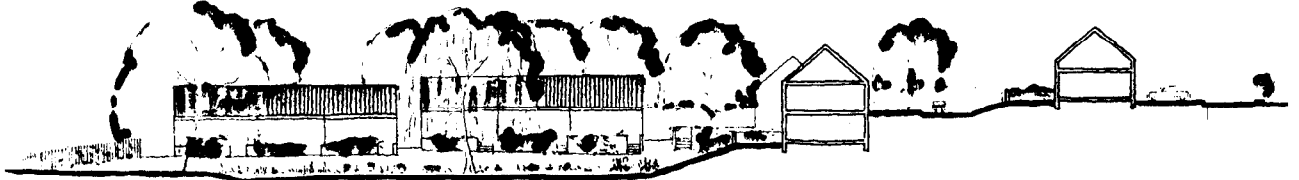
Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

³⁾ Opmærksomheden henledes på, at bygningsreglementets bestemmelser om skrå højdegrænseplaner fortrænges af denne bestemmelse.

Stk. 2. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.



Område I, bebyggelsen set fra syd.



Område I, bebyggelsen set fra vest.

§ 8

Skiltning ikke tilladt

Mure

Tagsten

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

Delområde I.

Stk. 2. Ydervægge skal opføres i tegl og fremtræde som blank mur.

Stk. 3. Tage skal dækkes med tagsten af tegl i samme farve som mur. Undtaget er tage på garager og carporte, når disse udføres som flade tage.

§ 9

Fælles opholdsareal

Bevaring af eksisterende beplantning

Bevaring af haveanlæg

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Delområde I.

Stk. 1. Det på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste fælles opholdsareal må ikke udstykkes til bebyggelse.

Stk. 2. Den på vedhæftede kortbilag nr. 2. viste beplantning skal vedligeholdes i det angivne omfang og må således ikke fjernes uden byrådets særlige tilladelse.⁴⁾

Stk. 3. De på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste trappeanlæg, støttemure samt søen (vedr. søen se stk. 4) skal bevares og vedligeholdes i sit nuværende omfang og udseende, og må således ikke fjernes uden byrådets særlige tilladelse.

⁴⁾ Træbeplantningen skal, under byggemodning og i byggeperioden, afskærmes og beskyttes efter anvisning fra, og godkendelse af stadsgartneren.

Mindre opfyldning

Stk. 4. Langs den østlige søbred vil dog ske mindre opfyldning med jordfyld fra udgravning af kældre, veje m.v. i området, for derved at skabe bedre mulighed for hensigtsmæssigt anlæg mod søen.

Hegn mod vej

Stk. 5. Det 1.00 m brede bælte mellem den enkelte ejendoms skel mod boligvejen og kantstenen på samme skal stedse friholdes. Der må således ikke foretages beplantning, eller etableres faste anlæg, herunder hegn eller hegnsmure.

§ 10**§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 4, stk. 1, 2 og 4, § 5 stk. 1 og § 9 stk. 1 nævnte veje, stier, vendepladser, parkeringspladser og fælles opholdsareal.

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

§ 11**§ 11 GRUNDEJERFORENING****Grundejerforening**

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens delområde I.

Stiftelsestidspunkt

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

Opgaver

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4 stk. 1, 2 og 4, § 5 stk. 1 og § 9 stk. 1, 2 og 3 nævnte veje, stier, vendepladser, parkeringspladser og fælles opholdsarealer og anlæg.

Stk. 4. Grundejerforeningen i delområde I har pligt til at vedligeholde hegn og hække på den side, der vender mod delområde I. Endvidere skal grundejerforeningen forestå renholdelse af fortovet ud mod Frederiksborg Allé.

Vedtægter

Stk. 5. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 12**§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af teknisk udvalg på byrådets vegne den 11. august 1981.

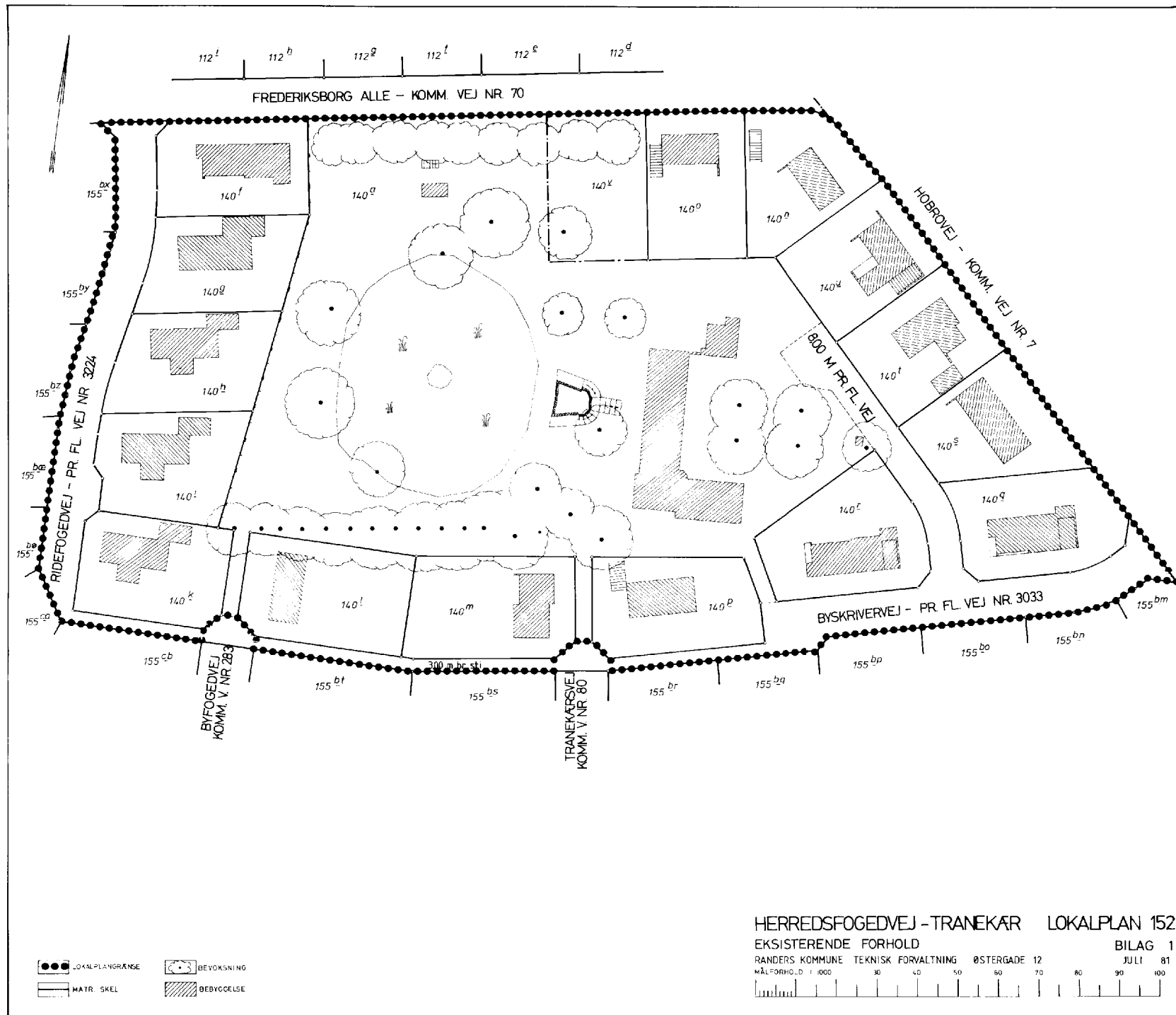
Teknisk udvalg, den 13. august 1981

Arne Juhl Christensen
udvalgsformand

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

Randers byråd, den 11. december 1981

Kr. Gjøtrup
borgmester



FREDERIKSBORG ALLE - KOMM. VEJ NR 70

HOBROVEJ - KOMM. VEJ NR 7

RIDEFOGEDVEJ - PR. FL. VEJ NR 3224

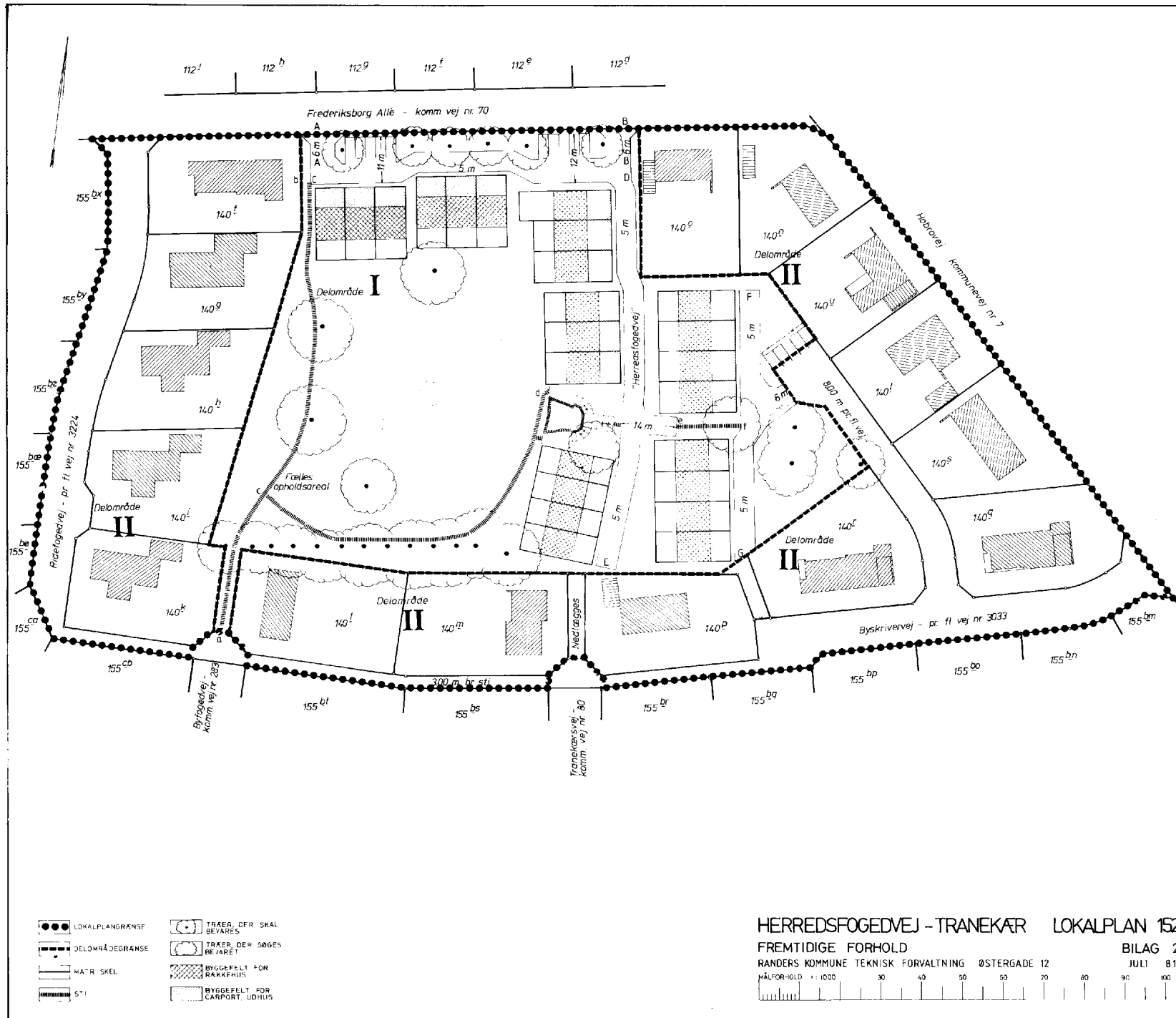
800 M. PR. FL. VEJ
BYSKRIVERVEJ - PR. FL. VEJ NR. 3033

BYFOGEDVEJ
KOMM. V. NR 283

TRANEKÆRVEJ
KOMM. V. NR 80

- LOKALPLANGRÆNSE
- ▭ MATR. SKEL
- BEVOKSNING
- ▨ BEBYGGELSE

HERREDSFOGEDVEJ - TRANEKÆR LOKALPLAN 152
 EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 MÅLFORHOLD 1:1000
 JULI 81
 BILAG 1



- LOKALPLANGRANSE
- DELOMRÅDEGRANSE
- MA'R SKEL
- STI
- ☉ TRÆER, DER SKAL BEVÆRES
- ☉ TRÆER, DER SØGES REJSET
- ▨ BYGGEFELT FOR RANKEHUS
- ▨ BYGGEFELT FOR CARPØRT, UDHUS

HERREDSFOGEDVEJ - TRANEKÆR LOKALPLAN 152
 FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 JULI 81
 MÅLFORHOLD 1:1000