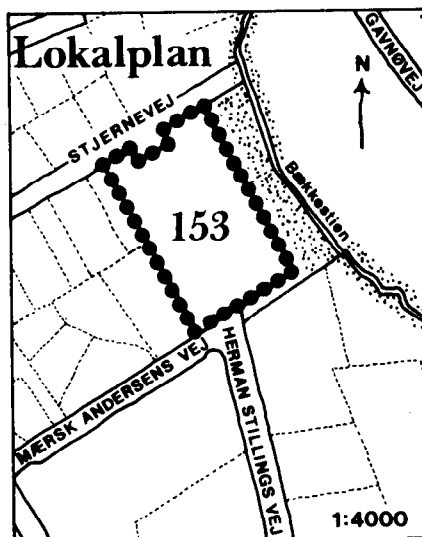


Lokalplan nr. 153 Mærsk Andersens Vej



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanforslaget omhandler et areal på 4635 m² beliggende vest for Bækkestien mellem Stjernevej og Mærsk Andersens Vej og omfatter matr. nre. 497at, 497ba samt del af matr. nr. 497as Randers Markjorder.

10 boliger

Ifølge planen kan området bebygges med 10 boliger i en tæt-lav bebyggelse. Boligerne placeres på den vestligste del af arealet.

Vej

Parcellerne får vejadgang ad en blind boligvej, der tilsluttes Mærsk Andersens Vej.

Forskudt etage

Alle boliger opføres med forskudt etage, således at huse-nes ene facade optræder i en etage, og den anden facade optræder i en etage med udnyttet underetage.

Fællesareal

Der udlægges et fællesareal på ca. 1800 m². Den overvejende del af fællesarealet er beliggende i en samlet lod ved Bækkestien.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Hvis forandringer ønskes, 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 iøvrigt 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 omfatter en del af det område, der benævnes V 9 i § 15-rammerne for Randers kommune.

V 9 boligområde

En lokalplan for område V 9 skal blandt andet sikre:
at områdets anvendelse fastlægges til boligformål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 25,
at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver ejendom overstiger 40.

Tillæg til § 15-rammerne

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. 29).

Spildevandsplan

Lokalplanen er omfattet af områderne, der i spildevandsplanen for Randers kommune benævnes A 19 og A 20. Område A 19 er fuldt kloakeret med fællessystem. Område A 20 er kloakeret med separatsystem; nærværende lokalplanområde forudsættes tilsluttet dette.

Varmeplan

Ifølge varmeplanen fra 1977 for Randers kommune skal lokalplanområdet forsynes med fjernvarme.

Byzone

Området er beliggende i byzone.

LOKALPLANENS FORMÅL

at åbne mulighed for opførelse af en boligbebyggelse inden for rammerne af en bebyggelsesprocent på 30,

at sikre, at bebyggelsen udformes og placeres under nøje hensyntagen til de store højdeforskelle i terrænet,
 at sikre, at boligvejene udformes i henhold til retningslinier, der er gældende for lege- og opholdsgader,
 at bevare nærmere angiven skovbeplantning samt enkelte store træer.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1

Ejendomme under planen

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nre. 497at, 497ba samt del af matr nr. 497as Randers Markjorder, samt alle parceller der efter den 24. juli 1981 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

§ 2

Boligformål

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål.

Lav-tæt bebyggelse

Stk. 2. Bebyggelsen må kun bestå af række-, kæde-, gårdhuse eller lignende bebyggelse.

Stk. 3. Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives en 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 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 iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 3

Udstykningsplan

§ 3 UDS TYKNINGER

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

§ 4**§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD ¹⁾****Vej**

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye vej og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2:
 Vejen A-B i varierende bredde fra 5,00 m – 9,00 m.
 Stien a-b i en bredde af 3,00 m.
 Stien c-d, e-d og g-f i en bredde af 2 m. ²⁾

§ 40-gade

Stk. 2. Vejen A-B skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40 ³⁾ (lovbekendtgørelse nr. 287 af 10. juni 1976). Det forudsættes at vejen skal anvendes som lege- og opholdsgade.

Stk. 3. Stierne a-b og c-d skal anlægges med ramper med en maximal stigning på 1:16.

Parkering

Stk. 4. Der udlægges fælles parkeringspladser for det samlede område som nærmere angivet på kortbilag nr. 2.

Hastighedsdæmpende foranstaltninger

Stk. 5. Ved vejen A-B's tilslutning til Mærsk Andersens Vej skal der efter byrådets anvisning etableres en hastighedsdæmpende foranstaltning.

§ 5**§ 5 LEDNINGSANLÆG**

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

§ 6**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Bebyggelsesprocent**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for lokalplanområdet som helhed.

Stk. 2. På den enkelte boligparcel må maksimalt opføres én bolig med et etageareal på 108 m² samt én carport- og udhusbygning på tilsammen maksimalt 20 m².

Stk. 3. Bolig- og carportbebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan. ⁴⁾

¹⁾ Det forudsættes, at vejen optages på vejfortegnelsen som privat fællesvej. Endvidere at vejmyndigheden opretholder offentlighedens frie færdsel ad vejen og stien c-d.

²⁾ Stierne udlægges som private stier.

³⁾ Dette indebærer at motorkøretøjer skal udvise særlig agtpågivenhed og hensynsfuldhed overfor gående, og det vil derfor normalt ikke være muligt at køre hurtigere end 15 km/t. Fodgængere må på den anden side ikke unødigt hindre de kørende i at komme frem.

⁴⁾ Opmærksomheden henledes på, at bygningsreglementets bestemmelser om afstandsbestemmelser i kap. 3.2 fortrænges af denne bestemmelse.

1 1/2 etage med kælder

Stk. 4. Boligerne må maksimalt opføres i 1 1/2 etage med udnyttelig underetage, jfr. bygningsreglementets kap. 4.3.3, stk. 1.

Niveauplaner

Stk. 5. Der fastlægges to niveauplaner for de enkelte grunde med en højdedifference på 1,25 m for så vidt angår parcel nr. 3 og 4 og med en højdegrænse på 2,50 m for så vidt angår de øvrige parceller.

Tagudhæng

Stk. 6. Tagudhæng kan tillades placeret max. 0,6 m over skel. (gælder dog kun inden for lokalplanområdet).

Taghældning

Stk. 7. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være 20°. Alle tage på boliger samt carporte- og udhusbygninger skal have samme taghældning. Det kan dog tillades, at carport- og udhusbygninger opføres med fladt tag.

Sokkelhøjde

Stk. 8. Den synlige sokkelhøjde må ikke overstige 0,25 m.

§ 7**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****Et mindre skilt pr. ejendom**

Stk. 1. Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommene må finde sted. Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,2 m², der må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom.

Tegl og træ

Stk. 2. Til beboelsesbygningernes udvendige bygningssider og tage skal anvendes ensartede materialer af tegl. Bygningssiderne over de udnyttede underetager kan dog udføres i ensartede materialer af træ.

Stk. 3. Til carporte- og udhusbygningers udvendige sider skal anvendes træ. Såfremt tagene på disse udføres med 20°'s taghældning, skal der anvendes samme materiale i tegl som på beboelsesbygninger.

Stk. 4. Udvendige bygningssider i træ, herunder carporte og stakitter skal fremtræde i farverne saltgrøn, kalkhvid eller jordfarvede okker, terra de sienna, umbra, engelsk rød eller dodenkop.

§ 8**§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****Fællesareal**

Stk. 1. De på kortbilag nr. 2 viste fællesarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for bebyggelsen.

Fællesarealets anvendelse

Stk. 2. Fællesarealet må ikke anvendes til nogen form for parkering eller henstilling af både, campingvogne eller lignende.

Beplantning

Stk. 3. Den på kortbilag nr. 2 med signatur viste beplantning skal vedligeholdes i sit nuværende omfang og udseende og må således ikke fjernes uden byrådets særlige tilladelse.⁵⁾

Belysning

Stk. 4. Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres efter byrådets nærmere anvisning.



Facade set fra nordøst.



Facade set fra sydvest.

§ 9**§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

Stk. 1. Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret vej, sti, fælles parkeringsplads og fælles opholdsareal i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 4, stk. 1, 2, 3 og 4 og § 8 stk. 1.

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

§ 10**§ 10 GRUNDEJERFORENING****Grundejerforening**

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

Stiftelsestidspunkt

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

⁵⁾ Træbeplantning skal, under byggemodning og i byggeperioden, afskærmes og beskyttes efter anvisning fra, og godkendelse af stadsgartneren.

Opgaver

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 1 og 2 nævnte veje og stier samt de i § 8 og 9 nævnte fællesarealer og -anlæg.

Stk. 4. Grundejerforeningen har pligt at vedligeholde hegn og hække på egen side af skel, endvidere forestå renholdelse, herunder snerydning, af fortovet ud mod Stjernevej og Mærsk Andersens Vej.

Vedtægter

Stk. 5. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11**§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd, den 28. september 1981.

Randers, den 1. oktober 1981

Kr. Gjøtrup
borgmester

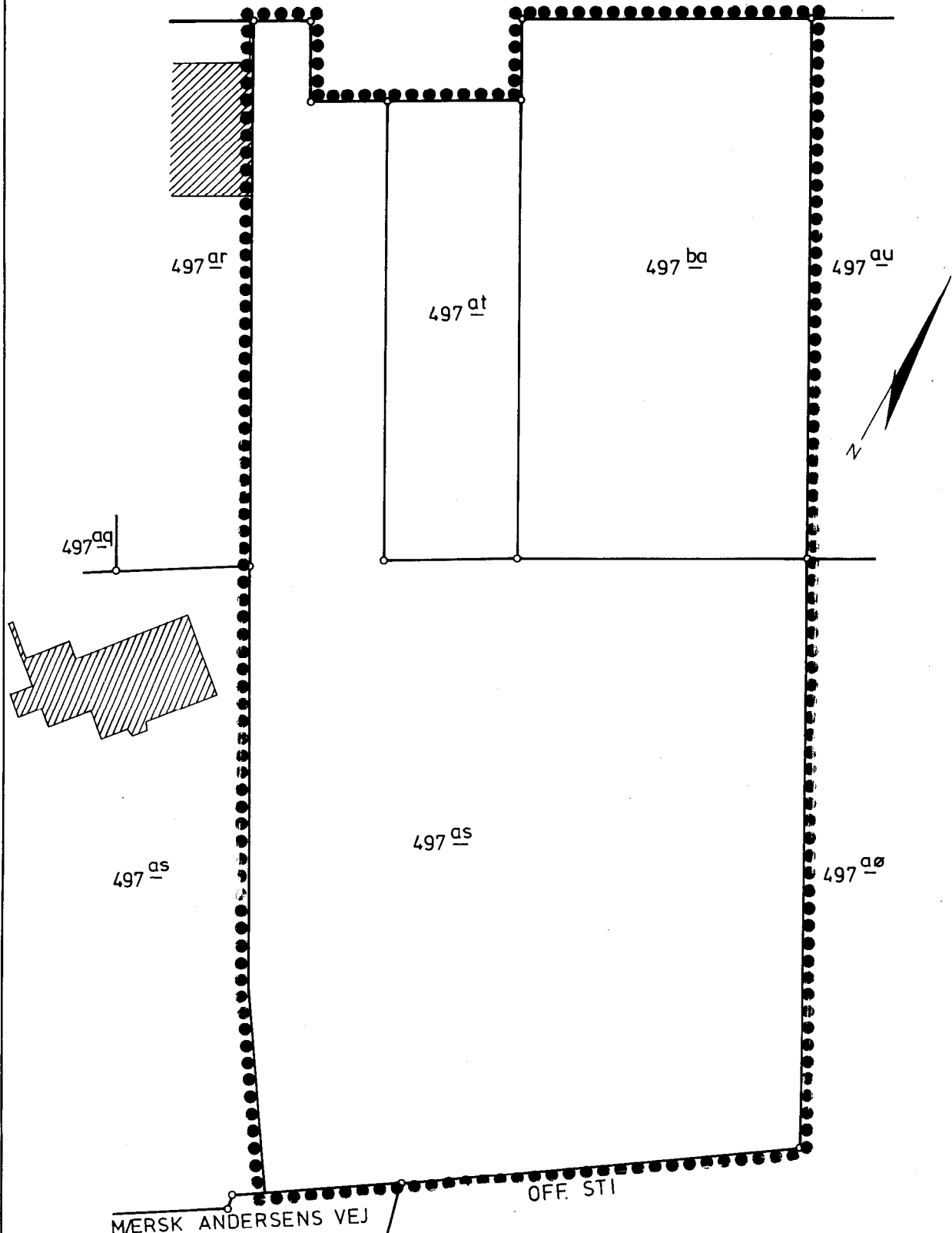
I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

På byrådets vegne

Teknisk udvalg, den 15. december 1981

Arne Juhl Christensen
udvalgsformand

STJERNEVEJ



497^{aa}

497^{ar}

497^{at}

497^{ba}

497^{au}

497^{as}

497^{as}

497^{aø}

MÆRSK ANDERSENS VEJ

OFF. STI

 LOKALPLANGRÆNSE
 MATR SKEL

MÆRSK ANDERSENS VEJ

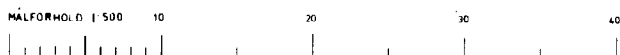
EKSISTERENDE FORHOLD

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12

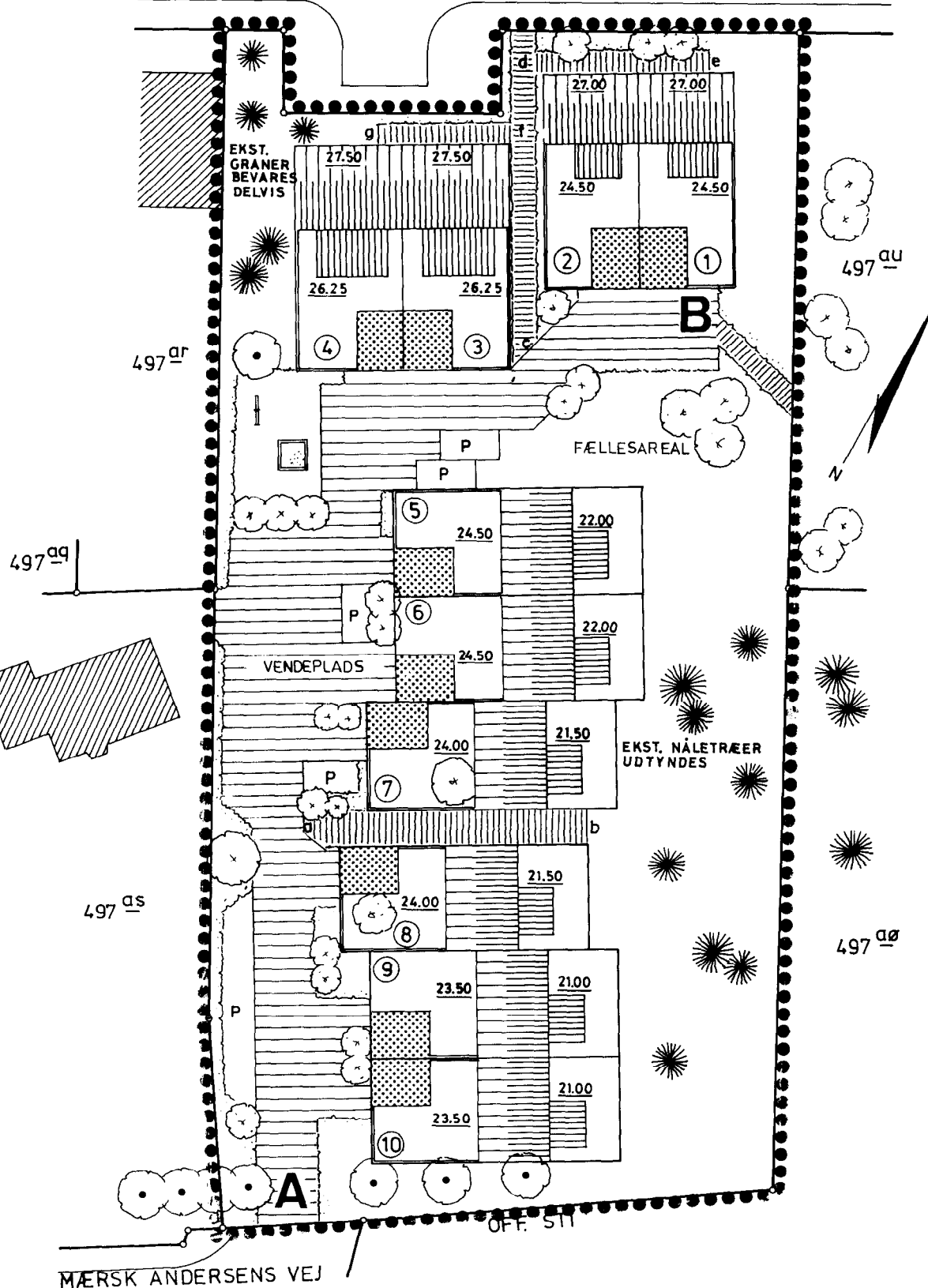
LOKALPLAN 153











BILAG 1

JULI 81



STJERNEVEJ



- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  LOKALPLANGRÆNSE |  BOLIGVEJ |
|  MATR SKEL |  STI |
|  BYGGEFELT BOLTIG |  EKST BEPLANTNING DER BEVARES |
|  BYGGEFELT UDHUS/CARPORT |  EVT NY BEPLANTNING |
|  NIVEAUPLAN |  PARKERING |

MÆRSK ANDERSENS VEJ
 FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGÅDE 12

LOKALPLAN 153
 BILAG 2
 JULI 81

