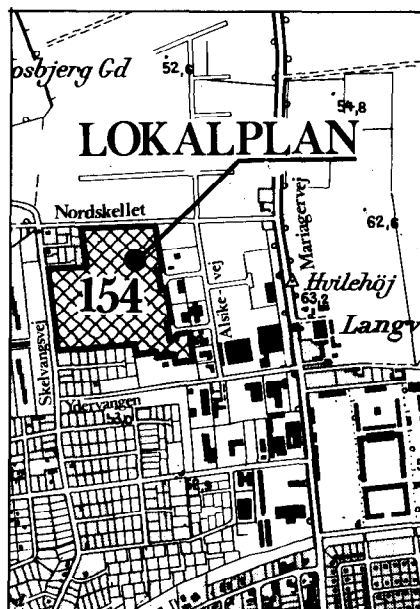


Lokalplan 154 »Hvilehøj« Boligbebyggelse ved Skelvangsvej/Nordskellet.



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggende ved Nordskellet/Skelvangsvej

Lokalplanen omfatter et område på ca. 10 ha. beliggende syd for Nordskellet og øst for Skelvangsvej.

Området ejes af kommunen og er for tiden forpagtet til landbrug.

Boligbyggeri i Romalt og Paderup

Muligheden for opførelse af »større« sammenhængende boligbebyggelse begrænser sig i dag stort set til områderne syd for Gudenåen - Romalt og Paderup.

Boligbyggeri ønskes også i nordbyen

Kommunen ønsker med nærværende lokalplanforslag at åbne mulighed for, at der også kan opføres »større« sammenhængende boligbyggeri nord for Gudenåen.

Boliger til udlejning

Der vil i følge planen kunne opføres ca. 112 boliger, beregnet til udlejning i form af rækkehuse/dobbelthuse og lignende, herudover vil der kunne opføres ca. 39 ejerboliger i form af parcelhuse og rækkehuse.

Offentlige formål/ erhverv

Den største del af området er i dag udlagt til offentlige formål (folkeskole). En mindre del af området er udlagt til erhverv.

Skolesøgende børn

Antallet af skolesøgende børn i de nordlige bydele har i de senere år været faldende.

Derfor skønner kommunen, at der på grundlag af foreliggende prognoser, ikke er behov for yderligere en folkeskole i området.

Bebyggelse i lokalplanområdet

Bortset fra en enkelt beboelsesbygning samt nogle drivhuse og værkstedsbygninger, tilhørende kommunens gartneri, er lokalplanområdet ubebygget.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Hvis forandringer ønskes, skal de følge planen

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

Nuværende lovlig brug kan fortsætte ikke handlepligt

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 indholdt 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-rammerne

Lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for områderne O 34 og E 8 i § 15-rammerne for Randers kommune.

Offentlige formål/ erhverv

I § 15-rammerne er det forudsat, at de nævnte områder anvendes til henholdsvis offentlige formål (folkeskole) og erhvervsformål.

§ 15-ramme-tillæg

I følge lokalplanforslaget udlægges området til boligformål. Lokalplanforslaget kræver derfor - inden endelig godkendelse - et af Århus amtsråd godkendt § 15-ramme-tillæg (tillæg nr. 30 til Randers kommunes § 15-rammer).

Vej og stiplaner

Der er ikke planer om større vejanlæg i området. De fremtidige boliger påregnes vejbetjent fra henholdsvis Skelvangsvej og Nordskellet.

Stiforbindelser

Lokalplanområdet er i følge § 15-rammerne tilsluttet det fremtidige overordnede stinet.

Kollektiv trafik	Området betjenes af en bybusrute via Skelvangsvej. Fra Skelvangsvej er der ligeledes omstigning til en lokalrute, som betjener Kærsmindbadet, Borup og Rytterskolen.
Varmeplan	En varmeplan for Randers kommune er under udarbejdelse. Lokalplanområdet vil blive omfattet af denne plan. Området er i dag forsynet med fjernvarme. I lokalplanen vil der blive optaget bestemmelse om, at ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme.
Spildevandsplan	Lokalplanområdet omfattes af område B 6 i spildevandsplanen for Randers kommune. Området er hovedkloakeret med separat system.
Institutioner	Området er forsynet med børneinstitutioner. Nord-vest for lokalplanområdet ligger vuggestuen og børnehaven ved Skelvangsvej.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at området reserveres til boligformål,
- at der reserveres areal til en øst-vestlig hovedsti, der sikrer tilslutningen til det overordnede stinet,
- at vejene udformes i overensstemmelse med de retningslinier, der er gældende for opholds- og legegader og stilveje.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelfortegnelse

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nre 510a, 510bp, 527a samt dele af 527am og 527an, alle Randers Markjorder, samt alle parceller der efter den 1. november 1981 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II og III.

Zonestatus

Stk. 3. Området er beliggende i byzone.

§ 2

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

DELOMRÅDE I

Boligformål

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt, lav bebyggelse så som rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse, gårdhuse og lignende.

Erhverv på nærmere angivne vilkår

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der i 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.

Fælleshus m.m.

Stk. 3. Inden for det på vedhæftede kortbilag nr. 3 med priksignatur viste friareal må der kun opføres eller indrettes bygninger til formål, som er fælles for områdets beboere såsom børneinstitutioner (fritidshjem), fælleshus, vaskeri og lignende.

DELOMRÅDE II

Boligformål

Stk. 4 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav samt tæt-lav bebyggelse (parcelhuse, dobbelthuse og lignende).

Stk. 5. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig.

Erhverv på nærmere angivne vilkår

Stk. 6. 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.

DELOMRÅDE III

Fritidshaver

Stk. 7. Området må kun anvendes til fritidshaver fortrinsvis for områdets beboere. Der må ikke opføres bebyggelse bortset fra småhuse/skure på indtil 10 m².

§ 3

§ 3 Udstykninger

Udstykningsplan

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

Yderligere udstykningsmulighed

Stk. 2. Efter byrådets særlige tilladelse kan yderligere udstykning finde sted som vist med stiplede linie på vedhæftede kortbilag nr. 2.

§ 4

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD ¹⁾ UDLÆG AF NYE VEJE M.M.

Nye veje og stier

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 3 ²⁾

Vejen A-B
 C-D
 E-F
 G-H
 I-K
 L-M
 N-O
 P-Q

¹⁾ Det gøres opmærksom på, at der langs Nordskellet samt vendepladserne ved Alsikevej er pålagt vejbyggelinier i en afstand af 5 m fra vejskel.

²⁾ Nærmere bestemmelser om anlæg og ibrugtagning vil blive fastsat efter reglerne herom i vejlovgivningen. Det forudsættes, at stien a-b og c-d udlægges som offentlig sti, at vejene udlægges som private fællesveje samt at de øvrige stier udlægges som private fælles stier.

Samtlige nævnte veje udlægges i en varierende bredde, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 3. Selve kørebanen udlægges i 3-5 m's bredde.

Vejarealet begrænses af henholdsvis byggefelter og haveafgrænsninger, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 3.

Stier

Stien a-b i en bredde af 5 m.

Stien c-d i en bredde af 5 m.

Stien e-f i en bredde af 3 m.

Stier i delområde III (fritidshaver) i en bredde af 2,5 m.

Stk. 2. Øvrige stier udover de ovenfor nævnte skal anlægges i en bredde af 3 m i princippet som vist på vedhæftede kortbilag nr. 3.

Lege- og opholdgader

Stk. 3. Vejene i området skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 10. juni 1976).

Det forudsættes, at vejene skal anvendes som lege- og opholdsgader.³⁾

Fortovsoverkørsel

Stk. 4. Vejene A-B og L-M's tilslutning til henholdsvis Skelvangsvej og Nordskellet skal udformes som fortovsoverkørsler.

Stk. 5. Til Skelvangsvej og Nordskellet må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

Parkeringsforhold

Stk. 6. For individuelle parcelhuse indenfor delområde II skal der indrettes parkeringspladser svarende til 1 1/2 bilplads pr. bolig.

Stk. 7. For række- og dobbelthuse indenfor delområde I og II skal der indrettes parkeringspladser svarende til 1 1/2 bilplads for hver 100 m² boligetageareal.

Stk. 8. Dele af parkeringsarealet skal placeres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 3 med særlige signatur viste arealer (byggefelter) i form af overdækkede/afskærmede holdepladser (carporte eller garager).

§ 5

§ 5 LEDNINGSANLÆG

Jordkabler

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

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.

§ 6

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

DELOMRÅDE I

Byggefelter

Stk. 1. Beboelsesbygninger må kun opføres indenfor de på vedhæftede kortbilag nr. 3 med særlig signatur viste byggefelter.

Bebyggelsens omfang og højde

Stk. 2. Uanset højde og afstandsbestemmelser i bygningsreglementet må beboelsesbygninger placeres indenfor de nævnte byggefelter i et omfang og en højde som følgende:

Byggefelt type A

Bebygget areal max. 75 m² i 1 etage. Max. bygningshøjde 7 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byggefelt type B

Bebygget areal max. 60 m² i 1 1/2 etage. Max. bygningshøjde 8,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byggefelt type C

Bebygget areal max. 50 m² i 2 etager. Max. bygningshøjde 10,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

DELOMRÅDE II

Byggefelter

Stk. 3. Beboelsesbygninger må bortset fra de »individuelle parcelhuse« kun opføres indenfor de på vedhæftede kortbilag nr. 3 med særlig signatur viste byggefelter.

Bebyggelsens omfang og højde

Stk. 4. Uanset højde- og afstandsbestemmelser i bygningsreglementet om beboelsesbygninger - bortset fra de »individuelle parcelhuse« - kun placeres indenfor de angivne byggefelter i et omfang og en højde som følgende:

Byggefelt type A

Bebygget areal max. 75 m² i 1 1/2 etage. Max. bygningshøjde 8,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Stk. 5. Uanset højde- og afstandsbestemmelser i bygningsreglementet må beboelsesbygninger indenfor området »individuelle parcelhuse« bygges i skel mod vej, sti og beplantningsbælte⁴⁾ som vist på vedhæftede kortbilag nr. 3.

Stk. 6. Byrådet kan tillade, at beboelsesbygninger indenfor området »individuelle parcelhuse« opføres med gavl i naboskel, såfremt der ikke findes vinduesåbninger i gavlen, og såfremt der kan etableres rimelige adgangsmuligheder, og

det efter byrådets skøn i øvrigt ikke er til væsentlig gene for omboende, se i øvrigt vedhæftede kortbilag nr. 3.

Bebyggelsesprocenten

Stk. 7. Bebyggelsesprocenten i området »individuelle parcelhuse« må for den enkelte ejendom ikke overstige 35.

Antal etager

Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

DELOMRÅDE I OG II

Garager og carporte

Stk. 8. Garager og carporte skal bortset fra området »individuelle parcelhuse« placeres indenfor de på vedhæftede kortbilag nr. 3 med særlig signatur viste byggefelter.

Tagformer

Stk. 9. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 40°. Garager og carporte i området »individuelle parcelhuse« må dog udføres med fladt tag.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Skiltning

Stk. 1. 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.

Udvendige bygningssider

Stk. 2. Ydervægge må kun fremstå som blank mur af røde mursten. Carporte/garager må dog udføres i ru trykimprægneret træ.

Tage

Stk. 3. Tagene indenfor delområde I+II skal dækkes med brune betontagsten.

Stk. 4. Indenfor delområde II »individuel parcelhuse« må tage, udover det under § 7 stk. 3 nævnte, dækkes med rødt vingetegl. Flade tage indenfor området »individuelle parcelhuse« skal belægges med tagpap.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Fælles opholdsarealer

Stk. 1. De på vedhæftede kortbilag nr. 3 med grå toneraster viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse men udlægges som fælles opholdsarealer med mulighed for placering af boldbaner, sandkasser, klatrestativer m.v.

⁴⁾ Der gøres opmærksom på, at i følge bygningsreglementet kap. 3.3. stk. 3, må porte, døre ikke indrettes til at kunne åbnes udover en grunds grænselinie mod vej eller i øvrigt ud over færdselsarealer. Skodder og vinduer m.v. der indrettes til at kunne åbne som anført foran, skal have underkanten hævet mindst 2,2 m over terræn.

DELOMRÅDE I**Fælles opholdsarealer**

Stk. 2. De på vedhæftede kortbilag nr. 3 med priksignatur viste friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse - bortset fra bygninger til fælles formål, som nævnt under § 2 stk. 3 - men udlægges som fælles opholdsarealer, med mulighed for placering af boldbaner, sandkasser, klatrestativer m.v.

DELOMRÅDE III**Fritidshaver**

Stk. 3. Arealerne må ikke udstykkes til bebyggelse men udlægges til fritidshaver - fortrinsvis for områdets beboere som nævnt under § 2 stk. 7 - med en haveopdeling som vist på vedhæftede kortbilag nr. 3.

DELOMRÅDE I, II OG III**Ny beplantning**

Stk. 4. Beplantning og anlæg af de for området fælles friarealer og beplantningsbælter må kun ske i overensstemmelse med en af stadsgartneren godkendt beplantningsplan i princippet som vist på vedhæftede kortbilag nr. 4 (retningsgivende)

Stk. 5. Langs lokalplangrænsen mod øst (erhvervsarealer ved Alsikevej) udlægges areal til et 3 m bredt beplantningsbælte ⁵⁾ som vist på vedhæftede kortbilag nr. 3.

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

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før der er etableret de i § 4, stk. 1 nævnte veje og stier samt de i § 8, stk. 1 nævnte fælles opholdsarealer.

Stk. 2. Ny bebyggelse indenfor delområde I må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før der er etableret de i § 8, stk. 2 nævnte fælles opholdsarealer.

⁵⁾ Det gøres opmærksom på, at der på matr.nr. 527a Randers Markjorder er tinglyst en deklaration vedrørende en kloakledning langs skel matr.nre. 527bh og 527ac Randers Markjorder. I følge deklarationen må der ikke uden forudhentet tilladelse fra Randers byråd i en afstand af 2 m fra ledningens midte foretages beplantning med træer, andre planter med dybtgående rødder, udføres bebyggelse eller anbringes eller udføres andet, der kan være til hinder eller skade for ledningens beståen eller til hinder for adgangen til eventuelle vedligeholdelsesarbejder, samt at der til enhver tid skal gives fornøden adgang til at lade foretage inspektion og vedligeholdelsesarbejde og eventuelt foretage opgravning.

Stk. 3. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlig tilladelse tages i brug før der er etableret det i § 8, stk. 5 nævnte beplantningsbælte.

Stk. 4. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

§ 10

Grundejerforening

§ 10 GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejeren af delområde I og samtlige ejere af grunde indenfor delområde II.

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

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 8, stk. 1 nævnte fælles opholdsarealer samt det i § 8, stk. 5 nævnte beplantningsbælte.

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11

§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Randers byråd

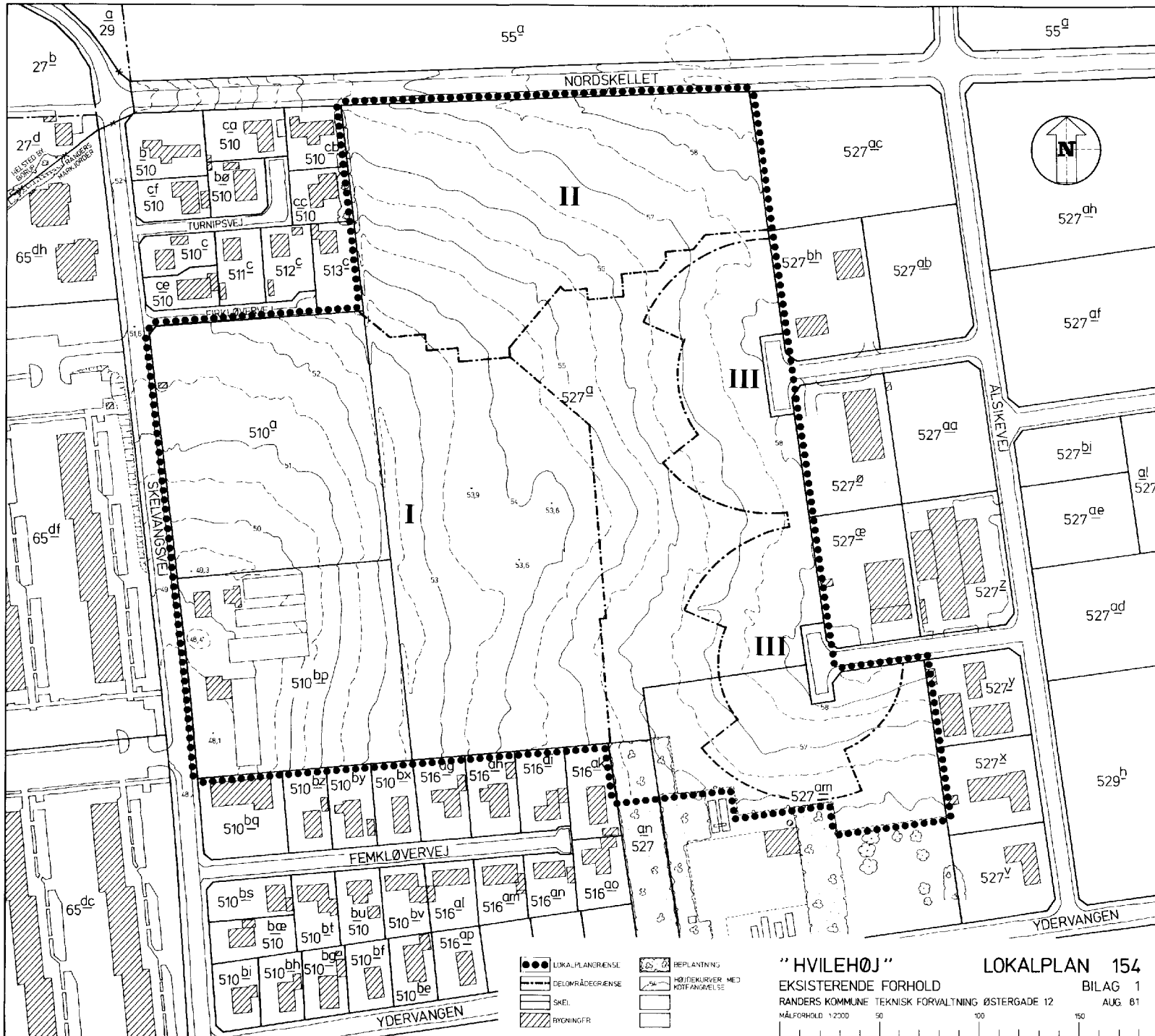
Randers, den 28. januar 1982

Kr. Gjøtrup
borgmester

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

Randers, den 14. juni 1982

Kr. Gjøtrup
borgmester

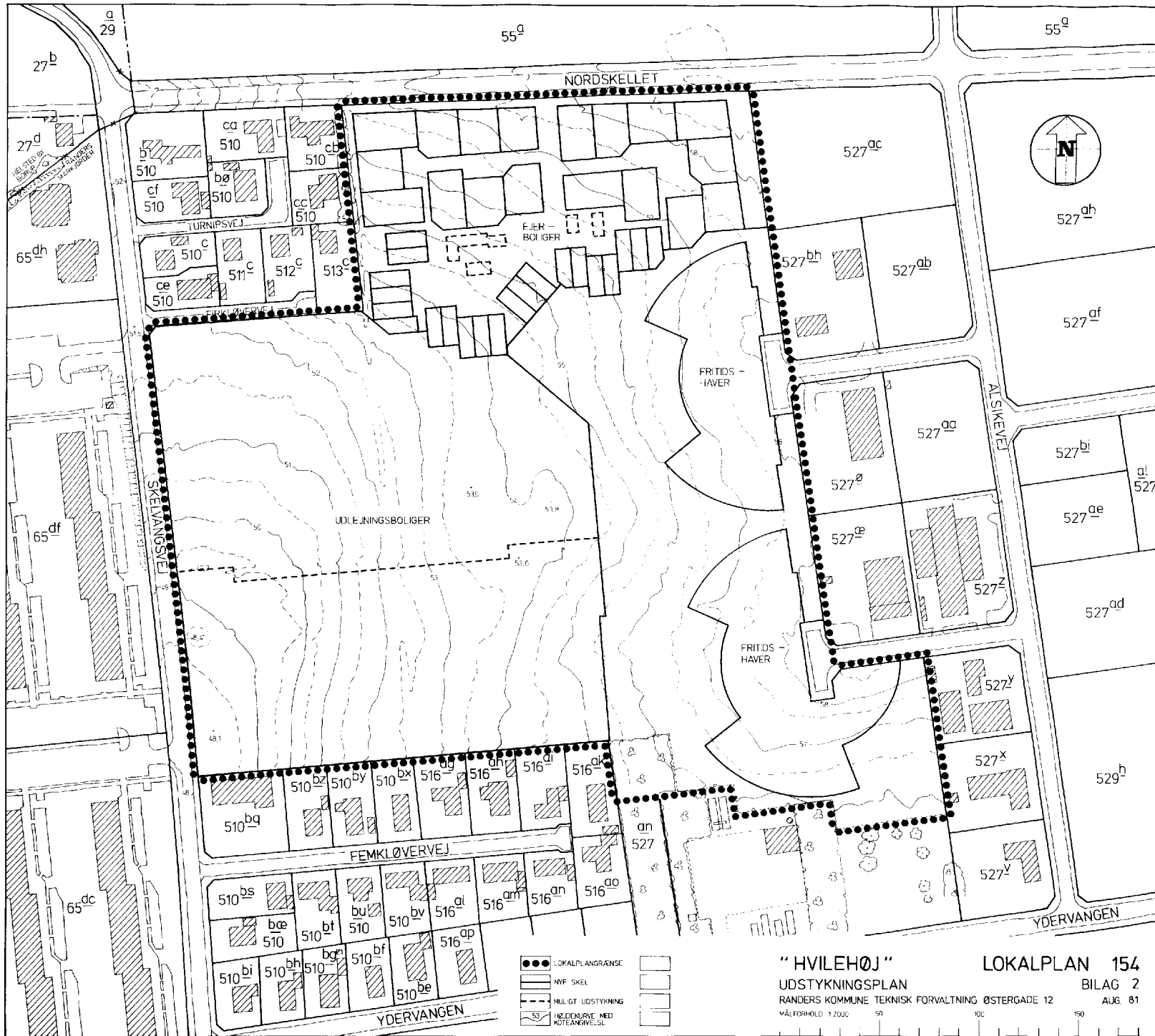


- LOKALPLANGRÆNSE
- DELOMRADEGRÆNSE
- SKEL
- ▨ BYGNINGFR
- ▨ REPLANTNING
- HØJDEKURVER MED KOTEFANGVELSE

"HVILEHØJ"
 EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 MÅLFORHOLD 1:2000

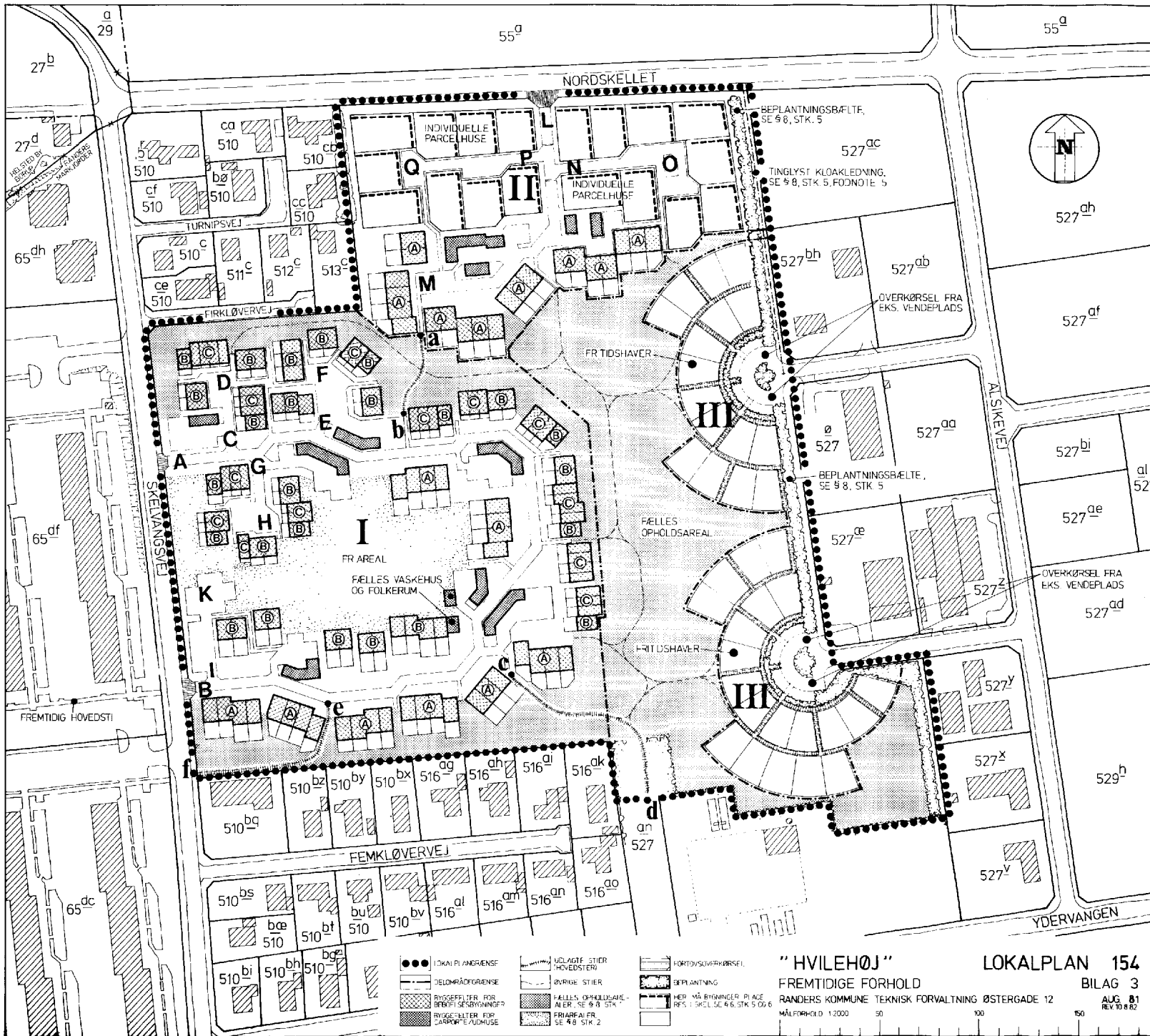
LOKALPLAN 154
 BILAG 1
 AUG. 81





- LOKALPLANGRÆNSE
- NMF SKEL
- - - MULIGT UDSTYKNING
- 55 HÆJDEKURVE MED HØJDEANGIVELSE

"HVILEHØJ"
LOKALPLAN 154
 UDSTYKNINGSPLAN BILAG 2
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGEDE 12 AUG. 81
 MÅLFORHOLD 1:2000 50 100 150



- | | | |
|---------------------------------|---|---|
| ●●● LOKAL PLANGRÆNSE | ▨ VILAGTE STIER (HEVEDSTEN) | ▨ HORTOVSOMFØRSEL |
| --- DELMÅRFGÆRSE | ▨ ØVRIGE STIER | ▨ BEPLANTNING |
| ▨ BYGGEFELDER FOR BEBOJESÆLVING | ▨ FÆLLES OPHOLDSAREALER, SE 9.8. STK. 5 | ▨ HER MÅ BYGNINGER PLACES (RES. I SKELV. OG 6.6. STK. 5 OG 6) |
| ▨ RYGGELTER FOR CARPORTE/LODGE | ▨ FRIAREAL FR. SE 9.8. STK. 2 | |

"HVILEHØJ"
 FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 MÅLFORHOLD 1:2000 50 100 150

LOKALPLAN 154
 BILAG 3
 AUG. 81
 REV. 10.8.82



- LOKALPÅ ANDRÆNSEL
- ☁ BEPLANTNING
- HVEJESTIER
- STIER

- RYGVINGER
- BEHELLES OPHØJES/STRUKTURALEN

"HVILEHØJ"
 ILLUSTRATIONSPLAN
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGÅDE 12
 MÅL: 991 CLD 1:2000 50 100 500

LOKALPLAN 154
 BILAG 4
 AUG 81
 REV. 10.8.82