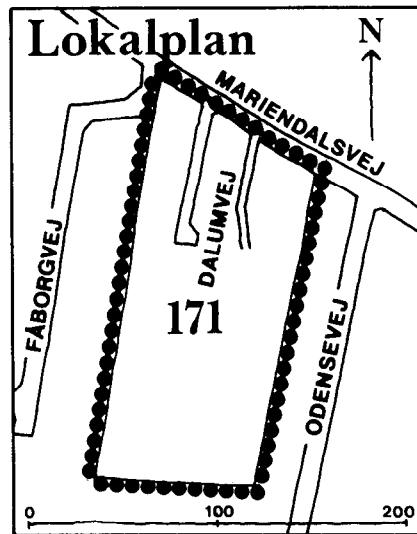


Lokalplan nr. 171 Dalumvej



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Lokalplanen omfatter et ca. 17000 m² stort areal beliggende syd for og med adgang til Mariendalsvej i Vorup.

Størstedelen af arealet er en nedlagt grusgrav (ca. 10000 m²) resten er 6 parcelhusejendomme beliggende mellem grusgraven og Mariendalsvej.

Der har i forbindelse med grusgraven været drevet virksomhed med produktion af cementvarer. Den eksisterende produktionsbygning vil blive fjernet i forbindelse med opførelse af et nybyggeri i den tidligere grusgrav.

Efter lokalplanen kan der på den ubebyggede del af lokalplanens område opføres 24 boliger i form af rækkehuse med tilhørende carporte og udhuse.

Lokalplanen sikrer endvidere, at områdets friarealer reguleres, indrettes og beplantes efter en af byrådet nærmere godkendt plan.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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.

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.

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.

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

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Forholdet til § 15-rammerne

Lokalplanens område var udelukkende beliggende i det område, der i § 15-rammerne er benævnt V.2, hvor lokalplanen skal sikre, at området bebygges med åben og lav bebyggelse.

Delområde I

Lokalplanens bestemmelser for den foreslåede bebyggelse i delområde I var ikke i overensstemmelse med de gældende § 15-rammer med hensyn til bebyggelsens etageantal (2 etager mod 1 etage med udnyttelig tagetage), bebyggelsesprocent (30 mod 25) og endelig antal boliger pr. ha. (ca. 24 mod 12), hvorfor der blev udarbejdet et tillæg til § 15-rammerne (tillæg nr. 43 til § 15-rammerne for Randers kommune).

Delområde II

Delområde II var ikke omfattet af § 15-rammetillægget, idet de eksisterende rammer fastholdtes.

Amtsrådet har den 30. september 1983 godkendt § 15-rammetillægget.

Zonestatus

Lokalplanens område er beliggende i byzone.

Vejforhold

Vejadgangen til området finder i dag sted fra 2 sideveje til Mariendalsvej:

En benævnt Mariendalsvej og en benævnt Dalumvej.

I forbindelse med lokalplanen ønskes disse vejudmundinger reguleret således, at kun Dalumvej i fremtiden tilsluttes Mariendalsvej.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er beliggende i det område, der i spildevandsplanen er benævnt V.2.17, som er fuldt kloakeret med separatsystem.

Den samlede regnvandsafledning fra området til kloaksystemet i Mariendalsvej må ikke overstige, hvad der svarer til afvanding af området med en afløbskoefficient = 0,3.

Dette medfører, at der ved projekteringen af afløbsanlægget for regnvand må påregnes, at der skal udføres forsinkelsesforanstaltninger.

Varmeforsyning

Ved projekteringen af varmeanlægget for den ny bebyggelse skal der tages hensyn til en eventuel fremtidig fjernvarmeforsyning.

Vandforsyning

Området er beliggende i Strømmens vandværks forsyningsområde.

Elforsyning

Elforsyningen sker fra Randers kommunale værker.

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er denne lokalplans formål:

at åbne mulighed for opførelse af 24 to-etages rækkehuse med tilhørende carporte og udhuse,
 at vejen og bebyggelsens højdeforhold tilpasses det omgivende terræn således, at indkigsproblemer i forhold til de tilgrænsende naboejendomme formindskes mest muligt,
 at bebyggelsens opholds- og friarealer sikres mod indkig ved etablering af afskærmende beplantning,
 at sikre at skråningsarealer gives en sådan hældning, at de ikke ved leg og brug i øvrigt kan skride ned,
 at skråningsarealerne og friarealerne i øvrigt beplantes med varierende skovbeplantning,
 at åbne mulighed for skelregulering for matr.nre: 3ay, 3be, 3gt, 3ht og 3nu, Vorup By, Vorup for at kunne opnå regulære grunde samt fordele aflagt vejareal.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1**Matrikelfortegnelse****Delområder****Byzone****§ 2****Delområde I:
Tæt-lave boliger****Opholds- og friarealer****Delområde II:
Åben-lave boliger****§ 3****Sammenlægning****Skelreguleringer****§ 4****Ny vej****Vejnedlæggelse****§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE**

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og 2 og omfatter følgende matr.nre. 3ay, 3be, 3bi, 3bx, 3gt, 3ht, 3hu, 3mo, 3nu, 131, Vorup By, Vorup, samt alle parceller, der efter den 15. marts 1983 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1.

Stk. 3. Området er beliggende i byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Delområde I må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af række-, kæde- og gårdhuse eller lignende tæt-lav bebyggelse.

Stk. 2. Det på vedhæftede kortbilag nr. 2 med lys grå toneraster viste areal inden for delområde I må kun anvendes som fælles fri- og opholdsareal for bebyggelsen.

Stk. 3. Delområde II må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.

§ 3 UDSTYKNINGER

Stk. 1. Delområde I sammenlægges til een parcel.

Stk. 2. Inden for delområde II kan der finde de på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste skelreguleringer sted.

§ 4 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges areal til ny vej B-C (Dalumvej's forlængelse) med bredde, beliggenhed og koterings (længdeprofil) som angivet på vedhæftede kortbilag nr. 2. *)

Stk. 2. Vejstykket ED nedlægges. Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

*) Det forudsættes, at vejen klassificeres som privat fællesvej, klasse II.

Ny vejadgang	Vejadgangen til Mariendalsvej fra matr.nr. 3gt, 3ht, 3hu og 3mo, Vorup By, Vorup sker herefter via vejstrækningen A-B-F-E.
Tilslutning til Mariendalsvej	Stk. 3. Vej A-B's (Dalumvej) tilslutning til Mariendalsvej udformes som fortovsoverkørsel, belagt med brosten eller chaussésten.
Parkeringsarealer	Stk. 4. Der indrettes fælles parkeringspladser med placering på vejarealet som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.
§ 5	§ 5 LEDNINGSANLÆG El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
§ 6	§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING Delområde I. Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for delområde I må ikke overstige 30 for området som helhed (excl. vejareal). Stk. 2. Boliger og carporte/redskabsrum skal opføres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste byggefeltet. Bygningerne skal opføres med facade i de respektive byggefelters afgrænsning mod adgangsvej. Stk. 3. Bygningsreglementets højde- og afstandskrav er ikke gældende for bebyggelse inden for delområde I, men gælder fortsat for bebyggelse i delområdet i forholdet til naboejendommene, herunder delområde II. Stk. 4. Der fastlægges de på vedhæftede kortbilag nr. 2 angivne niveauplaner for de enkelte boliger (terrænkote for færdigt terræn mellem bolig og carport). Stk. 5. Gulvkoten for boligen fastsættes til niveauplan + 0,20 m. Stk. 6. Gulvkoten i carportene 1-19 (begge incl.) fastsættes til niveauplan ÷ 0,50 m. For carportene ved boligerne mærket 20-24 fastsættes gulvkoten i carporten = niveauplan.
Bebyggelsesprocent: Max. 30	
Byggefeltet	
Placering af facade i forhold til byggefelt	
Højde- og afstandsforhold	
Niveauplan	
Gulv-niveau i boligerne	
Gulv-niveau i carporte	

Bygningshøjde:
Max. 8,5 m.

Stk. 7. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8 1/2 m over niveauplan.

Max. 2 etager

Stk. 8. Beboelsesbygninger må opføres i indtil 2 etager.

**Bygningshøjde for carporte
m.v.: Max. 4 m.**

Stk. 9. Intet punkt af carporte/redskabsrum må gives en højde, der overstiger 4 m over niveauplan.

**Taghældning mellem
20° og 45°**

Stk. 10. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 45°.

Delområde II.

Bebyggelsesprocent:
Max. 25.

Stk. 11. Bebyggelsesprocenten inden for delområde II må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

Bygningshøjde:
Max. 8,5 m.

Stk. 12. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8 1/2 m over terræn.

**Max. 1 etage med
udnyttelig tag-etage**

Stk. 13. Bygninger må opføres med indtil een etage med udnyttelig tagetage.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

**Kun et skilt på
hver bolig**

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 eet eksemplar for hver bolig i delområde I og for hver ejendom i delområde II.

**Delområde I:
Ydervægge af rødt tegl**

Stk. 2. Inden for delområde I må ydervægge kun fremstå som blank mur af røde mursten.

Carporte af træ

Carporte/redskabsrum må dog udføres i ru trykimprægneret træ.

**Delområde I:
Tage af røde teglsten**

Stk. 3. Inden for delområde I skal tagene tækkes med røde teglsten. Dette gælder også for carporte/redskabsrum.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Fælles opholdsarealer

Stk. 1. Det med lys grå toneraster viste areal inden for delområde I må ikke bebygges, men udlægges som fælles opholdsareal med mulighed for placering af boldbaner, sandkasser, klatrestativer med videre.

Legeplads

Terrænregulering

Stk. 2. Terrænet reguleres i princippet som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

**Beplantningsplan
godkendes af byrådet**

Stk. 3. Beplantning og anlæg af de fælles opholdsarealer, herunder legeplads, inden for delområde I må kun ske efter en af byrådet godkendt beplantningsplan.

Plantetyper

Stk. 4. Beplantningen på fællesarealet skal være en skovagtig beplantning hovedsagelig bestående af eg suppleret med hvidel, seljerøn, skovfyr og klitrose.

§ 9

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

**Etablering af
fællesanlæg**

Stk. 1. Ny bebyggelse inden for delområde I må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før de i § 8, stk. 1 nævnte fælles opholdsarealer, herunder beplantning, er etableret.

**Tilslutning til kollektiv
varmeforsyning**

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmeforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

§ 10

§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget af Randers byråd, den 2. maj 1983.
Randers, den 4. maj 1983

K. Gjøtrup
borgmester

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

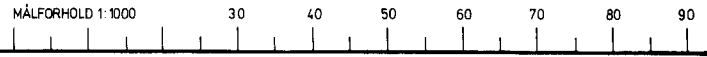
Randers byråd, den 26. september 1983

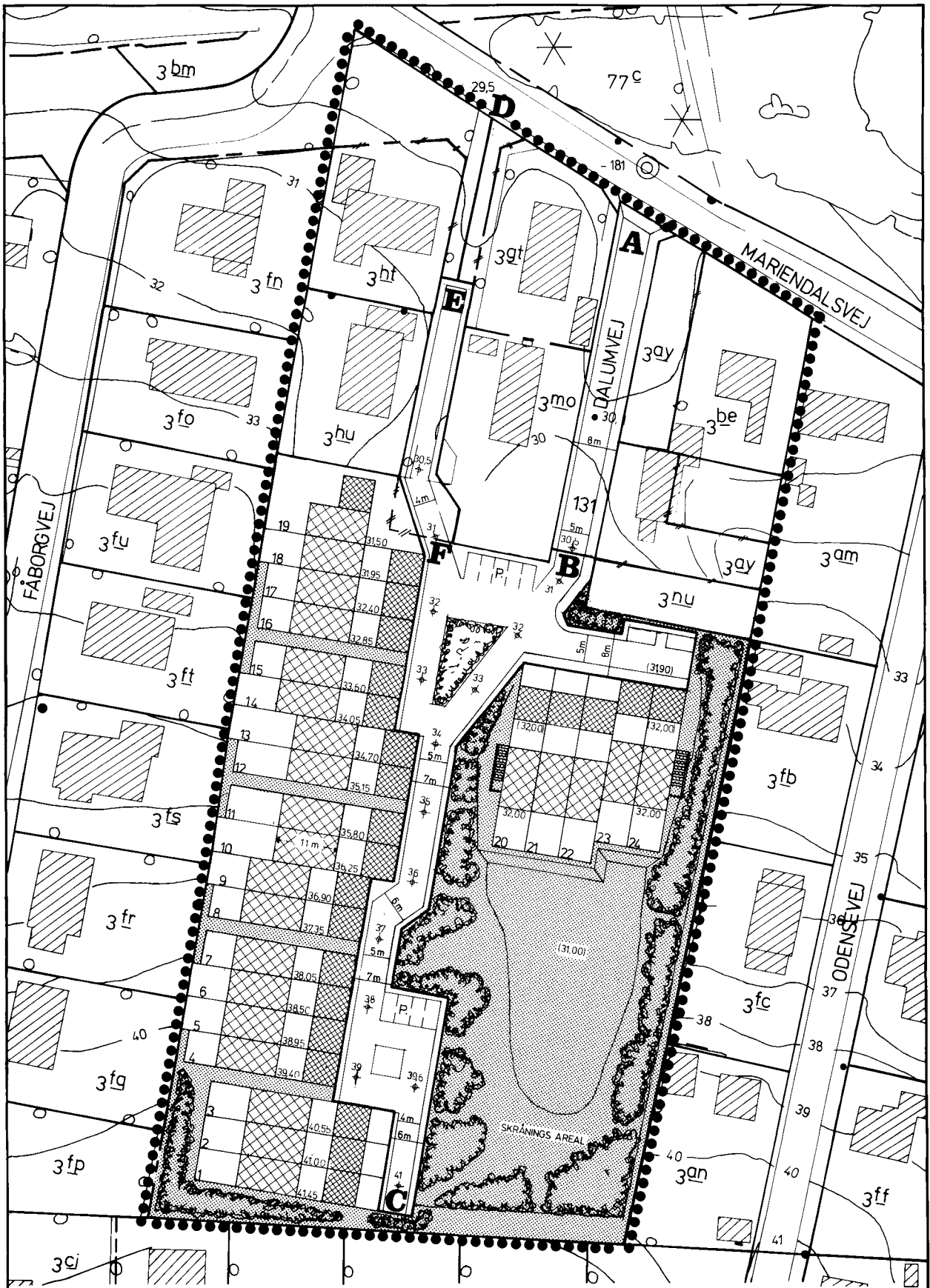
K. Gjøtrup
borgmester



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▬ DELEOMRÅDEGRÆNSE
- ▨ BYGNING
- 38— KOTE
- II DELEOMRÅDENR

DALUMVEJ **LOKALPLAN 171**
 EKSISTERENDE FORHOLD **BILAG 1**
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 **MARTS 83**
 MÅLFORHOLD 1:1000





- LOKALPLANGRÆNSE
- ▬ SKEL
- ▬ SKEL DER SLETTES
- ▨ FÆLLES FRI OG OPHOLDSAREAL
- ▨ BYGGEFELT BOLIG
- ▨ BYGGEFELT CARPORT/REDSKAB
- ▨ 31,90 NIVEAUPLAN
- ▨ BEPLANTNING

DALUMVEJ **LOKALPLAN 171**
 FREMTIDIGE FORHOLD **BILAG 2**
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGEDE 12 **MARTS 83**
 MÅLFØRHOLD 1:1000 30 40 50 60 70 80 90