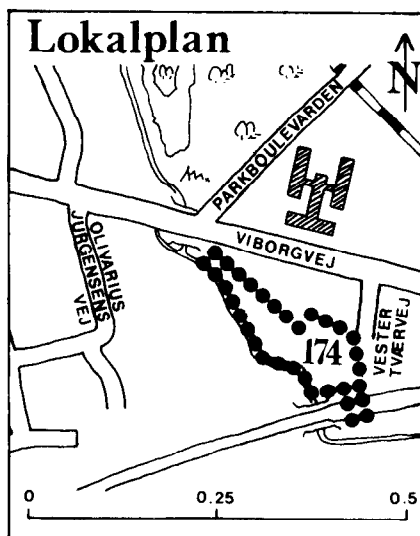


## Lokalplan 174 Vester Tværvej



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

- Områdets beliggenhed** Lokalplanen omfatter matr.nre. 151c og 587f, del af 151al og del af 420x, Randers Markjorder, beliggende for enden af Vester Tværvej og afgrænses mod vest af Svejstrup bæk.
- Nuværende anvendelse** Området andrager ca. 1,6 ha., hvoraf en mindre del er bebygget med enkelte lagerbygninger, den resterende del er ubebygget.
- Tæt-lav boligbebyggelse** Der vil i følge lokalplanen, efter nedrivning af ovennævnte lagerbygninger, kunne opføres 30 boliger i form af en rækkehusbebyggelse. Boligerne er fordelt på begge sider af en glasoverdækket gade, der skal binde hele bebyggelsen sammen.
- Vejtilslutning** Lokalplanen forudsætter det nye boligområde vejbetjent af en blind vej med tilslutning til Vester Tværvej.

### 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 udstykket, 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.

**Væsentlig ændring  
- ny lokalplan**

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

**LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING**

Lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for område V17 i lokalplanrammerne for Randers kommune.

Området er heri udlagt til boligformål med åben og lav bebyggelse.

Lokalplanområdets placering, inden for område V17 og på kanten af det åbne land, isoleret fra den øvrige bebyggelse, betyder, at byrådet har fundet det uproblematisk, set i forhold til områdets øvrige ejendomme, at tilvejebringe nærværende lokalplan, der åbner mulighed for at opføre boligerne i 4 rækker bygget sammen omkring et overdækket gadeareal.

**Zonestatus**

Området er beliggende i byzone.

**Spildevandsplan**

Lokalplanen er omfattet af det område, der benævnes V17.5 i spildevandsplan 1981-93 for Randers kommune. Området forudsættes kloakeret med separat system.

**Varmeplan**

En varmeplan for Randers kommune er under udarbejdelse. Området vil heri forudsættes tilsluttet fjernvarmenettet.

**Svejstrup bæk**

Der er langs Svejstrup bæk, i medfør af Regulativ for Svejstrup bæk, med tillæg til regulativerne, pålagt en bygnings- og beplantningslinie i en afstand af 8 m fra vandløbets øverste kant. Beplantning og anlæg inden for dette areal skal godkendes af Århus Amtskommune, Miljøkontoret.

**Spildevandsledning  
langs Svejstrup bæk**

I lokalplanens område ligger der langs Svejstrup bæk en kloakledning, der er sikret med et 2 m bredt deklaraionsbælte til hver side af ledningens midte.

Ledningens placering er vist på kortbilag nr. 1.

Hvis der skal bygges eller ske beplantning i dette areal må det kun ske efter forud indhentet tilladelse fra Randers byråd.

**El-forsyning**

Området forsynes med elektricitet af Randers kommunale Værker.

**Vand-forsyning**

Området forsynes med vand af Randers kommunale Værker.

**LOKALPLANENS FORMÅL.**

Det er denne lokalplans formål

**at** sikre at der sker en hensigtsmæssig disponering af området, herunder placering af bebyggelse, parkeringsarealer og fælles opholdsarealer,

**at** sikre en stiforbindelse fra Vester Tværvej til Hvidemøllevej,

**at** sikre, at beplantningen langs Svejstrup bæk bevares, udtyndes og efterplantes efter retningslinier godkendt af Randers kommune, Park- og kirkegårdsforvaltningen, samt Århus Amtskommune, Miljøkontoret, for så vidt angår arealer, der ligger inden for en afstand af 8 m fra bækkens øverste kant,

**at** ny bebyggelse tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Randers kommunale værker.

**LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

I henhold til kommuneplanloven, lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

**§ 1****Matrikelfortegnelse****§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE**

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nre. 151c, 587f, del af 151a1 og del af 420x, Randers Markjorder samt alle parceller, der efter den 23. januar 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

**§ 2****Boligformål****§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE**

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

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

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

**§ 4****Ny vej og ny sti****§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD**

Stk. 1. Der udlægges areal til ny vej og ny sti med beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2:

Vej A-B i varierende bredde mellem 14 og 17 m. \*)

Sti a-b i en bredde af 5 m. \*)

**Parkering**

Stk. 2. Der skal indrettes fælles parkeringsplads svarende til mindst 1 p-plads for hver bolig. Parkeringspladserne bør indrettes inden for den under stk. 1 nævnte vej A-B.

**Vendeplads**

Stk. 3. Vej A-B afsluttes med en vendeplads. Vendepladsen kan etableres i forbindelse med de under stk. 2 nævnte parkeringspladser.

Stk. 4. Vej A-B anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 m, men 7 m bred, hvor der er parkering langs vejen.

Stk. 5. Stien a-b anlægges med en belægningsbredde på minimum 2 m.

Stk. 6. Til stien a-b må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.

Stk. 7. Vej A-B's tilslutning til Vester Tværvej skal udføres som fortovsoverkørsel belagt med chausséssten eller brosten.

**§ 5****§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

---

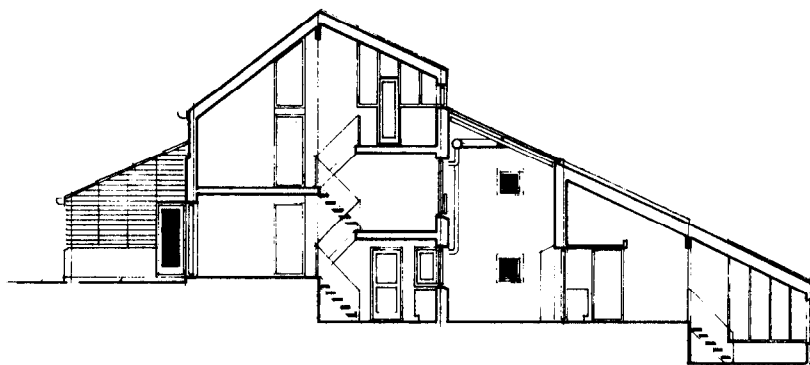
\*) Nærmere bestemmelser om anlæg og ibrugtagen vil blive fastsat efter reglerne herom i vejlovgivningen. Det forudsættes, at vejen og stien udlægges som henholdsvis privat fællesvej og privat fælles sti.

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

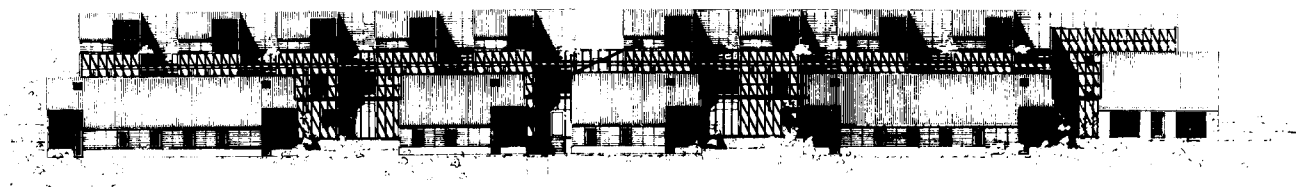
Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom heri inkluderet andel i fællesarealer.

Stk. 2. Bebyggelsen må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste byggefelter, f.eks. som vist på illustrationsplanen, kortbilag nr. 3.

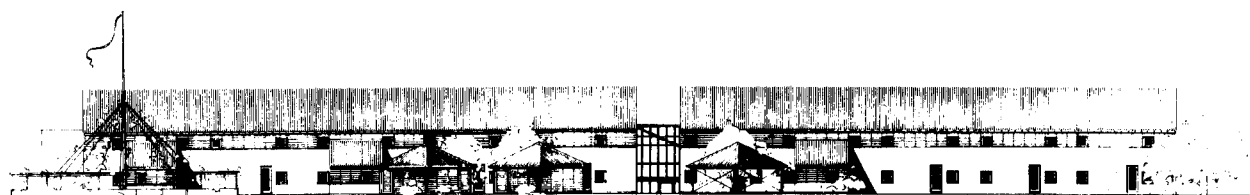
Stk. 3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over niveauplan, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.



Tværsnit bolig.



Facadeudsnit mod syd-vest.



Facadeudsnit mod nord-øst.

**Taghældning**

Stk. 4. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 45°.

Stk. 5. Uden for det i stk. 2 nævnte byggefelt kan der opføres et antal skure og overdækkede tørrepladser i een etage, ialt med et bebygget areal på maksimalt 250 m<sup>2</sup>.

**§ 7****§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****Tunge ydervægge**

Stk. 1. Tunge ydervægge skal opføres af teglsten enten i blank mur eller med berappet eller vandskuret overflade.

**Lette ydervægge**

Stk. 2. Lette ydervægge skal opføres med beklædning af plane eller bølgede eternit-plader eller træbeklædning holdt i grå farvenuancer. Det kan dog tillades, at der i ydervægs-partier mellem boligerne indpasses facadepartier udført i glas eller glaslignende materiale.

**Tagmaterialer**

Stk. 3. Tagene skal tækkes med grå bølgeeternitplader eller teglsten.

Stk. 4. Hvis der i det endelige projekt forekommer overdækkede fælles adgangsarealer, må der til disse overdækninger kun anvendes glas eller glaslignende materialer.

**Skiltning**

Stk. 5. Ingen form for skiltning eller annoncering må finde sted.

**§ 8****§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****Fælles opholdsarealer**

Stk. 1. De på kortbilag nr. 2 viste fælles friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholds-arealer for bebyggelsen.

**Beplantningsplan**

Stk. 2. Beplantning og anlæg af de fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af Park- og kirkegårdsforvaltningen godkendt beplantningsplan. Dette gælder ligeledes for fjernelse og udtynding af den eksisterende beplantning.

Inden for den på kortbilag nr. 2 viste 8 m brede zone fra Svejstrup bæks øverste kant skal beplantning og anlæg af de fælles friarealer endvidere godkendes af Århus Amtskommune, Miljøkontoret.

Stk. 3. Langs Svejstrup bæk skal der tages særlige hensyn i forbindelse med fjernelse af beplantning og terrænreguleringer, således at det karakteristiske landskabsbillede set fra engene bevares.

Stk. 4. Der skal til hver bolig indrettes et udendørs privat opholdsareal, hvor der kan etableres en terrasse med et mindsteareal på 7 m<sup>2</sup>.

Stk. 5. Etablering af beplantning og belysning langs vej og andre færdselsarealer skal udføres efter byrådets nærmere anvisning.

## § 9

**Etablering af vej- og parkeringsarealer**

**Tilslutning til fjernvarme**

## § 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret den/de i § 4 stk. 1 og 2 nævnte vej- og parkeringspladser, som naturligt hører til den opførte del af bebyggelsen.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmeforsyningen fra Randers kommunale Værker.

## § 10

**Grundejerforening**

**Stiftelsestidspunkt**

**Opgaver**

**Vedtægter**

## § 10 GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejerne af matr.nre. 151c og 587f Randers Markjorder.

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

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

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

## § 11

## §11 TILLADELSE ELLER DISPENSATION FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Stk. 1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før Fredningsstyrelsen har ophævet/reduceret den eksisterende vandløbsbeskyttelseslinie inden for lokalplanens område.

**§ 12****§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd, den 24. februar 1986.

Randers, den 26. februar 1986.

**K. Gjøtrup**

borgmester

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

På byrådets vegne:

Udvalget for teknik og miljø, den 13. maj 1986.

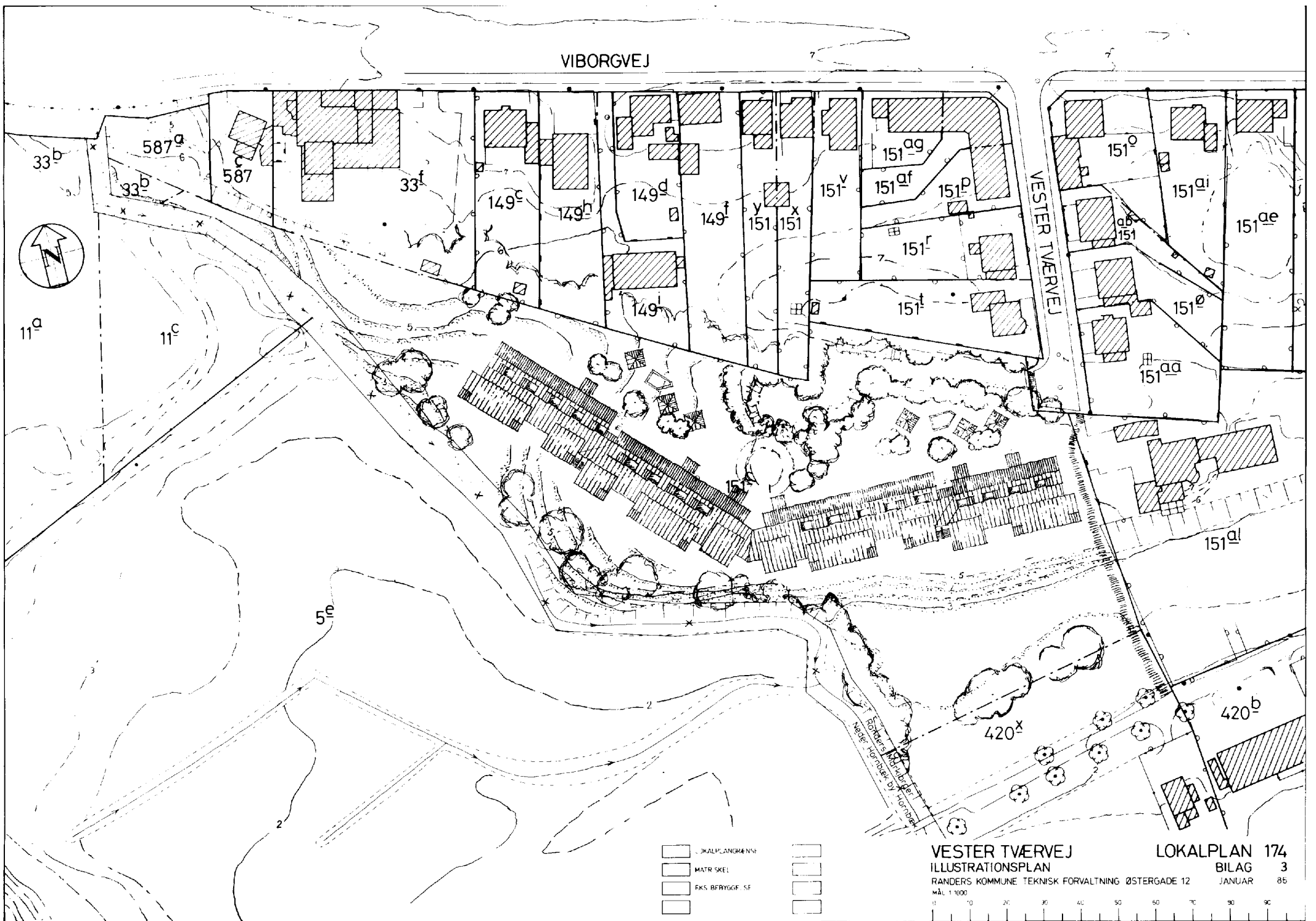
**A. Juhl Christensen**

udvalgsformand





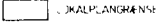
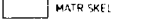
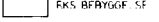





VIBORGVEJ

VESTER TVERVEJ



-  JALPLANGRÆNS
-  MATR. SKEL
-  RKS. BFRYGGF. SF
-  KANTLINJE

VESTER TVERVEJ  
ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN 174  
BILAG 3

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 JANUAR 86

