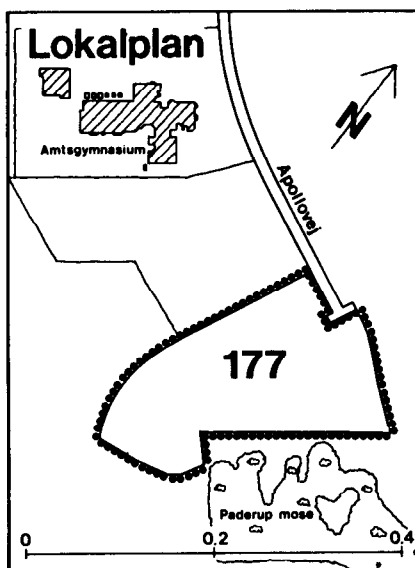


Lokalplan nr. 177 Apollovej



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 36.000 m² beliggende ved den sydlige ende af Apollovej i Paderup.

På arealet kan der efter lokalplanen opføres 68 boliger i form af 1, 1½ og 2 etagers tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsen skal opføres af røde mursten og tækkes med rødt tegltag.

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

Forhold til § 15-rammerne

Lokalplanen er beliggende i det område, der i de godkendte § 15-rammer for Randers kommune er benævnt B 48.

Byplanvedtægt nr. 33

Området er endvidere omfattet af byplanvedtægt nr. 33 »Undervisningsområde i Paderup«, der er en rammebyplan, der kræver, at der skal udarbejdes en lokalplan, før området kan bebygges med tæt-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 50.

Lokalplanen er i overensstemmelse med § 15-rammerne og er i store træk overensstemmende med byplanvedtægt nr. 33.

Lokalplanen ophæver byplanvedtægten inden for lokalplanens område.

Der er såvel i den partielle dispositionsplan for Paderup-området som i byplanvedtægt nr. 33 forudsat, at vejbetjeningen af det fremtidige boligområde (B 53 i § 15-rammerne) skal foregå via en forlængelse af Apollovej. På den baggrund har man fastlagt en byggelinie langs Apollovej på 30 m fra vejmidte for at sikre, at der bliver foretaget de fornødne foranstaltninger til forebyggelse af støjulemper.

En skønsmæssig beregning af vejstøjen fra Apollovej har vist, at der ikke vil være behov for hverken et afstandskrav eller supplerende støj-dæmpnings-foranstaltninger.

Som konsekvens heraf er bebyggelsen i lokalplanen placeret i en afstand fra skel mod Apollovej på 8 m og i en afstand fra skel mod vendepladsen på ca. 5 m.

Vejadgang

Boligvejenes tilslutning til Apollovej skal placeres nord for den eksisterende vendeplads på Apollovej samt i forbindelse med vendepladsen.

Fremtidig vejmulighed

Bebyggelsesplanen er udformet på en sådan måde, at der på et senere tidspunkt vil være mulighed for at etablere vej-

adgang fra lokalplanens område til arealerne sydvest for gymnasiets idrætsbaner.

Stiforhold

De interne stier i bebyggelsen skal bringes i forbindelse med det offentlige stisystem, som påregnes udført i forbindelse med færdiggørelsen af Paderup-området. Det vil betyde, at der fra området vil være stiforbindelse til Krstrup og Vorup. Stiforbindelsen til Krstrup er i dag uden krydsning med større veje. Til Vorup mangler stitunneller under Hammelvej og Århusvej.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes af Paderup-bybusruten, som i dag har vendeplads ved amts-gymnasiet. Ruten ventes fra sommerferien 1985 omlagt til Paderup Boulevard.

Endvidere betjenes området af regionalrute 221 (Clausholmvej) samt regionalruterne 216 og 222 (Paderup Boulevard).

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er beliggende i det område, der i spildevandsplanen er benævnt B 48.

Lokalplanens område er hovedkloakeret med separat-system.

Inden for lokalplanens område er der på nuværende tidspunkt placeret to hovedkloakledninger (vist på lokalplanens kortbilag). Det er meningen, at områdets afløbs-system skal tilsluttes disse ledninger, samt at disse ledninger skal forlænges mod nordøst langs områdets grænse mod Paderup mose, således at områderne nordøst for lokalplanens område kan kloakeres.

Varmeplan

Lokalplanområdet er beliggende inden for fjernvarmeområdet og skal derfor forsynes med fjernvarme.

Vand

Lokalplanområdet hører under Randers kommunale Værkers vandforsyningsområde.

El

Elforsyningen for området varetages af Elro. Der vil skulle afsættes plads til een eller to transformere inden for lokalplanens område til bebyggelsens el-forsyning.

Højspændingsledning jordlægges

De eksisterende højspændingsluftledninger gennem lokalplanens område skal jordlægges.

Bebyggelsesmuligheder

Lokalplanen åbner mulighed for, at der opføres 68 boliger samt 1 fælleshus. På opførelsestidspunktet betyder dette, at der vil være opført ca. 7500 m² bruttoetageareal. Med senere udvidelser vil bebyggelsen kunne omfatte ca. 10.000 m² bruttoetageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på 28

på hele arealet. Med fradrag for veje og stier vil bebyggelsesprocenten andrage maksimalt 35.

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er denne lokalplans formål at sikre:

at området bebygges i overensstemmelse med retningslinierne givet i byplanvedtægt nr. 33 (for et undervisnings- og boligområde i Paderup),

at bebyggelsen bliver opført med en vis ensartethed i farve og materialevalg,

at der inden for lokalplanens område sikres plads til opførelse af et fælleshus for samtlige beboere i lokalplanens område,

at de fælles friarealer anlægges og beplantes efter en af byrådet nærmere godkendt beplantningsplan.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 687 af 28. december 1984) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

§ 1

Matrikelfortegnelse

Delområder

Byzone

§ 2

Tæt-lav bebyggelse

Fælles friareal med fælleshus i delområde VII

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matr. nr. 4a, Paderup by, Kristrup.

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II, III, IV, V, VI og VII som vist på kortbilag nr. 1 og 2.

Stk. 3. Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Delområderne I, II, III, IV, V og VI må kun anvendes til boligformål. Bebyggelse må kun bestå af række-, kæde- og gårdhuse eller lignende tæt-lav bebyggelse.

Stk. 2. Delområde VII må kun anvendes som fælles friareal. Inden for området kan dog opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere, såsom fælleshus, drivhuse og lignende formål.

§ 3**Delområde I****§ 3 UDSTYKNINGER**

Stk. 1. Delområde I kan udstykkes i indtil 17 boligparceller samt en fællesparcel.

Delområde II

Stk. 2. Delområde II kan udstykkes i indtil 7 boligparceller samt en fællesparcel.

Delområde III

Stk. 3. Delområde III kan udstykkes i indtil 6 boligparceller samt en fællesparcel.

Delområde IV

Stk. 4. Delområde IV kan udstykkes i indtil 8 boligparceller samt en fællesparcel.

Delområde V

Stk. 5. Delområde V kan udstykkes i indtil 10 boligparceller samt en fællesparcel.

Delområde VI

Stk. 6. Delområde VI kan udstykkes i indtil 20 boligparceller samt en fællesparcel.

Delområde VII

Stk. 7. Delområde VII udstykkes i sin helhed.*)

§ 4**Nye veje og stier****§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD**

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

Vej A-B med en bredde på 9,5 m som vist på kortbilag nr. 2. Vejen anlægges med varierende tværprofil f.eks. som vist på kortbilag nr. 3.

Vejene B-C og D-E med en bredde på 8,5 m, som vist på kortbilag nr. 2. Vejene anlægges med varierende tværprofiler f.eks. som vist på kortbilag nr. 3.

Vej B-F med en bredde på 11 m som vist på kortbilag nr. 2. Stien a-b ligger inden for dette vejudlæg.***).

Stien e-f-g med en bredde på 5 m.

*) Delområde VII skal bestå af ét særskilt matrikelnummer og skal tilskødes grundejerforeningen for området.

***) Det forudsættes, at veje og stier klassificeres som private fællesveje og stier.

****) Fortsættelsen af sti a-b vil blive søgt gennemført i forbindelse med anlægsarbejdet for sti a-b.

Stien c-d-e med en bredde på 2,5 m og med en belægningsbredde på 2,00 m mindst bestående af stabilt grus.

Vej A-B-C afsluttes med en vendeplads ved punkt C som vist på kortbilag nr. 2 og 3.

Stk. 2. Stien a-b anlægges med en belægningsbredde på 3 m inden for det 11 m brede vejudlæg for vej B-F.

Stk. 3. Stien e-f-g (landskabssti langs Paderup mose) anlægges med en belægningsbredde på 2 m og med belægning som stabilt grus. Det vil blive krævet i forbindelse med godkendelse af vej- og kloakprojekterne, at stien e-f-g senest er etableret i forbindelse med færdiggørelsen af det øvrige vejanlæg.

Stk. 4. De på kortbilag nr. 3 viste interne stier anlægges med belægningsbredde på 1,5 m.

Stk. 5. Placering og etablering af stier ud over de allerede nævnte fastlægges af grundejerforeningen for området. Valg af belægning fastlægges i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til den anvendelse, som den pågældende sti måtte være beregnet for.

Stk. 6. Stikrydsninger med vejene skal udformes således, at der opnås en hastighedsdæmpende effekt ved f.eks. etablering af indsnævring, bump, overkørsler eller lignende.

Stk. 7. Vejene A-B-C og D-E's tilslutninger til Apollovej skal udformes som fortovsoverkørsler belagt med brosten eller chausséssten.

Vejadgang til boligerne

Stk. 8. Der må kun etableres een overkørsel fra vejene A-B-C og D-E til hver boligenhed.

Parkeringsforhold

Stk. 9. Inden for lokalplanens område skal der etableres et antal parkeringspladser svarende til 1,5 plads pr. bolig samt 10 pladser til det i § 6, stk. 21 nævnte fælleshus (i alt 112 parkeringspladser).

Der skal etableres een parkeringsplads ved den enkelte bolig. Den resterende parkering skal finde sted på gadearealernes rabatarealer. 10 pladser heraf kan placeres inden for byggefeltet for det i § 6, stk. 21 nævnte fælleshus.

Belysning

Stk. 10. Etablering af belysning af veje og andre færdselsarealer skal ske efter byrådets anvisninger.

§ 5**§ 5 LEDNINGSANLÆG *)**

El-ledninger, herunder til vejbelysning må alene udføres som jordkabler.

§ 6**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****GENERELLE BESTEMMELSER**

**Bebyggelsesprocent:
Max. 35**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for lokalplanens område må ikke overstige 35 for området som helhed (excl. vejareal).

**Bebyggelsesplanerne skal
godkendes af byrådet**

Stk. 2. Bebyggelse inden for et delområde må kun opføres efter en af byrådet for det pågældende delområde godkendt samlet bebyggelsesplan samt godkendt vej- og kloakprojekt.

Når bebyggelsen inden for et delområde er igangsat, kan tilladelse til mere end ubetydelige ændringer i bebyggelsesplanen ikke forventes godkendt.

Placering af udvidelser

Stk. 3. Hvis der i den i stk. 2 nævnte bebyggelsesplan fastsættes et boligetageareal, der er mindre end det, der er tilladt ifølge lokalplanen, skal der i bebyggelsesplanen redegøres for, hvorledes en eventuel udvidelse af boligarealet kan finde sted.

Ét drivhus på hver grund

Stk. 4. Uanset de nævnte bestemmelser angående byggefeltet må der opføres et drivhus med et bebygget areal, der ikke overstiger 12 m² på hver boligparcel.

DELOMRÅDE I, II OG III

**Bebyggelse inden for
byggefelt**

Stk. 5. Beboelsesbygninger, carporte og redskabsrum må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefeltet, f.eks. som vist på kortbilag nr. 3.

Delområde I

Stk. 6. Inden for delområde I må der maksimalt opføres 2057 m² bruttoetageareal.

Delområde II

Stk. 7. Inden for delområde II må der maksimalt opføres 903 m² bruttoetageareal.

Delområde III

Stk. 8. Inden for delområde III må der maksimalt opføres 774 m² bruttoetageareal.

*) Højspændingsledningen, der passerer hen over arealet, forudsættes jordlagt i forbindelse med opførelse af bebyggelsen ved ledningsejerens foranstaltning (Elro).

Kun een carport på hver grund

Stk. 9. Der må kun opføres een carport/redskabsrum på hver boligparcel.

Boliger i een etage

Stk. 10. Beboelsesbygninger må kun opføres med een etage.

**Bygningshøjde:
Max. 8,5 m.**

Stk. 11. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

DELOMRÅDE IV OG V

Bebyggelse inden for byggefelt

Stk. 12. Beboelsesbygninger, carporte og redskabsrum må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter, f.eks. som vist på kortbilag nr. 3.

Delområde IV

Stk. 13. Inden for delområde IV må der maksimalt opføres 1064 m² bruttoetageareal.

Delområde V

Stk. 14. Inden for delområde V må der maksimalt opføres 1330 m² bruttoetageareal.

Boliger i to etager

Stk. 15. Beboelsesbygninger skal opføres i to etager.

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Stk. 16. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

DELOMRÅDE VI

Bebyggelse inden for byggefelt

Stk. 17. Beboelsesbygninger, carporte og redskabsrum må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter, f.eks. som vist på kortbilag nr. 3.

Delområde VI

Stk. 18. Inden for delområde VI må der maksimalt opføres 3300 m² bruttoetageareal.

Bolig i een etage med udnyttelig underetage

Stk. 19. Beboelsesbygninger må kun opføres med een etage mod adgangsside, men mod fællesarealerne må indskydes en udnyttelig underetage jfr. bygningsreglementet 1982 kap. 4.3.3. stk. 1, som vist på nedenstående snittegning. Det bebyggede areal må ikke overstige 80 m² pr. bolig.



**Max. bygningshøjde:
6 m over niveauplan**

Stk. 20. Bygningshøjden må ikke overstige 6 m over niveauplan målt efter reglerne herom i bygningsreglementet. Niveauplanen fastlægges i forbindelse med godkendelse af bebyggelsesplanen for delområde VI, jfr. bestemmelsen i denne paragrafs stk. 2.

DELOMRÅDE VII

Stk. 21. Inden for det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt, mærket »1«, kan der opføres et fælleshus med et bruttoetageareal på maksimalt 400 m².

Stk. 22. Bygningen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage eller 1 etage med udnyttelig underetage.

Stk.23. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

§ 7

Skilte

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

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 boligparcel.

Ydervægge

Stk. 2. Ydervægge må kun fremstå som blank mur af røde mursten. Carporte/redskasbsrum må dog udføres i ru tryk-impregneret træ.

Tage

Stk. 3. Tagene skal tækkes med røde teglsten.

**Retningsgivende
bebyggelsesplan**

Stk. 4. Ved godkendelsen af den første bebyggelsesplan jfr. § 6, stk. 2, vil byrådet lægge særlig vægt på den arkitektoniske sammenhæng i bebyggelsen, hvorfor den første godkendte bebyggelsesplan vil være retningsgivende for de materialer og farver, som kan forventes godkendt i bebyggelsesplanerne for de øvrige områder.

§ 8

**Areal, der ikke
må bebygges**

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. De arealer, der på kortbilag nr. 1 er vist med lys grå toneraster, må ikke bebygges.

**Fælles opholdsarealer
i delområderne I – VI**

Stk. 2. De arealer, der er vist på kortbilag nr. 2 med særlig signatur inden for delområderne I, II, III, IV, V og VI, må ikke udstykkes til boligbebyggelse. Arealerne skal udlægges

som fælles opholdsarealer med mulighed for placering af legepladser, containerplads og lignende.

Grønt område

Stk. 3. Delområde VII må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges til fælles grønt område med mulighed for at opføre en bebyggelse til fælles formål på byggefeltet, mærket »1«.

Stk. 4. Beplantning og anlæg af de fælles friarealer, herunder regulering af terræn, må kun ske efter en af byrådet nærmere godkendt beplantnings- og terrænplan.

Beplantning, der skal bevares og vedligeholdes

Stk. 5. Den eksisterende beplantning, som er vist med mørk toneraster på kortbilag nr. 2, består af:

1. uklippet tjørnehegn langs skel mod øst med bredde på ca. 3 m fra skel og ca. 7 m højt.

Dette hegn skal bevares som et markant markhegn og må således ikke udtynnes eller klippes uden tilladelse.

2. mindre kratbeplantning bestående af hovedsagelig kirsebær på meget skrånende terræn skal ligeledes bevares.

Der skal dog ske en oprydning, udtynding og supplerende plantning efter nærmere aftale med stadsgartneren.

Beplantning langs veje og stier

Stk. 6. Etablering af beplantning langs veje og andre færdselsarealer skal ske efter byrådets anvisninger.

§ 9

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ibrugtagning

Stk. 1. Bebyggelse inden for et af delområderne I, II, III, IV, V, VI må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 8, stk. 2 nævnte fælles opholdsarealer samt de i § 4 nævnte veje og stier inden for det pågældende delområde.

Fjernvarmepligt

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

§ 10

§ 10 GRUNDEJERFORENING

Grundejerforening

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med med-

lemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

Oprettelsestidspunkt

Stk. 2. Grundejerforeningen oprettes senest når tre delområder er solgt eller når byrådet kræver det.

Grundejerforeningens opgave

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 1, 2 og 3 nævnte veje og stier samt etablering, drift og vedligeholdelse af den i § 6, stk. 21 nævnte fælles bygning samt de i § 8, stk. 2, 3 og 5 nævnte fælles friarealer og anlæg, herunder beplantning.

Vedtægterne skal godkendes af byrådet

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11

§ 11 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

Den under den 7. januar 1977 af miljøministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 33 for Randers kommune ophæves for så vidt angår det af nærværende lokalplan omfattede område.

§ 12

§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Randers byråd, den 19. november 1984.

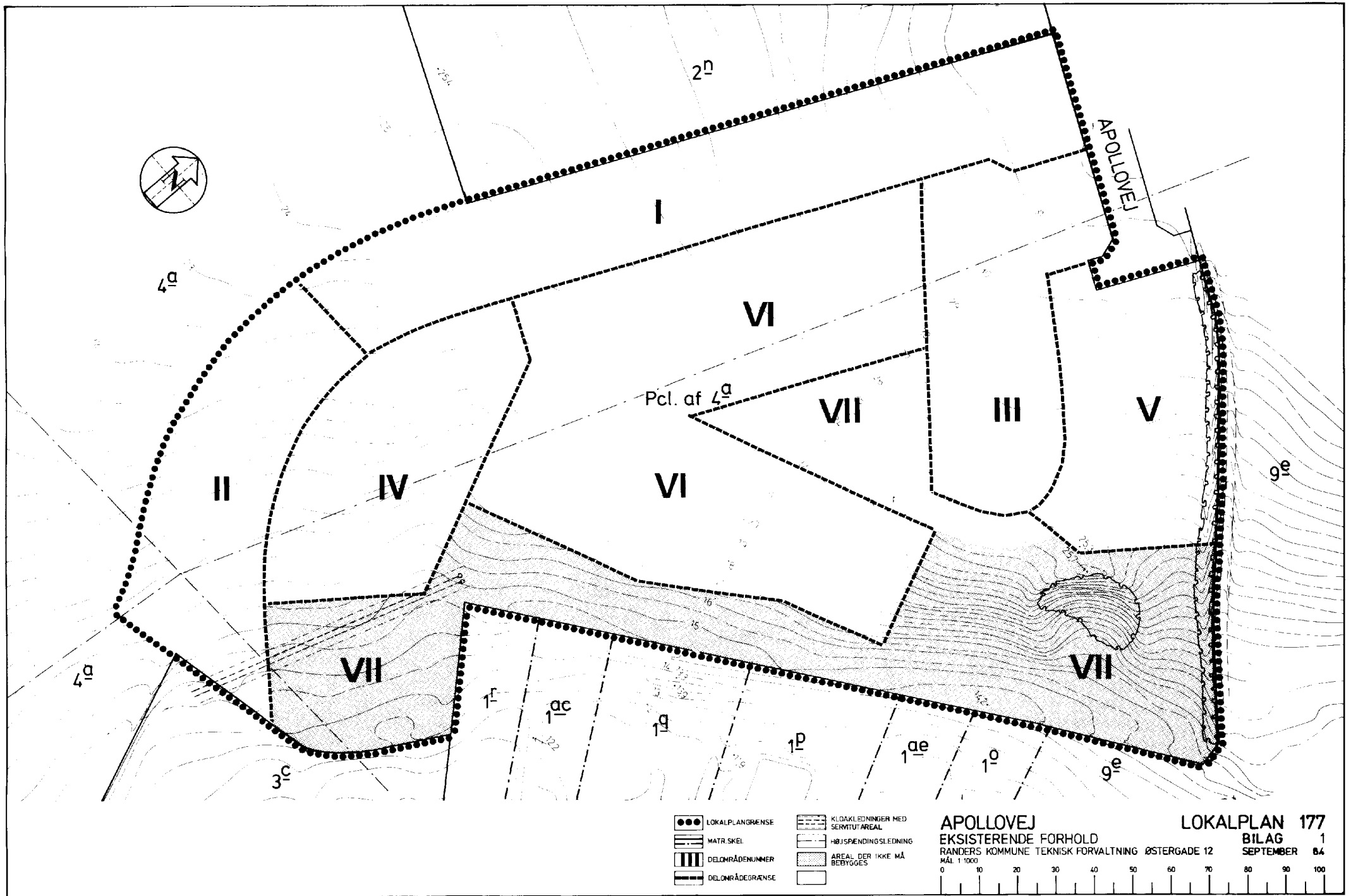
Randers, den 22. november 1984.









K. Gjøtrup
Borgmester

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

Randers byråd, den 14. marts 1985.

K. Gjøtrup
Borgmester

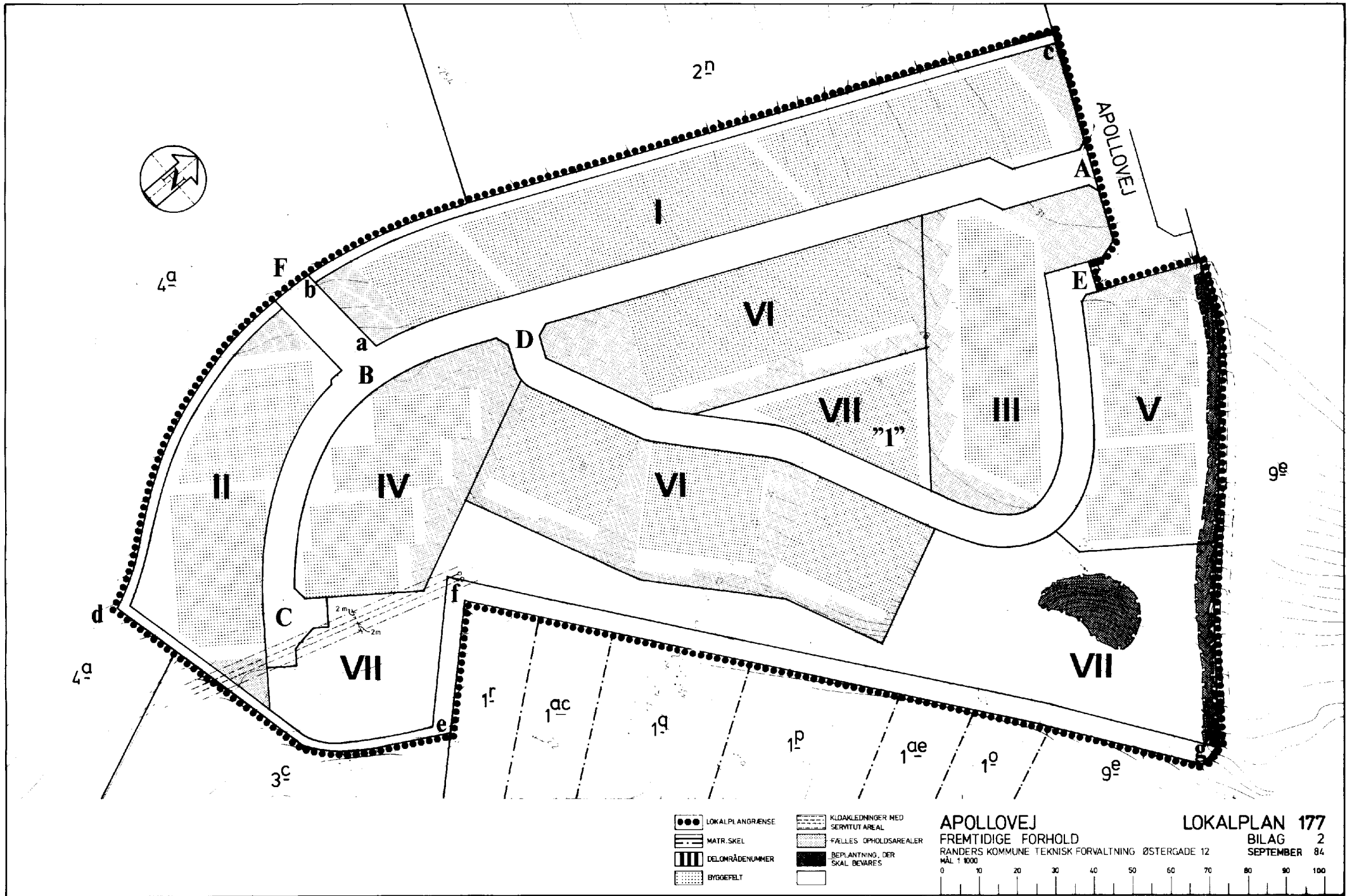


- | | |
|---|--|
|  LOKALPLANGRÆNSE |  KLOAKLEDNINGER MED SERVITUTAREAL |
|  MATR. SKEL |  HØJSPIRINGSLEDNING |
|  DELOMRÅDENUMMER |  AREAL DER IKKE MÅ BEBYGGES |
|  DELOMRÅDEGRÆNSE |  |

APOLLOVEJ
 EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 MÅL 1:1000

LOKALPLAN 177
 BILAG 1
 SEPTEMBER 84

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

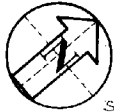


- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- DELOMRÅDENUMMER
- BYGGEFELT
- KLOAKLEDNINGER MED SERVITUT AREAL
- FÆLLES OPHOLDSAREALER
- BEPLANTNING, DER SKAL BEVARES

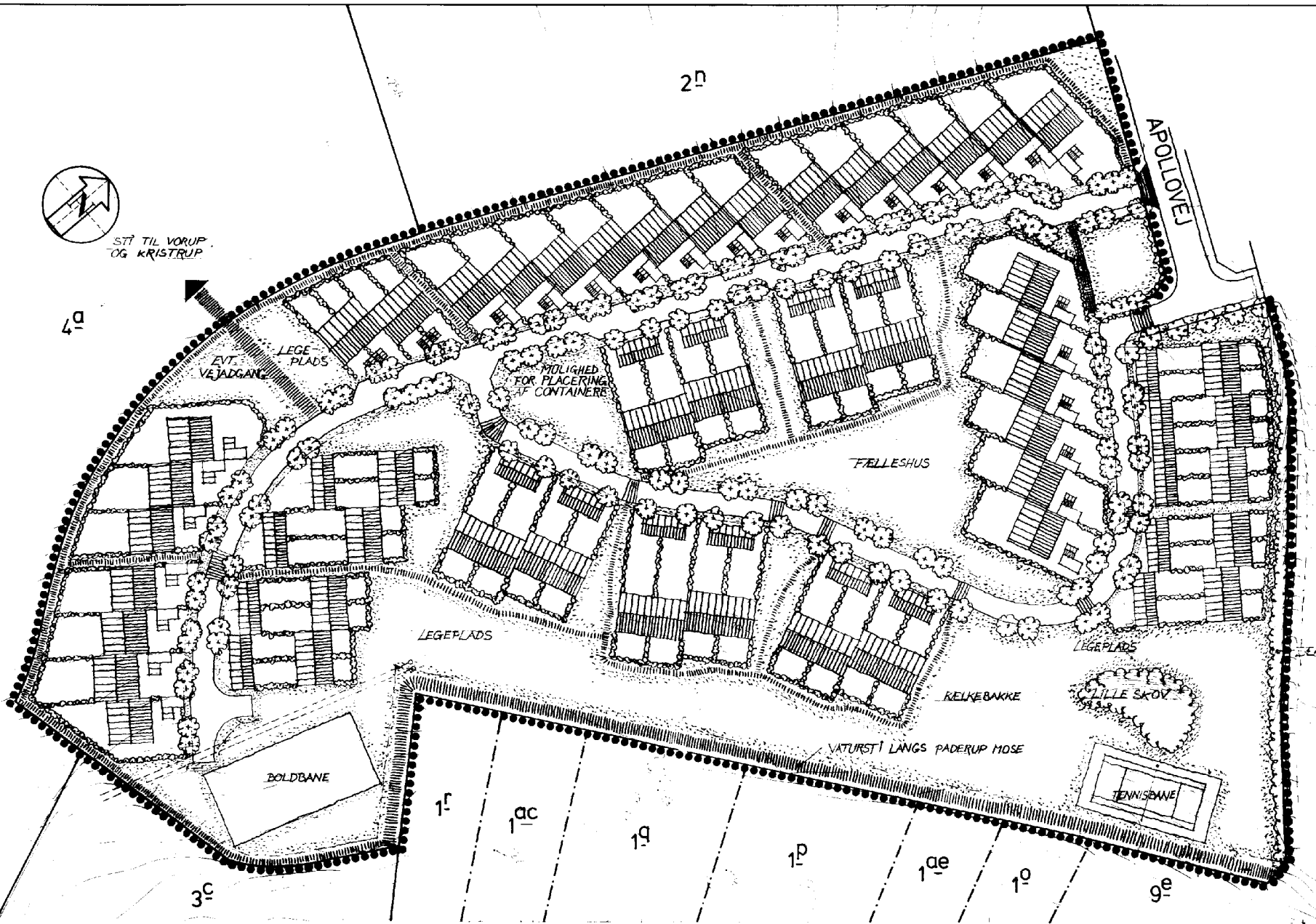
APOLLOVEJ
FREMTIDIGE FORHOLD
 RÅNDRS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 MÅL 1:1000

LOKALPLAN 177
BILAG 2
 SEPTEMBER 84





STI TIL VORUP OG KRISTRUP



- LOKALPLANGRENSE
- ▬▬▬ MATR. SKEL
- ||||| STI
- ▨▨▨▨ BELAGNINGSKVÆT PÅ KØREBANEAREAL
-
-
-
-

APOLLOVEJ
 ILLUSTRATIONSPLAN
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 MÅL 1:1000

LOKALPLAN 177
 BILAG 3
 SEPTEMBER 84

