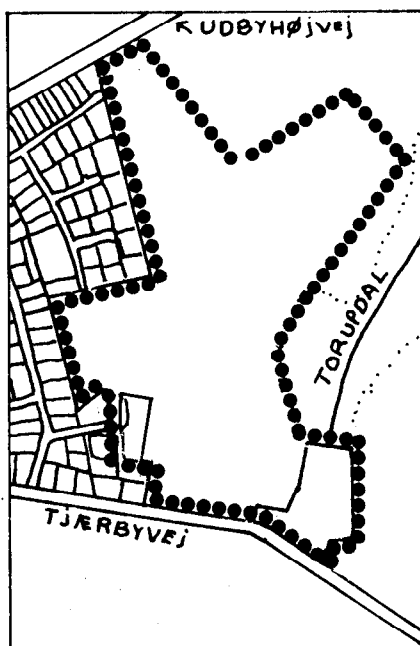


Lokalplan nr. 198 Rahrseje - 1. etape



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Lokalplanforslaget omfatter 1. etape af de nye boligområder øst for Dronningborg.

Som omtalt i kommuneplanen (hæfte nr. 12) udbygges området vest for Torupdal først. Senere kan der inddrages flere arealer langs Udbyhøjvej og på langt sigt områderne øst for Torupdal.

Selve Torupdal udlægges i kommuneplanen til rekreative formål, og området vil blive behandlet i en lokalplan for sig.

Ifølge lokalplanforslaget kan der opføres ca. 190 nye boliger, som fordeler sig på parcelhuse, dobbelthuse, mindre to-etagers rækkehuse og store 1 1/2 etagers rækkehuse, der kan opføres individuelt.

Adgangen til området skal ske fra en ny vej med cykel- og gangsti på begge sider. Vejen skal forbinde Udbyhøjvej med Tjærbyvej. På vejens vestside - ind mod den eksisterende bebyggelse - placeres udelukkende parcelhuse. På vejens østside ud mod Torupdal - bliver bebyggelsen mere blandet.

Der bliver anlagt flere nye stier til Torupdal, både fra det nye område og fra de eksisterende parcelhuse. Samtidig anlægges der en trafiksikker stiforbindelse til Dronningborg Idrætscenter.

Fabrikken ved Tjørbyvej (P.S.System) rives ned, og der anlægges i stedet en lille sø, som samtidig skal tjene som forsinkelsesbassin for regnvand.

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 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 ny lokalplan.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre, at udbygningen af arealerne foregår under størst mulig hensyn til den eksisterende bebyggelse og til de landskabelige kvaliteter i og omkring området. Især er der lagt vægt på udsigtsmulighederne, og mulighederne for at få adgang til naturen i Torupdal.

Samtidig skal lokalplanen sikre kommuneplanens målsætninger om en vis boligthed og et varieret udbud af boligtyper, såvel med hensyn til størrelse, udformning og ejerforhold.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Lokalplanen omfatter område B81 og en lille del af område R46 i kommuneplanen. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Spildevandsplanen

Lokalplanen omfatter en del af område U40 og område U8 samt den sydlige del af matr.nr. 3a, Dronningborg Hovedgård, der ikke er medtaget i spildevandsplanen.

Et planlagt forsinkelsesbassin for regnvand (B24) flyttes ned på fabriksgrunden matr.nr. 35a, Tjærby By, Gimming, sådan at regnvandet fra den sydlige del af området kan medtages.

Spildevandet afledes til kloaken i Tjærbyvej, som er under reovering.

Kollektiv trafik

Der er ikke i kommuneplanen optaget detaljerede ruteføringer for den kollektive trafik. For at sikre en vis handlefrihed i tilrettelæggelsen af busruterne reserveres areal til to busvendepladser og tre vigepladser til almindelige stoppesteder.

Torupdal

Ifølge kommuneplanen er Torupdal udlagt til rekreative formål og en del af det rekreative område indgår i lokalplanen, nemlig området omkring regnvandsbassinet.

Skolesti og sti til idrætscenter

Området hører under Rismølleskolen og for at sikre skolevejen og adgangen til Dronningborg Idrætscenter, indgår der i planen en tunnel under Udbyhøjvej i områdets nordvestlige hjørne.

Børneinstitutioner

Der er ikke afsat areal til daginstitutioner eller lignende indenfor planens område. Der er heller ikke i kommuneplanen regnet med, at der er behov for yderligere daginstitutioner i Dronningborg, men såfremt behovet skulle ændre sig er der plads indenfor 2. etape af Rahrsejeområdet og i øvrigt længere inde i Dronningborg.

Varmeplan

Ifølge varmeplanlægningen skal Rahrsejeområdet forsynes med fjernvarme.

Landbrugspligt

Hovedparten af lokalplanens område er undergivet landbrugspligt. Lokalplanen kan derfor kun virkeliggøres efter tilladelse fra landbrugsministeriet.

Vejstøj

Udbyhøjvej afvikler på strækningen nord for lokalplanområdet en trafik af størrelsesordenen 1800-2000 personvogneheder pr. døgn. Under hensyn til hastigheden, trafikens sammensætning og vejens udformning og beliggenhed i terrænet kan støjniveauet overslagsmæssigt beregnes til ca. 50 dB (A) i 70 m's afstand fra vejmidten målt 2 m over terræn. Dette er grænsen for de tættest beliggende parcelhuse.

I 2. etape af områdets udbygning (kommuneplanens område B 82) kommer bebyggelsen væsentlig tættere på vejen, og det er derfor nødvendigt at anlægge en støjskærm i form af en blødt formet hævnings af terrænet langs vejen. De første 30 m af støjskærmens vestlige del er beliggende inden for lokalplanområdet.

Tjærbyvej afvikler en trafikmængde i størrelsesordenen 1000 personvognsenheder pr. døgn på strækningen syd for lokalplanområdet.

Den fastlagte tilbagetrækning af byggefeltene i 20 m afstand til vej midte må anses for tilstrækkelig til at dæmpe støjen fra Tjærbyvej.

Regionplanens bestemmelser om vejstøj er således overholdt.

Virksomhedsstøj

De nærmestliggende virksomheder ligger i erhvervsområderne E 12 og E 13. For område E 12, som ejes af en enkelt virksomhed, er fastsat støjgrænser, der svarer til parcelhusområder (områdetype 5 i regionplanen). For område E 13 gælder støjgrænserne for erhvervsområder med boligbebyggelse (områdetype nr. 3 i regionplanen). Disse støjgrænser ligger 10 dB (A) over parcelhusområderne.

Med en grunddybde på max. 100 m i retning mod Rahrseje og en afstand på 200 m til de nærmestliggende boliger må en afstandsdæmpning på 10 dB (A) anses for absolut realistisk.

Regionplanens bestemmelser om virksomhedsstøj er således overholdt.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juni 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, som lokalplanen omfatter.

§ 1

Matrikelfortegnelse

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme.*)

Hele Matr.nre 3am, 3ec, 3ei, 3eb og 3i samt dele af matr.nre 3a, 3dy Dronningborg Hovedgård, Dronningborg.

*) Matr.nr. 3a, Dronningborg er undergivet landbrugspligt.

Hele matr.nr. 1d samt dele af matr.nr. 35a og 6l, Tjærby By, Gimming. Endvidere omfattes alle parceller der efter 1. april 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

Stk. 2. Lokalplanens områder opdeles i delområderne A til I som vist på kortbilag 2. Delområderne A til H skal anvendes til boligformål m.v., og delområde I skal anvendes til offentlige formål.

Byzone

Stk. 3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres delområderne A, B, C, D, E, F, G og H til byzone.

§ 2

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

DELOMRÅDERNE A-H

Parcelhuse, rækkehuse, klyngehuse m.v.

Stk. 1. Områderne må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen indenfor delområderne A, C, D, E og H må kun bestå af åben-lav boligbebyggelse og bebyggelsen indenfor delområde B, G og F må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse og rækkehuse i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende plan.

Erhverv på nærmere vilkår

Stk. 2. 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 beboelsesejendom 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. Ejendommen må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

DELOMRÅDE I

Grønt område Regnvandsbassin m.v.

Stk. 3. Området må kun anvendes til offentlige, rekreative formål. Indenfor området anlægges der et forsinkelsesbassin for regnvand, og der er endvidere mulighed for at anlægge en busvendeplads med busstoppested i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

§ 3**Udstykningsplan****§ 3 UDS TYK N I N G**

Stk. 1. Udstykninger skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende plan. I forbindelse med udstykning vil der for de med (N) |mærkede grunde blive fastsat et niveauplan.

Små parcelhusgrunde**DELOMRÅDERNE A OG E**

Stk. 2. Delområderne A og E skal udstykkes som parcelhusgrunde på ca. 500 m². Ingen grund må være mindre end 450 m² og på enhver grund skal der kunne indskrives et kvadrat med en sidelængde på 19 m.

Stk. 3. Fra ejendommen Tjærbyvej 123, matr.nr. 35a, Tjærby By, Gimming, udstykkes en ca. 1320 m² stor parcel til beboelse.

Tæt-lav »dobbelthuse«**DELOMRÅDE B**

Stk. 4. Delområde B skal udstykkes til 28 parvist liggende tæt-lave huse. Grunden skal gives en størrelse på mellem 250 og 300 m². Grundbredden skal være 12,5 m. Til hver grund udstykkes et lod til parkering eller carport, på mellem 21 og 36 m².

Parcelhusgrunde**DELOMRÅDE C**

Stk. 5. Delområde C skal udstykkes som parcelhusgrunde på ca. 750 m². Ingen grund må være mindre end 700 m², og på enhver grund skal kunne indskrives et kvadrat med en sidelængde på 22 m. Undtaget herfra er parcellerne nr. 1, 2 og 6. Fællesarealet tillægges grundene 1-5 med en femtedel til hver.

Store parcelhusgrunde**DELOMRÅDE D**

Stk. 6. Delområde D skal udstykkes som parcelhusgrunde på ca. 1100 m². Ingen grund må være mindre end 1000 m² og på enhver grund skal kunne indskrives et kvadrat med en sidelængde på 22 m.

Rækkehuse eller etageboliger**DELOMRÅDE F**

Stk. 7. Delområde F kan udstykkes til 2 og 2 1/2 etage rækkehuse og etageboliger. Grundene skal gives en størrelse på mellem 125 og 250 m². Grundens bredde skal være mellem 5 og 7 m. Før en udstykning kan finde sted, skal der forelig-

ge et af byrådet godkendt projekt for hver sammenhængende række af bebyggelse.

Stk. 8. Delområde F kan alternativt udstykkes som helhed, såfremt boligerne skal udlejes.

DELOMRÅDE G

Rækkehuse

Stk. 9. Delområde G skal udstykkes til individuelt opførte rækkehuse. Rækkehusgrundene skal gives en størrelse på mellem 250 og 300 m², og grundene skal have en bredde på 9 meter.

DELOMRÅDE H

Små parcelhusgrunde

Stk. 10. Delområde H skal udstykkes til parcelhusgrunde på ca. 500 m². Grundene må ikke være mindre end 450 m², og de skal have en gennemsnitsbredde på mindst 19 m.

§ 4

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

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

Fordelingsvejen Torupdalvej udlægges i 29 m bredde. Vejen anlægges med 6 m kørebane, 2 × 4 m skillerabat, 2 × 3,5 m cykel- og gangsti og 2 × 4 m yderrabat.

Adgangsvejen, vej nr. 7, udlægges i 19 m's bredde. Vejen anlægges med 5 m kørebane, 2 × 2 m skillerabat, 2 × 3,5 m cykel- og gangsti og 2 × 1,5 m yderrabat.

Boligvejene nr. 1 og nr. 6 udlægges i 10 m's bredde. Vejene anlægges med en kørebane på 5 m og med 1 stk. 2,5 × 5 m overkørsel til hver grund.

Boligvejene nr. 2-4 og 8-11 udlægges i 7 m's bredde og anlægges med 5 m kørebane og 2 × 1 m rabat.

Boligvej 5 udlægges i 9 m's bredde og anlægges med 5 m kørebane og 3 m rabat på ydersiden.

Hovedstier

Hovedstierne, sti nr. 1, 2 og 3 udlægges i 4,5 m's bredde. Stierne befæstes i en bredde af 2,5 m med 2 × 1 m rabat.

*) Det forudsættes, at Torupdalvej med buslomme og vendepladser og hovedstierne nr. 1, 2 og 3 udlægges som offentlige veje. Øvrige veje og stier i området udlægges som private fællesveje.

Sti nr. 4 og 5 udlægges i 6 m's bredde. Sti nr. 4 befæstes i en bredde af 2,5 m med 1 + 2,5 m rabat.

Bolig- og adgangs stier

Bolig- og adgangsstierne sti nr. 6 til 23 udlægges i 3 m's bredde. Stierne befæstes i en bredde af 1,5 m med 1 + 0,5 m rabat.

Naturstier

Naturstierne sti nr. 24 til 26 udlægges ikke som selvstændige færdselsarealer, men anlægges i de grønne områder i vekslende bredde efter forholdene, f.eks. befæstet med grus eller bark eller fremkommer som slidspor over f.eks. et græsbevokset areal.

Busvendesløjferne og vigepladserne på Torupdalvej og Tjørbyvej udlægges i princippet som angivet på kortbilag nr. 2.

Tunnel under Udbyhøjvej udlægges som vist på kortbilag nr. 2.

Adgangsbegrænsning

Stk. 2. Til fordelingsvejen Torupdalvej må der ikke være direkte kørende adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

DELOMRÅDERNE B, F, G og H

§ 40-veje

Stk. 3. Boligvejene nr. 2 og nr. 8-11 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 opholdsområder.

§ 5

§ 5 LEDNINGSANLÆG M.V.

Stk. 1. Elektriske ledninger skal udføres som jordkabler.

Stk. 2. Der skal reserveres areal til to transformerstationer som vist på kortbilag 2.

§ 6 A, E OG H.

§ 6 BEBYGGELSE M.V. DELOMRÅDE A, E OG H.

Byggefelt

Stk. 1. Bygninger over 10m² skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter. Carporte og garager skal desuden placeres i skel mod nabo, sti eller vej.

Stk. 2. Inden for delområde H skal beboelsesbygningerne opføres med gavl og facade i byggefeltets begrænsning mod nord og øst, henholdsvis nordøst og sydøst (vist med kraf-

tig streg på kortbilag 2). Tagryggen skal orienteres som vist på kortbilag 2.

Etagereal

Stk. 3. Bygningernes bruttoetageareal må ikke overstige 225 m². Bygningerne må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn (niveauplan). På parceller mærket (H) på kortbilag 2 må bygningerne opføres i indtil to etager. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,8 m over terræn (niveauplan).

Taghældning

Stk. 4. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 45°. Dette gælder dog ikke garager, carporte eller udhuse og lignende småbygninger.

Skilte

Stk. 5. 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 eet eksemplar på hver ejendom.

Tegltage

Stk. 6. Tagene skal dækkes med rødt vingetegl. Carporte, garager og udhuse må dog dækkes med sort eller grå tagpap. Hvis taghældningen ikke overstiger 5°, kan tagmaterialet vælges frit.

Ydervægge

Stk. 7. Ydervægge skal hovedsagelig opføres i teglsten og fremstå som blank mur i rødt tegl, vandskuret, berappet eller pudset. Carporte, garager, udhuse eller mindre bygningsdele må dog opføres med facader i træbeklædning i farverne rød, grå, hvid eller sort.

Hegn

Stk. 8. I havernes skel mod Torupdal og mod naturstierne skal der plantes hække af sorten *Fagus Silvatica* (almindelig bøg), som angivet på kortbilag 3. Hækkene skal klippes til en højde mellem 1,2 og 1,8 m.

Terrænreguleringer

Stk. 9. Terrænreguleringer på de enkelte grunde må ikke foretages uden byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Parkeringspladser

Stk. 10. Der skal indrettes 2 parkeringspladser på hver ejendom.

Overkørsler

Stk. 11. Der må kun etableres en overkørsel til boligvejene for hver grund. Overkørslen må ikke gives i en bredde på mere end 5 m.

§ 7 B**Byggefelter****§ 7 BEBYGGELSE M.V., DELOMRÅDE B**

Stk. 1. Uanset højde- og afstandsbestemmelserne i bygningsreglementet skal bygninger over 10m² placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter med facaden i byggefeltets nordlige grænse.

Stk. 2. Carporte og garager skal placeres på de til hver enkelt grund hørende arealer til parkering, se § 3, stk. 4.

Etageareal

Stk. 3. De enkelte beboelsesbygningers bruttoetageareal må ikke overstige 150 m² excl. carport og garage. Bygningerne må kun opføres i en etage, og bygningshøjden må ikke overstige 5 m over terræn (niveauplan).

Taghældninger

Stk. 4. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være 25°. Dette gælder også carporte og garager og et eventuelt fælleshus. Tagryggene skal orienteres som vist på kortbilag 2.

Fælleshus

Stk. 5. Et eventuelt fælleshus kan placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt. Bygningerne må kun opføres i en etage, og bygningshøjden må ikke overstige 5,5 m over terræn (niveauplan).

Skiltning

Stk. 6. 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 et eksemplar på hver ejendom.

Tegltage

Stk. 7. Tagene skal dækkes med rødt vingetegl. Carporte, garager og udhuse må dog dækkes med sort eller grå tagpap.

Ydervægge

Stk. 8. Ydervægge skal hovedsagelig opføres i teglsten og fremstå som blank mur i rødt tegl, vandskuret, berappet eller pudset. Carporte, garager, udhuse eller mindre bygningsdele må dog opføres med facader i træbeklædning i farverne rød, grå, hvid eller sort.

Parkering

Stk. 9. Der skal indrettes 1 parkeringsplads til hver bolig samt gæsteparkering, svarende til 1/2 bilplads pr. boligenhed.

Hegn

Stk. 10. I havernes skel mod Torupdal og mod naturstierne skal der plantes hække af sorten fagus silvatica (almindelig bøg), som angivet på kortbilag 3. Hækkene skal klippes til en højde mellem 1,2 og 1,8 m.

Terrænregulering

Stk. 11. Terrænreguleringer på de enkelte grunde må ikke foretages uden byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 C og D**§ 8 BEBYGGELSE M.V., DELOMRÅDE C OG D****Bebyggelsesprocent**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Bygningerne må ikke opføres med mere end to etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn (niveauplan).

Stk. 2. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,8 m over terræn (niveauplan).

Taghældning

Stk. 3. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 45°. Dette gælder dog ikke garager, carporte eller udhuse og lignende småbygninger.

Skiltning

Stk. 4. 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 et eksemplar på hver ejendom.

Tagmaterialer

Stk. 5. Tagene skal dækkes med rødt vingetegl. Carporte, garager og udhuse må dog dækkes med sort eller grå tagpap. Hvis taghældningen ikke overstiger 5°, kan tagmaterialet vælges frit.

Ydervægge

Stk. 6. Ydervægge skal hovedsagelig opføres i teglsten og fremstå som blank mur i rødt tegl, vandskuret, berappet eller pudset. Carporte, garager, udhuse eller mindre bygningsdele må dog opføres med facader i træbeklædning i farverne rød, grå, hvid eller sort.

Parkeringspladser

Stk. 7. Der skal indrettes 2 parkeringspladser på hver ejendom.

Overkørsler

Stk. 8. Der må kun etableres en overkørsel til boligvejene for hver grund. Overkørslen må ikke gives en bredde på mere end 5 m.

Hegn

Stk. 9. I havernes skel mod Torupdal og naturstierne skal der plantes hække af sorten *fagus silvatica* (almindelig bøg), som angivet på kortbilag 3. Hækkene skal klippes til en højde mellem 1,2 og 1,8 m.

Terrænregulering

Stk. 10. Terrænreguleringer på de enkelte grunde må ikke foretages uden byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 F**§ 9 BEBYGGELSE M.V., DELOMRÅDE F****Bebyggelsesplan**

Stk. 1. Bebyggelsen skal placeres i hovedtrækkene som vist på kortbilag 2. Se i øvrigt § 3, stk. 7. Et eventuelt fælleshus eller en til området hørende kollektiv bebyggelse eller institution kan placeres som vist på kortbilag 2.

Bebyggelsens omfang

Stk. 2. Uanset højde- og afstandsbestemmelserne i bygningsreglementet må der på hver enkelt grund opføres en bygning på indtil 12 m's dybde og i grundens fulde bredde. Hertil kommer en carport eller garage på ca. 20 m² som skal placeres i skel mod vej og nabogrund mod nord eller øst eller som vist på kortbilag 2.

Stk. 3. Beboelsesbygningerne må opføres med indtil 2 eller 2 1/2 etage som angivet på kortbilag 2 og bygningshøjden må ikke overstige henholdsvis 8,5 m og 12 m. Etagearealet må ikke overstige 200 m².

Stk. 4. Antallet af boliger fastlægges til minimum 67.

Taghældning

Stk. 5. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 45°. Dette gælder dog ikke carporte og garager.

Skiltning

Stk. 6. 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 et eksemplar på hver ejendom.

Tegltage

Stk. 7. Tagene skal dækkes med rødt vingetegl. Carporte, garager og udhuse må dog dækkes med sort eller grå tagpap. Hvis taghældningen ikke overstiger 5°, kan tagmaterialet vælges frit.

Facadematerialer

Stk. 8. Når byrådet i henhold til § 3 stk. 7 har godkendt en bebyggelsesplan vil de anvendte facadematerialer og facadeudformningen blive lagt til grund for godkendelse af efterfølgende bebyggelse i delområdet.

Parkeringspladser

Stk. 9. Der skal indrettes 1 parkeringsplads til hver bolig samt gæsteparkering, svarende til 1/2 bilplads pr. bolig.

Hegn

Stk. 10. I havernes skel mod Torupdal og mod naturstierne skal der plantes hække af sorten *fagus silvatica* (almindelig bøg), som angivet på kortbilag 3. Hækkene skal klippes til en højde mellem 1,2 og 1,8 m.

Stk. 11. Hegn mellem de enkelte ejendomme skal udføres som fælleshegn, og såfremt en af ejerne ønsker opsat fast hegn (plankeværk eller lignende) er naboen forpligtet til at medvirke hertil. Denne forpligtelse bortfalder dog, hvis der allerede er etableret et tæt og mindst 1,2 m højt levende hegn.

Terrænregulering

Stk. 12 Terrænreguleringer på de enkelte grunde må ikke foretages uden byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 10 G**§ 10 BEBYGGELSE M.V., DELOMRÅDE G****Byggefelter**

Stk. 1. Uanset højde og afstandsbestemmelserne i bygningsreglementet skal bygningerne placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter til henholdsvis beboelsesbygninger og til carporte, garager og udhuse.

Rækkehuse

Stk. 2. Beboelsesbygningerne skal opføres som rækkehuse, det vil sige som sammenhængende bebyggelse fra skel til skel. Bebyggelsens facade skal placeres i byggefeltets grænse mod vej (vist med kraftig streg på kortbilag 2)

**Højde
etageareal**

Stk. 3. Beboelsesbygningerne skal opføres i en etage med udnyttelig tagetage. Facadehøjden må ikke overstige 3,8 m og bruttoetagearealet må ikke overstige 220 m². Stuegulvet må ikke ligge højere end 0,3 m over terræn (niveauplan).

Taghældning

Stk. 4. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være 45° for beboelsesbygningerne og 25° for carporte og udhuse. Tagrygningen skal være parallel med facaden.

Fælles gavle

Stk. 5. Nabohuse, som bygges samtidigt, kan opføres med fælles gavl under forudsætning af, at det sikres på ejendommene, at de begge respekterer senere ombygninger inden for rammerne af de i lokalplanen fastsatte byggemuligheder. De skal endvidere respektere eventuelle gener i forbindelse med ombygningen. Enhver ejendom indenfor området skal tåle inddækninger fra naboejendommens gavle.

Stk. 6. Efter nedrivning af bebyggelse, der helt eller delvist frilægger nabovens gavle, skal ejeren af den pågældende ejendom istandsætte de blottede bygningssider efter bestemmelserne i stk. 10 og stk. 11.

- Carporte** Stk. 7. Carporte og udhuse skal opføres i skel mod vej og facadehøjden skal være 2,1 m målt til overkanten af tag.
- Skiltning** Stk. 8. 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 et eksemplar på hver ejendom.
- Tegltage** Stk. 9. Tagene skal dækkes med rødt vingetegl. Carporte, garager og udhuse må dog dækkes med sort eller grå tagpap.
- Ydervægge** Stk. 10. Til beboelsesbygningernes ydervægge må kun anvendes vandskuret, berappet eller pudset murværk eller andre glatte og fugefri flader i hvide, grå eller gule farver. Mindre bygningsdele må dog opføres med facader i træbeklædning. Træbeklædning, herunder vinduer og døre m.v. skal fremstå i ultramarin-blå, grå eller hvid farve.
- Sokler** Stk. 11. Der må anvendes sokler i indtil 0,3 m højde i farverne grå eller sort.
- Vinduesåbninger** Stk. 12. Vinduesåbninger, der er større end 1 m², skal opdeles med lodposter eller vandrette karmstykker, sådan at de enkelte ruder ikke bliver større end 1 m².
- Kviste** Stk. 13. Kviste skal udføres som taskekviste og må ikke gives en højde på mere end 1 m. Kvistene skal holdes mindst 1 m fra naboskel. Der må højst anbringes et tagvindue i hver tagflade.
- Træbeklædning** Stk. 14. Carporte, garager og udhuse skal opføres med facader i træbeklædning i farverne ultramarin-blå, grå, hvid eller sort.
- Hegn** Stk. 15. Hegn mellem de enkelte ejendomme skal udføres som fælleshegn, og såfremt en af ejerne ønsker opsat fast hegn (plankeværk eller lignende) er naboen forpligtet til at medvirke hertil. Denne forpligtelse bortfalder dog, hvis der allerede er etableret et tæt og mindst 1,2 m højt levende hegn.
- Terrænregulering** Stk. 16. Terrænreguleringer på de enkelte grunde må ikke foretages uden byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- Parkering** Stk. 17. Der skal indrettes 2 parkeringspladser på hver ejendom.
- Overkørsler** Stk. 18. Der må kun etableres en overkørsel til boligvejene for hver grund. Overkørslen må ikke gives en bredde på mere end 5 m.

§ 11**Læbeplantninger m.v.****Støjvold****Fællesarealer****Børnenes grund****§ 12****§ 13****§ 11 UBEBYGGEDE AREALER**

Stk. 1. Langs fordelingsvejen Torupdalvej, mod Udbyhøjvej, mod Tjærbyvej og langs de ubebyggede arealer nord og øst for bebyggelsen samt inden for delområde I og D udlægges areal til beplantning af varierende tæthed og omfang, som vist og beskrevet på kortbilag 3. Arealerne tilplantes og vedligeholdes af Randers kommune. Beplantningen nord og øst for delområderne E, F, G og H kan helt eller delvist fjernes, når de efterfølgende etaper inddrages til bebyggelse.

Stk. 2. Langs Udbyhøjvej formes terrænet som en ca. 3 m høj og 15-30 m bred, beplantet støjvold.

Stk. 3. De på kortbilag 2 med grå toneraster viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fællesarealer for bebyggelsen og som stiareal.

Stk. 4. Beplantning og anlæg af de fælles friarealer må kun ske efter en af Park- og Kirkegårdsforvaltningen godkendt beplantningsplan.

Stk. 5. Indenfor det fællesareal, der på kortbilag 3 er benævnt »børnenes grund« må der opføres mindre legehuse, bure til dyr og lignende småbygninger. Arealet skal hegnes mod vej 7 og vej 8.

Stk. 6. I forbindelse med busvendepladserne kan der opføres en mindre toiletbygning.

§ 12 FJERNVARMEFORSYNING

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen ved Randers kommunale værker. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 13 GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område bortset fra delområde I og C.

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

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift- og vedligeholdelse af de i § 11 stk. 3 nævnte fælles opholdsarealer, og

de private fællesveje og stier.

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers kommune.

§ 14

§ 14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget vedtaget til offentliggørelse af Randers byråd.

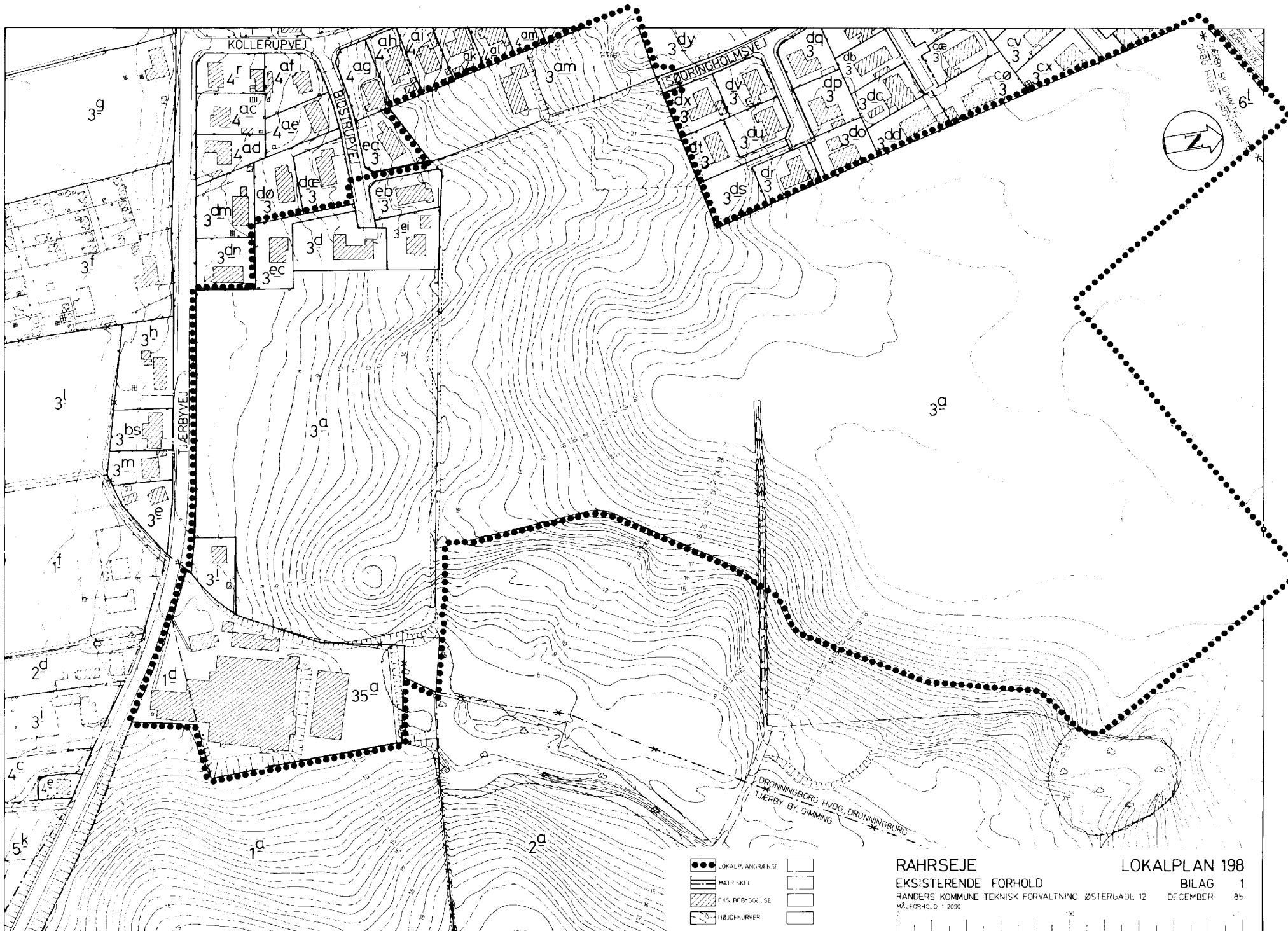
Randers, den 16. juni 1986.

K. Gjøtrup
borgmester

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

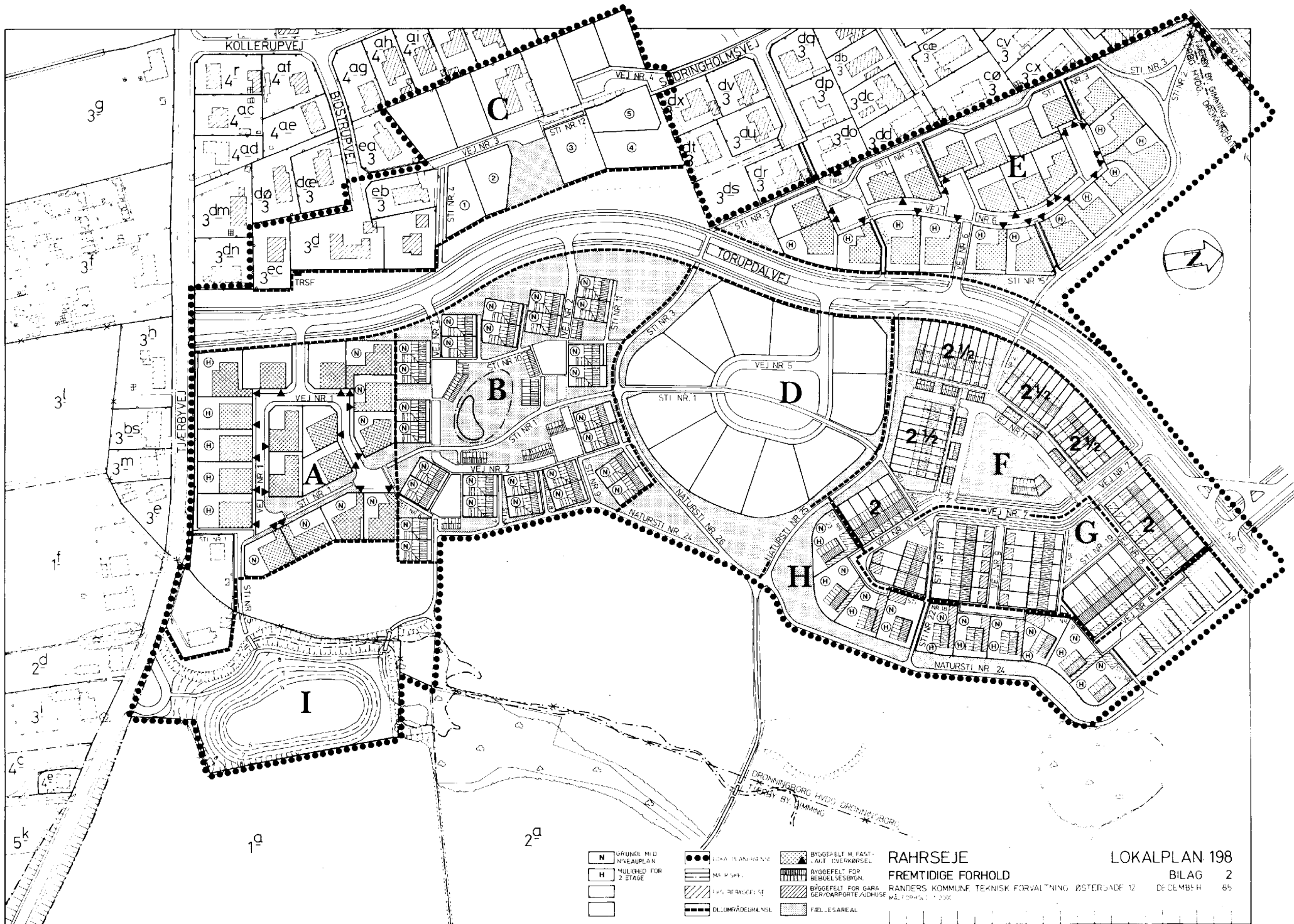
Randers byråd, den 15. sept. 1986.

K. Gjøtrup
borgmester



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SÆL
- ▨ EKS. BEBYGGELSE
- ~ HØJDKURVER

RAHRSEJE
 EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADL 12
 MÅLFORHOLD 1:2000
LOKALPLAN 198
 BILAG 1
 DECEMBER 85



N GRUNDL. M. D. NIVEAUPÅN
 H MULIGT FOR 2. ETAGE
 [Symbol]

●●●●● BOKA EYANRARE
 [Symbol] MA. W. 549
 [Symbol] TÅRS. RE. RÅRSEJE
 [Symbol] DILDKRÅDEGR. NSE

[Symbol] BYGGEFELT M. FAST. AUT. OVERKRØSEL
 [Symbol] BYGGEFELT FOR REBOLESRESOVAN
 [Symbol] BYGGEFELT FOR GARA. GER/DARPORTE/UDHUSE
 [Symbol] FÆLLESAREAL

RAHRSEJE

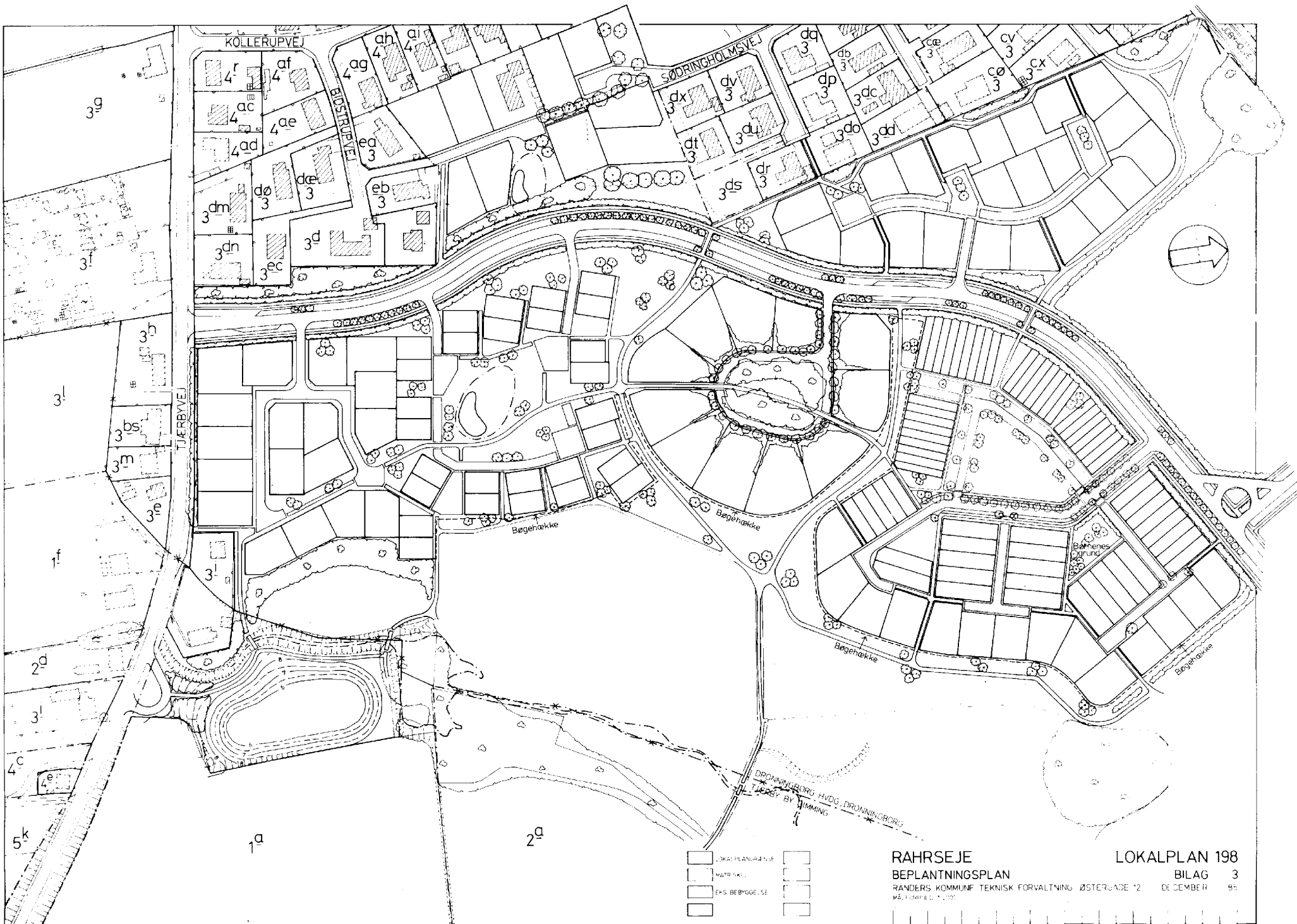
FREMTIDIGE FORHOLD

RANDERS KOMMUNE, TEKNISK FORVALTNING, ØSTERJADF 12
 MÅLSTOK: 1:2000

LOKALPLAN 198

BILAG 2

D: CLMBSR 65



RAHRSEJE
BEPLANTINGSPLAN

LOKALPLAN 198
BILAG 3

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 DECEMBER 95

MÅSTAFELD 1:100