

LOKALPLAN NR. 355 HØJMARK

NYT BOLIGOMRÅDE VED ENGHØJ KIRKE



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Ved Enghøj Kirke

Lokalplanområdet er beliggende i bydelen Ydervang og omfatter et ubebygget areal på ca. 20 ha. Området ligger i landzone og foreslås udlagt til boligbebyggelse.

Områdets afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af vejen Nordskellet, mod vest og syd af eksisterende boligområder ved henholdsvis Kornagervej / Spergelvangen samt Løven ved Enghøj Kirke. Mod øst afgrænses området af gården Højmark.

Planen går ud på

70 fritliggende parcelhuse samt 80 tæt-lave boliger

Lokalplanen giver mulighed for at der i området kan opføres ca. 70 fritliggende parcelhuse samt ca. 80-90 tæt-lave boliger i form af rækkehuse, gårdhuse, klyngehuse eller lignende.

De tæt-lave boliger placeres op til et grønt område ved plejecentret Borupvænget syd for de omtalte parcelhuse.

Veje & stier

Området vejbetjenes fra Nordskellet via to nye stikveje, Fyrkat Alle og Trelleborg Alle.

Der etableres to hovedstier der forbinder områderne mod henholdsvis nord / syd og øst / vest.

Fra landzone til byzone

Lokalplanens område er beliggende i landzone og overføres ved offentliggørelsen af lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge Planlovens § 18 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 pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

Ifølge § 47 i planloven kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Offentlige formål

En del af lokalplanens område udlægges til offentlige formål. Det betyder at ejeren kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Ifølge planlovens § 48 er der dog bestemte forudsætninger, som skal opfyldes, før dette krav kan gøres gældende.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆG- NING

Kommuneplanen 2005

Lokalplanens område er i Kommuneplan 2005 beliggende i bydel nr.8, Ydervang og er omfattet af bestemmelserne for rammeområde V 76 og R43..

Rammebestemmelser

V76

Anvendelse

Området V 76 må kun anvendes til boliger og til kollektive anlæg, som ældreboliger, plejehjem, børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt til mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.

Ændring af etagehøjde

For rammeområde V76 ændres etagehøjden.

Kommuneplantillæg nr. 83

Lokalplanen ledsages derfor af et tillæg til kommuneplanen, der angiver de eksisterende rammer og den ændrede etagehøjde for område V76.

R43

Offentlige rekreative formål

For område R43 gælder følgende:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige rekreative formål.

I området kan der placeres tekniske anlæg (fx forsinkelsesbassin for regnvand), som er forenelige med de rekreative interesser.

De eksisterende bygninger kan bruges til offentlige eller kollektive formål eller til boligformål. Herudover kan der opføres enkelte nye bygninger i området.

Ved nedrivninger, ombygninger og tilbygninger samt ved ændringer i facaderne, skal der tages særligt hensyn til de bevarelsesværdige bygninger og særligt markant beliggende bygninger, med bevaringsværdi (save-værdi) 1 til 4, hvorfor sådanne bygningsændringer ikke må foretages uden godkendelse.

Landbrugsdrift

Der er landbrugspligt på matrikelnumrene 9ay, 10d, 10 ac og 13 alle Helsted By, Borup. Før lokalplanen realiseres, skal der derfor søges om ophævelse af landbrugspligten på det landbrugsnoterede areal.

Arkæologiske prøvegravninger

Der er ikke registrerede fortidsminder i lokalplanens område. Det kan dog ikke udelukkes, at der i området findes fortidsminder. Derfor anbefales det, at der foretages arkæologiske prøvegravninger, før anlægsarbejdet til ny bebyggelse påbegyndes.

Handicappolitik

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler "LIGE MULIGHEDER FOR HANDICAPPEDE". Det betyder, at Randers Kommune i samråd med

Handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

Vejadgang

Områdets vejbetjening sker fra Nordskellet via to nye stikveje.

Regulativ om veje

Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes ”Regulativ for Vintervedligeholdelse og renholdelse af veje”. Af regulativerne fremgår det bl.a. hvilke opgaver og forpligtigelser, der påhviler den enkelte grundejer.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger i det skoledistrikt, der betjenes af Rytterskolen, i en afstand af ca. 4,0 km.

Der ligger børneinstitutioner ved henholdsvis Enghøj Allé og Skelvangsvej.

Spildevand

Lokalplanområdet omfatter dele af områderne B79 (V76), R43.3, O47 og R43.5 i spildevandsplanen. Område B79 (V76) er planlagt separatkloakeret, områderne O47 og R43.5 er udlagt separatkloakerede og område R43.3 er ukloakeret. Afledningen af regn - og spildevand fra området kræver udbygning af det eksisterende kloaksystem udenfor lokalplanområdet. Denne udbygning kan kun anlægges efter forudgående ekspropriation - som først kan iværksættes, når nærværende lokalplan er godkendt. En del af udbygningen vil sandsynligvis bestå i etablering af en pumpestation for spildevandet fra området.

Kloakering

Lokalplanområdet skal separatkloakeres med en maksimal regnvandsafledning svarende til en afløbskoefficient $\phi = 0,4$. Restriktionen betyder, at regnvandet fra lokalområdet skal forsinkes via 1 á 2 regnvandsbassiner. Dette indebærer, at der i lokalplanområdet skal afsættes tilstrækkelige arealer til etablering af det fornødne bassinvolumen. De nødvendige arealer til bassinet / bassinerne samt til en eventuel pumpestation for spildevand overdrages til kloakforsyningen. Der skal sikres kørselsadgang til arealerne af hensyn til fremtidigt tilsyn og vedligeholdelse. Der skal i forbindelse med kloakeringen fremføres forsynings-ledninger til to fremtidige oplande nord for Nordskellet og et øst for lokalplanområdet.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes ’Regulativ om bortskaffelse af husstandsaffald i Randers Kommune’. Af regulativet fremgår det bl.a. hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent, samt hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt mini-containere

Fjernvarme og elektricitet

Energi Randers og Elro

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Randers Kommune og er udlagt som fjernvarmeområde. Ny bebyggelse skal forsynes med fjernvarme fra Energi Randers. Lokalplanområdet elforsynes fra ELRO. Forbrugerne kan i dag dog selv vælge elproducenter. For lavenerghuse og huse der indrettes

med vedvarende energianlæg, der kan dække mere end halvde-
len af bygningens energiforbrug og forsyning med varmt vand
kan der dispenseres fra tilslutningspligten.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Energi Randers.

Landzone / byzone

Lokalplanens område er beliggende i landzone og overføres til
byzone ved offentliggørelsen af planens endelige vedtagelse.

Strategisk miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer
(lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal den ansvarlige myndighed for
udarbejdelsen af lokalplaner og kommuneplaner udarbejde en
miljøvurdering af planerne, hvis det forventes, at de vil have
væsentlig indvirkning på miljøet.

Randers Kommune vurderer på baggrund af en screening, at
forslaget til lokalplan ikke vil have væsentlig indvirkning på
miljøet, og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering af
planforslagene.

Denne afgørelse bekendtgøres samtidig med fremlæggelsen af
planforslaget.

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 kan afgørelsen påkla-
ges, for så vidt angår retlige spørgsmål. Klageberettiget er Mil-
jøministeren og enhver med retlig interesse i sagens udfald samt
visse landsdækkende foreninger og organisationer.

Klage over afgørelsen skal være indgivet skriftligt til Naturkla-
genævnet inden 4 uger regnet fra datoen for offentliggørelsen af
planforslaget.

Tillæg nr. 83 til Kommuneplan 2005 Randers Kommune

I forbindelse med lokalplanforslag 355 – Højmark, har det vist sig, at det inden for de eksisterende lokalplanrammer for område V76 ikke er muligt at opføre bebyggelse i 2 etager.

Derfor ændres etagehøjden fra 1 etage med udnyttelig tagetage til 2 etager.

Planen er derudover i overensstemmelse med kommuneplanens principper.

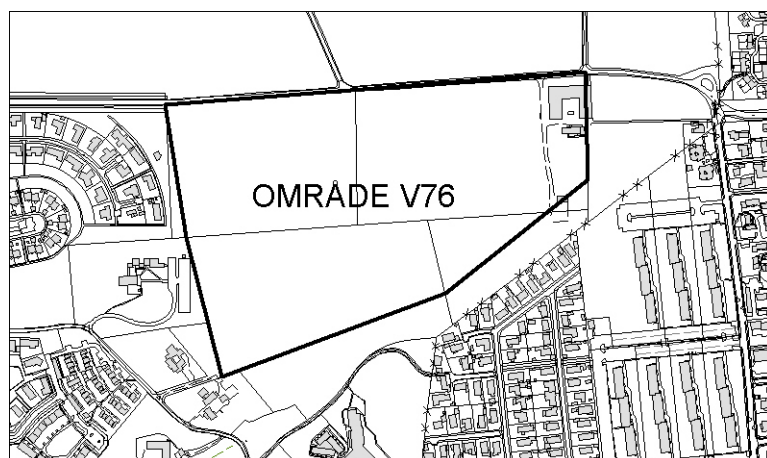
Der er derfor udarbejdet en ændring af lokalplanrammen for området V 67 (pkt. d)

For område

V76 (bydel 8)

gælder følgende:

- a. Området må kun anvendes til boliger og til kollektive anlæg, som ældreboliger, plejehjem, børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt til mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.
- b. Antallet af nye boliger fastlægges til i område: V76 : mellem 115 og 154.
- c. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inkl. andel af fællesareal må ikke overstige 30. For ejendomme, der ikke bruges til boligformål, kan bebyggelsesprocenten hæves til 40, hvis det kan ske uden at tilsidesætte hensynet til de omboende. Hvis bebyggelsens veje og fælles parkeringsarealer henligger under de enkelte ejendomme, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 23 for ejendommene som helhed.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end **2 etager**, og bygningshøjden må ikke overstige 8,50 m.
- e. Beboelsen og dens opholdsarealer skal placeres, så det ækvivalente, konstante udendørs støjniveau fra Nordskellet ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis.
- f. Område V76 skal overføres til byzone.
- g. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner.
- h. Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** lokalplanens område udlægges som boligområde, hvor der kan opføres individuelle fritliggende parcelhuse og tæt-lav huse i form af kæde-, række-, klynge- eller dobbelthuse o.l.
- at** dele af lokalplanens område udlægges til rekreativt grønt område, med offentlig adgang.
- at** den eksisterende beplantning i området omkring Oksebækken bevares dog med mulighed for udtyndinger og stedvise rydninger til etablering af grønne kiler.
- at** de grønne, og rekreative områder friholdes for bebyggelse.
- at** der skabes gode stiforbindelser mod henholdsvis nord / syd og øst / vest.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 9ay, 10d, 10f, 10ac samt del af matr.nr.13, Helsted By, Borup samt alle parceller, der efter den 1. juli 2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme

Delområde I, II & III

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområde I, II og III, som vist på kortbilag 1.

Fra landzone til byzone

Stk. 3. Ved offentliggørelsen af lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I og II

Stk. 1. Områderne må kun anvendes til boligformål.

Parcelhuse og tæt lav bolig bebyggelse

Stk. 2. Bebyggelsen må bestå af åben og lav bebyggelse (parcelhuse) samt tæt lav boligbebyggelse (kæde-, række-, klynge- eller dobbelthuse o.l.), med tilhørende fællesfaciliteter.

Kun én bolig pr. parcel

Stk. 3. Ved udstykning til parcelhuse må der kun opføres eller indrettes én bolig pr. grund.

Erhverv på visse betingelser

Stk. 4. Byrådet kan tillade at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et boligområde, under forudsætning af,

at: virksomheden drives af den, der beboer ejendommen

at: virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning og lignende og at områdets karakter af boligområde ikke ændres.

at: virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende

at: virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Delområde III

Grønt område, offentlige formål

Stk. 4. Området må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges til offentlige formål til grønt rekreativt område og som forsinkelsesbassiner for regnvand.

Fællesbestemmelser for alle delområder

Tekniske anlæg m.m.

Stk. 5. Der kan i lokalplanområdet opføres de tekniske anlæg, der er nødvendige til forsyning af områdets boliger med telekommunikation, el, vand og varme. Placering og omfang af disse bygninger skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Randers Kommune.

§ 3

Udstykning

§ 3 UDSTYKNING

Delområde I

Udstykningsplan

Stk. 1. Ejendommene skal udstykkes efter princippet som vist i udstykningsplanen på kortbilag nr. 2. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

Grundstørrelse og form

Stk. 2. Området skal udstykkes som parcelhusgrunde, hvor ingen grund må være mindre end 800 m². Der skal kunne indskrives et kvadrat på 23 x 23 m på hver grund.

Delområde II

Udstykning efter en godkendt plan

Stk. 3. Ejendommene må kun udstykkes indenfor de på kortbilag 2 viste moduler, efter en af byrådet godkendt samlet udstykningsplan som kæde-, række-, klynge- eller dobbelthuse o.l., eller som parcelhus med en mindste grundstørrelse på 800

m2. Ved udstykning til parcelhuse må der kun opføres eller indrettes én bolig pr. grund.

Yderligere udstykning

Stk. 4. Yderligere udstykning kan finde sted efter byrådets særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Max. 80- 90 boliger

Stk. 5. Indenfor delområde II må der ikke udstykkes grunde til mere end ca. 80-90 boliger.

§ 4

Vej og sti

Nordskellet skal udvides

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier som vist på kortbilag 2¹

Stk. 2. Fordelingsvej A-B Nordskellet, i en bredde af 25 m, med en kørebanebredde á 7 m, stier á 3 m, plantebede á 2 m, rabatter á 0.50 / 1.00 m samt støjvold á 6.00 m.

Stamveje

Stamveje C-D, Fyrkat Alle og E-F, Trelleborg Alle i en bredde af 22 m, med en kørebanebredde af 6 m, stier á 3 m samt plantebede til træer á 3 m.

Kong Olafs Vej, Kong Helges Vej, Kong Roars Vej, Kong Sigsfreds Vej samt sideveje til henholdsvis Fyrkat Alle og Trelleborg Alle i en bredde af 10 m.

Boligveje

Boligveje i en bredde af 10 m og 15 m med en varierende kørebanebredde fra 5 – 14 m.²

Eventuel ny vej til Enghøj Kirke

Vej G-H i en bredde af 8m med en kørebanebredde af 6 m.³

Stier

Sti a-b i en bredde af 4 m med et befæstet areal på 2,5 m.

Stierne c-d og e-f som natursti med et grusbefæstet areal på 2,5 m.

Øvrige stier i en bredde af 4 m med et befæstet areal på 2,5 m.

Adgangsbegrænsning

Stk. 3. Til fordelingsvejen A-B (Nordskellet), stamvejene C-D (Fyrkat Alle), E-F (Trelleborg Alle) og stikvejene for enden af henholdsvis Fyrkat Alle og Trelleborg Alle, må der ikke være

¹ Nærmere bestemmelser om anlæg og ibrugtagning vil blive fastlagt efter reglerne herom i vejlovgivningen. Det forudsættes, at vejene og stierne udlægges som private fællesveje og fællesstier, fordelingsvejen A-B, Nordskellet, udlægges dog som offentlig vej.

² Den endelige udformning af boligvejene, herunder kørebanebredder m.m. fastlægges først i forbindelse med vejprojektet. Vejprojektet skal godkendes af Randers Kommune.

³ Denne vej skal ikke anlægges i forbindelse med udstykningen af området. Vejen anlægges først når Enghøj Kirke ønsker at etablere denne som ny adgangsvej til kirken. Udgiften til anlæggelsen afholdes af Enghøj Kirke.

direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme. Til Kong Olafs Vej, Kong Helges Vej, Kong Roars Vej og Kong Sigfreds Vej må der kun være direkte adgang til parcellerne fra boligvejene.

Stk. 4. Der må kun etableres en overkørsel til boligvejen for hver grund. Overkørslen må ikke være bredere end 6 m.

Parkering

Stk. 5. Ved udstykning til åben- lav bebyggelse (parcelhuse) skal der sikres 2 parkeringspladser per bolig. Ved udstykning til tæt- lav udstykning skal der sikres 1,3 parkeringspladser pr. bolig

Stk. 6. Ved indretning af erhverv jvf. § 2 stk. 4, skal gæsteparkering foregå på egen grund.

§ 5

§ 5 LEDNINGSANLÆG

El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres under jorden.

§ 6

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

Bebyggelsesprocent og højder

Bebyggelsesprocent

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Fællesarealer kan ikke medregnes ved beregningen af den maksimale bebyggelsesprocent.

2 etager

Stk. 2. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,50 m. Bygningshøjden måles fra terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt, dog ikke skorstene og lignende.

Facadehøjden

Stk. 3. Facadehøjden må ikke overstige 6,5 m. Facadehøjden måles fra terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til det punkt hvor de udvendige sider af facade og tagflade skærer hinanden.

Bygnings- og facadehøjder

Stk. 4. Bygnings- og facadehøjder på garager, carporte og udhuse må ikke være mere end 3 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt. Facadehøjden måles fra terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til det punkt hvor de udvendige sider af facade og tagflade skærer hinanden.

Garager og carporte

Stk. 5. Garager, carporte og udhuse der placeres nærmere naboskel end 2,5 m, må facadehøjden ikke overstige 2,5 m. Facadehøjden måles fra terræn eller fra et af Randers kommune fast-

lagt niveauplan, til det punkt hvor de udvendige sider af facade og tagflade skærer hinanden.

Terrænreguleringer

Stk. 6. Terrænreguleringer over +/- 0,5 m på de enkelte grunde må ikke foretages uden byrådets særlige tilladelse. Godkendte terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund. Afgravning eller påfyldning må ikke foretages nærmere skel end 0,30 m, og hældningen af det fremtidige terræn må ikke være større end 1:1,5. Eventuelle støttemure må ikke være højere end 0,50 m.

Delområde II

Bebyggelsesprocent

Stk. 7. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Udstykket området til parcelhuse, må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30. Fællesarealer kan ikke medregnes ved beregningen af den maksimale bebyggelsesprocent.

Samlet plan skal godkendes

Stk. 8. Beboelsesbygninger skal opføres indenfor de på kortbilag 2 viste moduler, efter en af byrådet godkendt plan, som række-, kæde- eller klyngehusbebyggelse. Som alternativ kan beboelsesbygninger, efter en af byrådet godkendt plan, opføres som parcelhuse.

Stk. 9. Bygningsreglementet for småhuse gælder ikke ved fastsættelse af afstandskrav mellem bygninger og skel.

Bygninger i max. 2 etager

Stk. 10. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,50 m. Bygningshøjden måles fra terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt, dog ikke skorstene og lignende.

Facadehøjder

Stk. 11. Facadehøjden må ikke overstige 6,5 m. Facadehøjden måles fra terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til det punkt hvor de udvendige sider af facade og tagflade skærer hinanden.

Bygningshøjder, carporte

Stk. 12. Bygnings- og facadehøjder på garager, carporte og udhuse må ikke være mere end 3 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt. Facadehøjden måles fra terræn eller et af Randers kommune fastlagt niveauplan, til det punkt hvor de udvendige sider af facade og tagflade skærer hinanden.

Terrænreguleringer

Stk. 13. Terrænreguleringer over +/- 0,5 m på de enkelte grunde må ikke foretages uden byrådets særlige tilladelse. Godkendte terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund. Af-

gravning eller påfyldning må ikke foretages nærmere skel end 0,30 m, og hældningen af det fremtidige terræn må ikke være større end 1:1,5. Eventuelle støttemure må ikke være højere end 0,50 m.

Delområde III

Kun mindre bygninger

Stk. 14. Inden for området må der ikke opføres bygninger, bortset fra mindre bygninger til fælles formål for området beboere eller til tekniske anlæg. Placering og omfang af disse bygninger skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Randers Kommune.

§ 7

Materialer

Stk. 1. Der må ikke anvendes materialer og farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende, for eksempel blanke og reflekterende materialer samt meget stærke signalfarver på store flader mm.

Antenner

Stk. 2. Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantenner tillades. Parabolantenner skal opsættes sådan, at de ses mindst muligt fra boligvejen og ikke generer naboer. Ingen del af parabolantennen må være tættere på skel end 2,5 m, og må ikke opsættes højere end 2,5 m

Skiltning og Reklamering

Stk. 3. Der må ikke skiltes eller reklameres på ejendommen. Undtaget herfra er dog ejendomme med tilladelse til at drive liberalt erhverv jævnfør § 2 stk. 4, hvor skilte med en størrelse på max. 0,2 m² må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.

Stk. 4. Bygninger til tekniske installationer skal i videst muligt omfang opføres med diskrete former og farver.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Delområde I og II

Friarealer

Stk. 1. De på kortbilag 2 med særlig signatur viste friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse. Arealerne udlægges til rekreative formål og fælles opholdsarealer. På arealerne må der opføres mindre bygninger og legeredskaber til fælles formål for områdets beboere. Placering og omfang af disse bygninger, samt legeredskaber skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Randers Kommune.

Tilplantning af friarealer

Stk. 2. Tilplantning af friarealerne må kun ske i overensstem-

melse med en af Randers Kommune godkendt beplantningsplan.

Levende hegn

Stk. 3. Planter og træer, der plantes på fællesarealer, der drives af grundejerforeningen, skal bestå af naturligt hjemmehørende danske arter.

Stk. 4. Hegn langs de enkelte boliggrundes skel mod vej, sti og fælles friarealer skal etableres som levende hegn af bøg. Hegn mod nabogrunde skal etableres som levende hegn.

Allébeplantning

Stk. 5. Langs Fyrkat Alle og Trelleborg Alle skal der etableres allébeplantning i princippet som vist på kortbilag 2. Vejbeplantning skal udføres i henhold til gældende vejregler.

Støjvold

Stk. 6. De på kortbilag 2 med særlig signatur viste arealer, langs Nordskellet udlægges til beplantet støjvold. Støjdæmpningen skal udformes således, at det gennemsnitlige støjniveau i bebyggelsen og friarealer ikke overstiger 55 dB (A).

Delområde III

Stk. 5. Tilplantning af området må kun ske i overensstemmelse med en af Randers Kommune godkendt beplantningsplan.

Tilplantning

Stk. 6. Den eksisterende beplantning langs Oksbækken skal bevares i en bredde af min. 10 m. Resterende beplantning i området kan udtyndes - eventuelt ryddes - efter nærmere anvisning og aftale med Randers kommune.

Regnvandsbassin

Stk. 7. Forsinkelsesbassiner til regnvandet skal udformes således at de får et så naturlignende udsende som muligt og på denne måde indpasses i det rekreative område.

§ 9

§ 9 GRUNDEJERFORENING

Grundejerforening

Stk. 1. Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor delområde I og II.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 75 % af de udstykkede grunde i lokalplanens område er solgt eller når Byrådet kræver det.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift- og vedligeholdelse af de i § 4 stk. 1 og stk. 2 nævnte veje og stier, (gælder ikke Nordskellet), samt de i § 8 stk. 1 nævnte fælles opholdsareal indenfor delområde I og II.

§ 10

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGELSE AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før der er etableret de i § 2 stk. 4 nævnte regnvandsbassiner, de i § 4 stk. 1 og stk. 2 nævnte veje og stier samt de i § 8 stk. 1 og stk. 6 nævnte fælles opholdsarealer og beplantet støjvold.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til fjernvarmeforsyningen har fundet sted. Byrådet har mulighed for i særlige tilfælde efter ansøgning at meddele dispensation fra tilslutningspligten ved opførelse af lavenergihuse og huse der indrettes med vedvarende energianlæg, der kan dække mere end halvdelen af bygningens energiforbrug og forsyning med varmt vand.

Stk. 3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet forsinkelsesbassin til opsamling af regnvand.

Stk. 4. Forud for etablering og ibrugtagning af nye anlæg i lokalplanområdet skal der være foretaget prøvegravninger efter anvisning fra Kulturhistorisk Museum i Randers.

§ 11 TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Landbrugspligt søges ophævet

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før landbrugspligten efter Landbrugslovens § 6 stk. 1 er ophævet på de landbrugsnoterede arealer (matr. nr. 9ay, 10d, 10 ac og 13 alle Helsted By, Borup.).

§ 11

§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 24. september 2007 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus

Borgmester

Bent Peter Larsen

Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

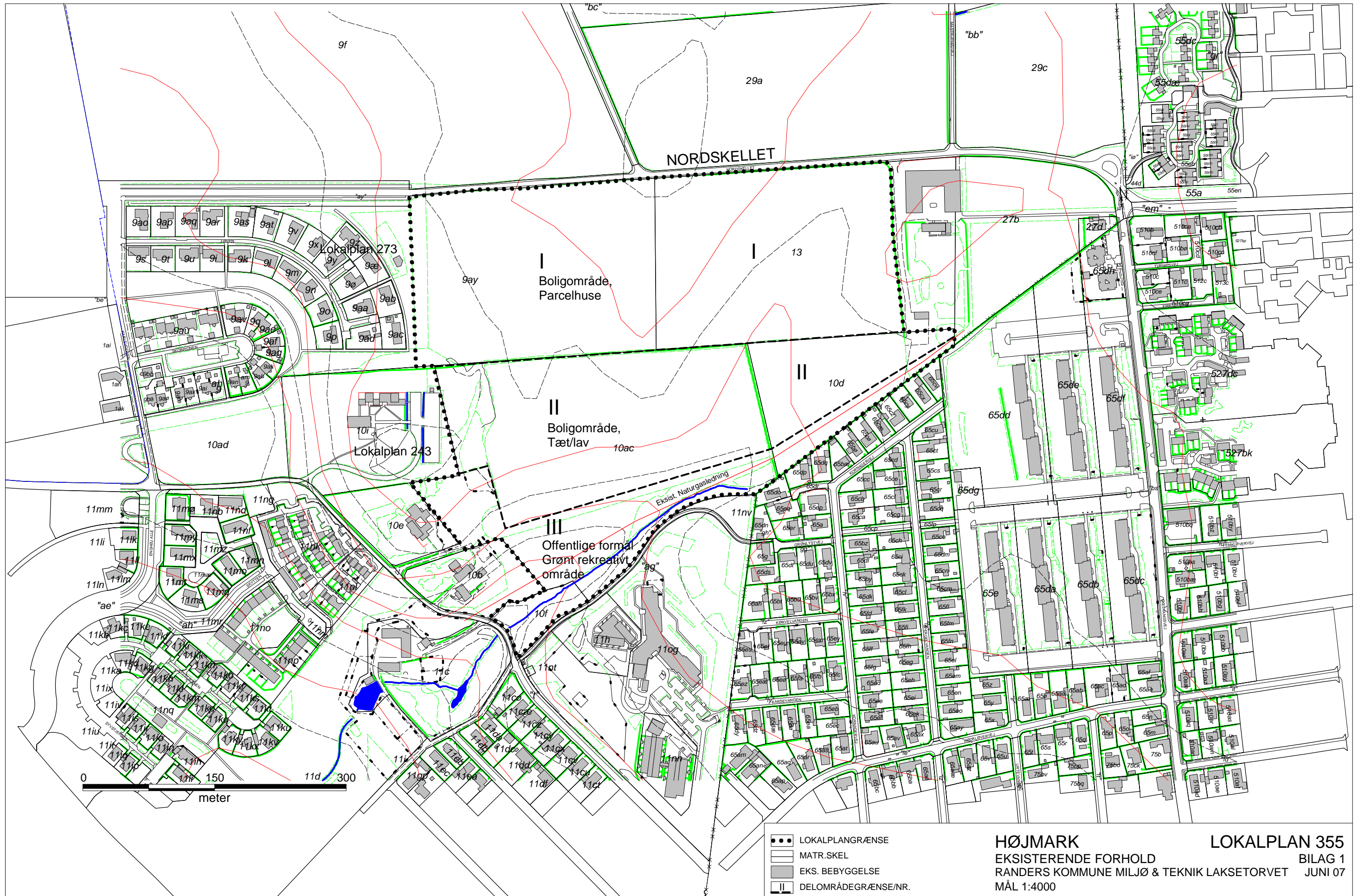
Randers byråd den 4. februar 2008

Henning Jensen Nyhuus

Borgmester

Bent Peter Larsen

Kommunaldirektør



NORDSKELLET

I
Boligområde,
Parcelhuse

II
Boligområde,
Tæt/lav

III
Offentlige formål
Grønt rekreativt
område

Eksist. Naturgasledning

Lokalplan 273

Lokalplan 243

HØJMARK

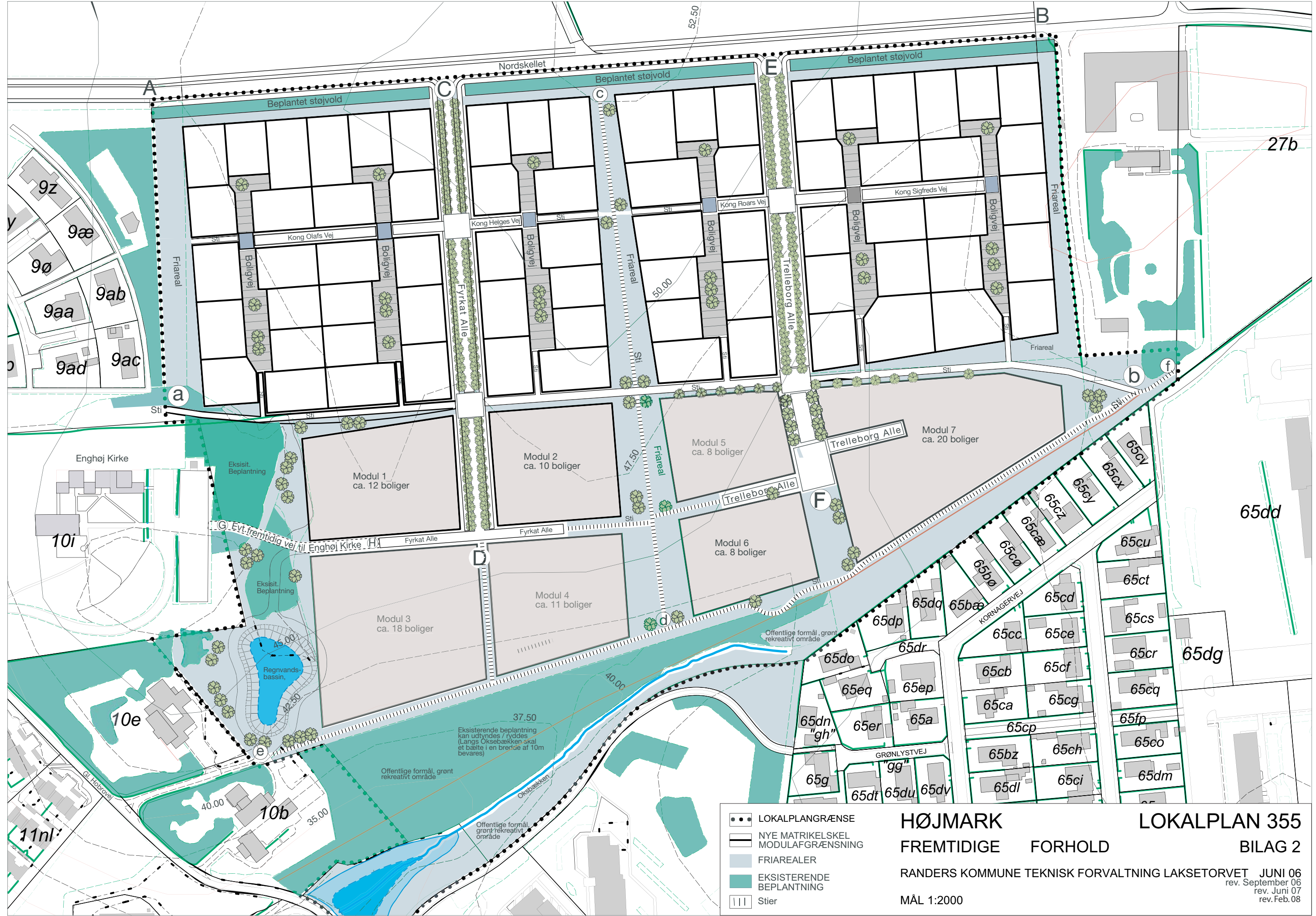
LOKALPLAN 355

EKSISTERENDE FORHOLD
RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK LAKSETORVET
MÅL 1:4000

BILAG 1
JUNI 07

- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- || DELOMRÅDEGRÆNSE/NR.

0 150 300
meter



- LOKALPLANGRÆNSE
- NYE MATRIKELSKEL
MODULAFGRÆNSNING
- FRIAREALER
- EKSISTERENDE
BEPLANTNING
- ||| Stier

HØJMARK
FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET JUNI 06
 rev. September 06
 rev. Juni 07
 rev. Feb. 08

LOKALPLAN 355
BILAG 2

MÅL 1:2000