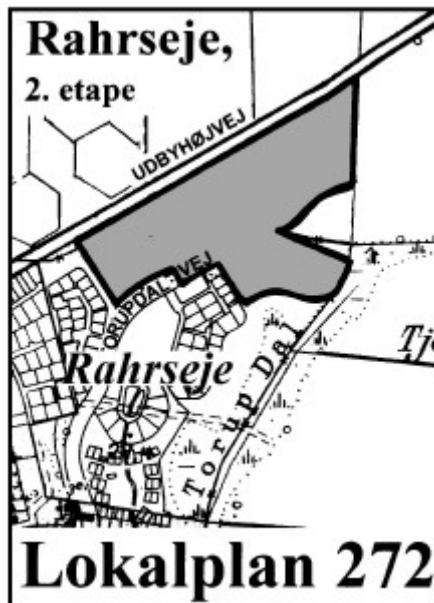


LOKALPLAN NR. 272 RAHRSEJE, 2.ETAPE



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Mellem Udbyhøjvej og Torupdal

Planen går ud på

Boliger omkring den naturskønne Torupdal

Støjvold og læplantning langs Udbyhøjvej

Gavlhuse mod det grønne

Daginstitution og seniorboliger

Lokalplanen omfatter 2. etape af de nye boligområder øst for Dronningborg mellem Udbyhøjvej og Torupdal.

Lokalplanen er en fortsættelse af udbygningen af Rahrseje ved den naturskønne Torupdal. Torupdal friholdes for bebyggelse og fra de kommende bebyggelser bliver nogle fine kig udover landskabet. Mellem bebyggelserne bliver der grønninger med muligheder for leg, boldspil og lignende.

På den sydlige side af Udbyhøjvej udformes en støjvold, som med en alsidig beplantning og topografi danner en "levende skærm" mod vejen.

Mod Torupdal er det hensigten fortsætte med en udbygning af huse, der vender gavlen ud mod dalen. Dette gøres for at opnå en harmonisk sammenhæng mellem bebyggelse og landskab, samtidig forstærker det oplevelsen af det dramatiske landskab i området.

Der kan bygges 41 parcelhuse, en daginstitution (*fremtidens daginstitution*) og en tæt lav bebyggelse med 36 - 48 boliger i en bebyggelse, som vil være velegnet til ældre eller seniorer. Den tæt-lave bebyggelse kan evt. udformes i samarbejde med områdets fremtidige beboere. Ved daginstitutionen er der plads til en ekstra institution eller anden privat eller offentlig servicevirksomhed.

Torupdal får sin egen lokalplan på længere sigt

I følge kommuneplanen skal områderne øst for Torupdal udbygges på længere sigt.

Torupdalvej forlænges og forbindes til Udbyhøjvej

Selve Torupdal udlægges i kommuneplanen til naturområde og området vil senere blive behandlet i en lokalplan for sig. I lokalplan 272 fastlægges den endelige afgrænsning mellem de rekreative arealer og bebyggelsen i lokalplanområdet.

Vejadgangen til bebyggelsen skal ske ad Torupdalvej, som på længere sigt skal forbindes med Gimmingvej. Torupdalvej bliver i første omgang forbundet med Udbyhøjvej. På vejens sydside placeres udelukkende parcelhuse, som er tilpasset landskabet i området.

Sti til institution, skole og idræt, tunnel under Udbyhøjvej

På nordsiden af Torupdalvej placeres tre enklaver med henholdsvis offentlige eller kollektive formål (daginstitutionen), parcelhuse og en boligbebyggelse med kædehuse, gårdhavehuse eller rækkehuse samt tre-etages punkthuse med lejligheder. Denne bebyggelse som er placeret øst for den planlagte vej mellem Torupdalvej og Udbyhøjvej er tilrettelagt med udsigt over Torupdal fra lejlighederne og med holdeplads for bybus lige ved indkørslen.

Forbindelse til det grønne

Der bliver anlagt en ny sti, der forbinder de nye boligområder med daginstitutionen og med kvarterene omkring Demstrupvej og - via en fremtidig tunnel - med Dronningborg idrætscenter og cykelstierne ind til Rismølleskolen. Der bliver også naturstier fra boligområderne ud i Torupdal.

Forandringer skal følge planen

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bygges 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.

Lokalplanens område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 549 af 9. juli 1991). Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk ifølge planlovens § 18.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Lokalplanen omfatter område O75 til offentlige formål og B82 til boligformål. B82 afgrænses endeligt af lokalplanen mod naturområde N31 (Torupdal). Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for områderne.

Ifølge kommuneplanen er Torupdal udlagt til rekreative formål som naturområde.

Torupdal

Spildevandsplanen

Arealet kloakeres til de eksisterende ledninger i Rahrsejeområdet.

Ekstra forsinkelsesbassin til regnvand af hensyn til fremtidige udstykninger.

Området er omfattet af spildevandsplanen og planlagt til separat kloakering af spildevand og regnvand. Kloakkerne tilsluttes de eksisterende ledninger i Rahrsejeområdet.

Regnvandet fra den nordøstlige del af bebyggelsen (delområde IV) skal passere et ekstra forsinkelsesbassin, fordi der er planlagt mere bebyggelse mod øst, hvorved regnvandsmængderne vil overstige kapaciteten i ledningsnettet. Det ekstra forsinkelsesbassin skal placeres i område B105, som er næste etape af Rahrsejeområdet. Delområde IV kan midlertidigt kobles direkte til ledningsnettet i lokalplanens område.

Vej- og stiadgang

Torupdalvej

Sti og tunnel til byen

De nye bebyggelser skal betjenes fra Torupdalvej, som føres frem til områdets midlertidige østgrænse og via en sidevej forbindes med Udbyhøjvej. Vejtilslutningen udføres efter retningslinier, som fastlægges af Århus Amt.

En ny sti forbinder boligområderne med daginstitutionen, med kvarterene omkring Demstrupvej og - via en tunnel - med Dronningborg idrætscenter og cykelstierne ind til Rismølleskolen. Fra boligområderne er der adgang til de grønne områder og Torupdal via en natursti, der løber langs kanten af dalen.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af "Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald i Randers Kommune". Af regulativet fremgår det blandt andet hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt mini-containere.

Fjernvarme og elektricitet

Randers Kommunale Værker, tilslutningspligt til fjernvarme..

Ifølge varmeplanlægningen skal Rahrsejeområdet forsynes med fjernvarme og elektricitet fra Randers Kommunale Værker. Al bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet.

Vandforsyning

Dronningborg vandværk

Området forsynes med drikkevand fra det privatejede Dronningborg vandværk.

Byzone

Lokalplanens område ligger i landzone og skal overføres til byzone.

Børneinstitutioner

Der er afsat areal til en daginstitution i området vestlige del, samt plads til en ekstra institution eller anden offentlig eller privat serviceforsyning.

Lægivende skovbeplantning

Bebyggelserne omkring Torupdal vil med tiden blive beskyttet mod de kolde nordøstenvinde af en planlagt lægivende skovbeplantning i naturområde N30, der i kommuneplanen er afgrænset til arealerne på hver side af Udbyhøjvej nord og nordøst for lokalplanområdet.

Kollektiv trafik

Bybus til døren

Området omfattes af bybusnettet og der er planlagt bybusholdepladser på Torupdalvej ved ind- og udkørslen til området ved Udbyhøjvej. Stoppestederne ligger umiddelbart op til den tæt-lave bebyggelse (seniorboligerne) og der er stiforbindelse via boligvejen 'Perledalen' til daginstitutionerne. For at komme til boligerne omkring 'Juveldalen' må man krydse Torupdalvej.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** den endelige afgrænsning mod Torupdal fastlægges,
- at** området sikres til offentlige og private serviceformål og til bolig- og rekreative formål,
- at** der sker en helhedsmæssig disponering af området, hvor der skabes en god kontakt mellem de nye boligområder og Torupdal med grønne kiler i bebyggelserne i delområde I, II og IV,
- at** bebyggelsen i delområde III (omkring Juveldalen) opføres, så gavlene vender ud mod Torupdal og grundene afgrænses under nøje hensyn til de topografiske forhold,
- at** bebyggelsen i delområde IV (Turkisdalen) udformes, så der er udsigt fra den sydlige, høje del af bebyggelsen, men med en vis frihed til at ændre veje og bygninger i delområdet - evt. i samarbejde med de fremtidige beboere,
- at** der anlægges en støjvold langs Udbyhøjvej og at volden beplantes og udformes på en sådan måde, at støjen fra vejen neddæmpes til et acceptabelt niveau,
- at** Torupdalvej forbindes til Udbyhøjvej og kan videreføres mod øst til næste etape af boligområderne,
- at** der etableres en stiforbindelse mellem bebyggelserne, som fører videre til Demstrupvej og en planlagt tunnel under Udbyhøjvej med forbindelse ind mod byen,
- at** der etableres natur-stiforbindelse mellem bebyggelserne og Torupdal, og langs Torupdal

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: del af 3a Dronningborg Hovedgård, Dronningborg og del af 6l Tjærby, Gimming samt alle parcel-ler, der efter den 10. februar 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme

Stk. 2. Lokalplanen opdeles i områderne I-IV.

Stk. 3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område til byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Offentlig og privat service

Daginstitution, andre offentlige institutioner, fælles formål, kiosk el. lign.

Delområde I

Stk. 1. Området må kun anvendes til offentlige og private serviceformål. Der må ikke indrettes detailhandel med et bruttoeta-geareal på mere 100 m² på hver enkelt ejendom.

Delområde II - IV

Stk. 2. Områderne må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen i delområde II og III må kun bestå af åben, lav boligbebyggelse (parcelhuse). Bebyggelsen i delområde IV skal bestå af en kombination af tæt, lav bebyggelse i delområdets nordlige del og højere fritliggende bygninger i den sydlige del.

Boliger

Parcelhuse, tæt-lav og lejligheder

Stk. 3. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af,

Småerhverv, som ikke generer boligerne

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.

§ 3

Udstykning

Institutioner m.v.

§ 3 UDSTYKNING

Delområde I (Institutionen)

Stk. 1. Delområde I kan udstykkes til offentlige og private serviceformål. Ved en evt. deling af arealet skal der sikres vejadgang til den/de bageste ejendomme fra en intern vej langs områdets østlige grænse.

Delområde II og III (Perledalen og Juveldalen)

Parcelhusene: 800 - 1000 m² fastlagt i udstykningsplan

Stk. 2. Ejendommene i delområde II og III (parcelhusene) må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning må ikke finde sted. I forbindelse med udstykning vil der for de med N mærkede grunde blive fastsat et niveauplan.

Stk. 3. Delområde II skal udstykkes som parcelhusgrunde på ca. 800-900 m². Ingen grund må være mindre end 800 m².

Stk. 4. Delområde III skal udstykkes som parcelhusgrunde på ca. 850-1000 m². Ingen grund må være mindre end 850 m².

Stk. 5. De på kortbilag 2 med lys prikraster viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for områdets beboere.

Delområde IV (Turkisdalen)

Stk. 6. Den nordlige del af delområde IV kan udstykkes til gårdhavehuse, rækkehuse, klyngehuse eller lignende tæt lav boligbebyggelse i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Ingen grund må være mindre end 300 m².

Stk. 7. Den sydlige del af delområde IV kan udstykkes til etageboliger. Ingen grund må være mindre end 2500 m².

Stk. 8. I forbindelse med udstykninger i delområde IV skal der ved deklaration fastlægges regler for ejendommenes fælles brug af veje, stier, parkerings- og friarealer i delområdet, jf. §4 og §7.

§ 4

Vej og sti

Torupdalvej fortsættes som hidtil

Forbindelse til Udbyhøjvej

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier som vist på kortbilag 2:

Stk. 1. Fordelingsvejen Torupdalvej fortsættes i en bredde af 29 m. Vejen anlægges med samme tværprofil som i 1. etape hvilket er: 6 m kørebane, 2×4 m skillerabat, 2×3,5 m cykel- og gangsti og 2×4 m yderrabat. Langs vejen plantes allétræer - fortrinsvis på strækninger, hvor den kurver og overvejende i ydersiden af kurven, som vist på kortbilag 2. Se også §7.

Stk. 2. Forbindelsesvej mellem Torupdalvej og Udbyhøjvej i en bredde af 29 m og med samme tværprofil som Torupdalvej. Der anlægges busholdepladser i begge sider af vejen på strækningen mellem Turkisdalen og Torupdalvej. Torupdalvej og forbindelsesvejen forudsættes udlagt som offentlige veje. Alle øvrige veje forudsættes udlagt som private

	veje eller private fællesveje.
Adgangsbegrænsning	Stk. 3. Der må ikke være direkte kørende adgang til Udbyhøjvej, Torupdalvej eller forbindelsesvejen til Udbyhøjvej fra de tilgrænsende ejendomme.
<i>Perledalen</i>	Stk. 4. Boligvejen 'Perledalen' med to korte sidevejestilslutninger udlægges i 10 m bredde. Vejene anlægges med 5,5 m kørebane med 1,5 m og 3 m rabat. I den brede rabat kan der indrettes enkelte gæste p-pladser. Sidevejestilslutningerne afsluttes med en cirkulær plads med en diameter på 18 m.
<i>Juvelaldalen</i>	Stk. 5. Boligvejen 'Juvelaldalen' udlægges i 8 m bredde og anlægges med 5,5 m kørebane og 2x1,25 m rabat. Vejen fortsætter ind i delområde III som en ca. 105 m lang og ca. 27 m bred oval plads udformet og befæstet som vist på kortbilag 2. Befæstelsen udføres i en bredde af 4 m med forstærkede kanter ind mod midterarealet så en holdende bil kan passeres med forsigtighed.
<i>Turkisdalen</i>	Stk. 6. Boligvejen 'Turkisdalen' udføres i princippet som vist på kortbilag 2 med et antal sideveje efter behov følgende den valgte bebyggelsesplan. Vejen udlægges i en bredde af 10 m og anlægges med 5,5 m kørebane med 1,5 og 3 m rabat. Vejen afsluttes med en vendeplads med en tværbredde på 2x12m i forhold til vejens midterlinie. Vendepladsen kan evt. som vist kombineres med en af sidevejene. Sidevejene dimensioneres efter behov.
§ 40-veje	Stk. 7. 'Perledalen', 'Juvelaldalen' og 'Turkisdalen' skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i § 40 i færdselsloven. Det forudsættes at boligvejene anvendes som lege- og opholdsarealer.
<i>Sti til daginstitution og tunnel</i>	Stk. 8. Stien fra 'Perledalen' til tunnelen (sti a-b) og fra 'Perledalen' til busholdepladserne (sti c-d) udlægges i 4 m bredde. Stien befæstes i en bredde af 2 m med 2x1 m rabat.
<i>Sti til de næste etaper af Rahrseje</i>	Stk. 9. Stien langs 'Turkisdalen' fra busholdepladserne ind gennem delområde IV til de næste etaper af Rahrsejeområdet (sti e-f) udføres i princippet som vist på kortbilag 2. Den udlægges i en bredde af 4 m og befæstes i en bredde af 2 m.
<i>2 korte bolig- og adgangsstier</i>	Stk. 10. Bolig- og adgangsstierne fra 'Juvelaldalen' til de grønne områder (sti i-k og g-h) udlægges i en bredde af 3 m og befæstes i en bredde af 1,5 m med 1 + 0,5 m rabat.
<i>Sti og markvej i Torupdal</i>	Stk. 11. Naturstien langs Torupdal og den gamle markvej fra delområde IV ned i Torupdal (sti l-m-f) udlægges ikke som selvstændige færdselsarealer, men anlægges i det grønne område i vekslende bredde efter forholdene og befæstes efter behov fx med grus, bark eller fremkommer som slidspor over et græs-

<p>Byggelinie</p>	<p>bevokset areal.</p> <p>Stk. 12. Der er pålagt 20 meter byggelinie langs Udbyhøjvej, målt fra vejmidten. Byggelinien er vist på kortbilagene. Århus Amt er påtaleberettiget med hensyn til byggelinien og adgangs-begrænsningen til amtsvejen.</p>
<p>§ 5</p> <p>Elledninger</p> <p>Olie-ledning</p>	<p>§ 5 LEDNINGSANLÆG</p> <p>Stk. 1. Elektriske ledninger skal udføres som jordkabler.</p> <p>Stk. 2. En olie-ledning er beliggende som vist på kortbilag 2. Der er tinglyst et 10 m bredt servitútbælte omkring ledningen, 5 m på hver side af den.</p> <p>I servitútbæltet må der ikke bygges eller etableres anlæg af blivende karakter, plantes træer eller buske eller nedlægges dræn-, vand- eller elledninger.</p>
<p>§ 6</p> <p>Daginstitution og anden service</p> <p><i>B%= 40, 2 etager, max 8.5m</i></p> <p><i>30 m afstand til naboerne</i></p>	<p>§ 6 BEBYGGELSENS UDFORMNING M.V.</p> <p>Delområde I, institution m.v.</p> <p>Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.</p> <p>Stk. 2. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8.5 m.</p> <p>Stk. 3. Der må ikke etableres butik eller anden detailhandel med et bruttoetageareal på mere end 100 m².</p> <p>Stk. 4. De vestligste 30 meter af delområdet udlægges som en grøn kile, der skal friholdes for bebyggelse og permanente installationer til leg og fritidsaktivitet, som kan være til gene for naboerne.</p>
<p>Parcelhusene omkring Perledalen og Juveldalen</p> <p><i>B%=30, 2 etager og max 8.5m</i></p>	<p>Fællesbestemmelser for delområde II og III</p> <p>Stk. 5. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.</p> <p>Stk. 6. Bygninger må opføres i indtil 2 etager. Facadehøjden må ikke overstige 6 m. Facadehøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til et punkt hvor facade og tagflade skærer hinanden.</p>

- Pas på med højt siddende vinduer*
- Stk. 7. Eventuelle vinduer i øverste etage skal placeres på en måde så indbliksgener for de omboende naboer reduceres mest muligt. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,8 m over terræn (niveauplan).
- 25-45 graders taghældning*
- Stk. 8. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 45°. Garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger kan dog gives en lavere taghældning end 25°.
- Stk. 9. Fritliggende carporte, garager og andre småbygninger må ikke gives en højde på mere end 4 m og facadehøjden må ikke overstige 2.5 m.
- Røde eller rosa mursten og tegltage*
- Stk. 10. Ydervæggene, herunder forhøjede sokler (se stk 14), skal opføres hovedsagelig i teglsten og fremstå som blank mur i røde eller rosa tegl eller som ufarvet (gråt) vandskuret, berappet eller pudset murværk. Mindre bygningsdele, garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger kan dog opføres i andre materialer.
- Stk. 11. Tagene skal dækkes med røde eller rosa vingetegl. Carporte, garager og udhuse må dog dækkes med sort eller gråt tagpap. Hvis taghældningen ikke overstiger 5° kan tagmaterialet vælges frit.
- Begrænset skiltning*
- Stk. 12. Ingen form for skiltning eller reklamering på ejendommene må finde sted. Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,2 m², der må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.
- Kun bøgehække, hvis der hegnes mod vej, sti eller fællesareal*
- Stk. 13. Hvis der hegnes i havernes skel mod vej, sti, fællesarealer eller Torupdal må det kun ske med hække af sorten *Fagus Silvitica* (almindelig bøg). Hækkene skal klippes til en højde mellem 1,2 og 1,8 m.
- Terrænreguleringer skal undgås*
- Stk. 14. Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes på et absolut minimum og helst helt undgås. Bygninger skal tilpasses terrænet (fx med forhøjelse af soklen) og ikke omvendt. Hvis terrænreguleringer undtagelsesvist bliver nødvendige skal de godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.
- Stk. 15. Der skal indrettes 2 parkeringspladser på hver grund.
- 2 p-pladser og én overkørsel pr. grund*
- Stk. 16. Der må kun etableres 1 overkørsel til boligvejene for hver grund. Den må ikke være bredere end 5 m.

Delområde III (Juveldalen)

Stk. 17. Beboelsesbygningerne skal udformes sådan at bygningen - ellers bygningens hovedlængde - orienteres med tagryggen vinkelret på udstykningens periferi (som vist på kortbilag 2).

Særligt for Juveldalen

Husene med gavlen mod Torupdal

Stk. 18. Taget på hovedlængden skal udformes som et symmetrisk sadeltag uden valm og med en gavl vendende ud mod Torupdal. Gavlen kan - uanset bestemmelserne i bygningsreglementet om grundens udnyttelse - placeres i en afstand af 2.5 fra parcellens skel mod Torupdal.

Haverne mod syd og vest

Stk. 19. Beboelsesbygningerne på parcellerne 1-8 skal fortrinsvis placeres i parcellens østside og på parcel nr.10 skal beboelsesbygningen fortrinsvis placeres i grundens nordside. (parcel nr. 9 er ikke omfattet af denne bestemmelse)

Turkisdalen

Seniorboliger i et plan som tæt-lav og som lejligheder med udsigt

Delområde IV (Turkisdalen)

Stk. 20. Bebyggelsen i delområde IV skal bestå af en kombination af tæt, lav bebyggelse i delområdet nordlige del og højere fritliggende bygninger (punkthuse) i den sydlige del.

Bebyggelse skal følge lokalplanen eller en ny plan godkendt af byrådet.

Stk. 21. Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste bebyggelsesplan. Byrådet er dog indstillet på at godkende andre udformninger af bebyggelsen, som følger de hovedretningslinier, der er fremgår af stk. 19 og bestemmelserne i stk. 22-29 samt § 3 stk. 6-8 (om udstykning) og § 4 stk. 6 og stk. 9 (om veje og stier). Mere omfattende afvigelser fra planen kan kun ske efter en af byrådet godkendt ny bebyggelsesplan for hele delområdet.

Bygningsreglementets højdebestemmelser fortrænges af lokalplanen

Stk. 22. Hvis bebyggelsen disponeres i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste bebyggelsesplan kan bygningerne i byggefeltene - uanset bestemmelserne i bygningsreglementet - opføres med de i lokalplanen foreskrevne maksimale højder.

Punkthuse i 3 etager

Stk. 23. Punkthusene må ikke opføres med mere end 3 etager. Bygningernes højde må ikke overstige 11 m.

Tæt-lav i 1½ etage

Stk. 24. De tæt-lave huse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage. Bygningernes højde må ikke overstige 8,5 m. En evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,4 m over terræn.

Stk. 25. På de tæt-lave huse skal tagenes vinkel med det vandrette plan være mellem 25° og 45°. Tagene skal dækkes med røde eller rosa vingetegl.

Stk. 26. Carporte, garager og andre småbygninger må ikke gives en højde på mere end 4 m og facadehøjden må ikke overstige 2.5 m.

Stk. 27. Taghældningen på garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger kan vælges frit, men tagene skal dækkes med røde eller rosa tegl eller med sort eller gråt tagpap. Hvis taghældningen ikke overstiger 5° kan tagmaterialet dog vælges frit.

Bebyggelsen udføres med samme materialer som parcelhusene. For tæt-laves vedkommende også med samme taghældning.

Stk. 28. Bebyggelsens ydervægge skal opføres hovedsagelig i teglsten og fremstå som blank mur i rødt eller rosa tegl, vand-skuret, berappet eller pudset. Mindre bygningsdele, garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger kan dog opføres i andre materialer.

Stk. 29. Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes på et absolut minimum og helst helt undgåes. Bygninger skal tilpasses terrænet (fx med forhøjelse af soklen) og ikke omvendt. Hvis terrænreguleringer undtagelsesvist bliver nødvendige skal de godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 30. Der skal indrettes 2 parkeringspladser til hver bolig i den tæt-lave bebyggelse og én til hver lejlighed i punkthusene.

2 p-pladser pr. tæt-lav bolig og 1 pr. lejlighed.

Stk. 31. Ingen form for skiltning eller reklamering på ejendommene må finde sted. Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,2 m², der må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom/boligenhed. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.

Generelt for alle delområder

Stk. 32. Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantener tillades. Parabolantener skal opsættes sådan, at de ses mindst muligt fra vejene og ikke generer de omboende. Ingen del af en parabolantenne må være tættere på skel end 2,5 m eller højere end 2,5 m over terræn (niveau-plan).

Ikke udvendige antenner, dog lavt placerede paraboler.

§ 7

Grønne områder

Beplantningsplan

§ 7 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. De på kortbilag 2 med særlig signatur viste friarealer og beplantningsbælter må ikke udstykkes til bebyggelse. Arealerne udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen. Arealer må ikke bruges til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne eller til oplag af materialer.

Stk. 2. Beplantning af friarealerne må kun ske i overensstemmelse med en af Randers Kommune godkendt beplantningsplan.

Støjvold langs Udbyhøjvej

Stk. 3. Langs Udbyhøjvej skal der anlægges en støjvold, der - evt. kombineret med støjskærme - beplantes og udformes på en sådan måde, at det ækvivalente, konstante udendørs støjniveau fra Udbyhøjvej ikke overskrider 55dB(A) målt i haverne og på bebyggelsens friarealer.

Ingen skilte eller reklamer

Stk. 4. Ingen form for skiltning og reklamering på friarealerne eller i beplantningsbælterne må finde sted.

Allétræer langs Torupdalvej

Stk. 5. Langs Torupdalvej plantes allétræer. Træerne plantes, som vist på kortbilag 2, fortrinsvis i ydersiden af vejen på strækninger, hvor den kurver eller hvor sideveje støder til, således at træerne medvirker til at retlede trafikanterne. Ved beplantningen skal der tages hensyn til at opretholde en vis udsigt fra lejlighederne i delområde IV.

§ 8

§ 8 FJERNVARMEFORSYNING

Stk. 1. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Randers Kommunale Værker. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

§ 9

§ 9 GRUNDEJERFORENING

Grundejerforeninger

En forening for hvert delområde

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening for hvert af lokalplanens delområder II-IV med medlemspligt for samtlige grundejere inden for det pågældende delområde. For delområde IV's vedkommende skal grundejerforeningen dog kun oprettes, hvis delområdet udstykkes.

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

Stk. 3. Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §3, §4 og §7 nævnte fælles friarealer og private fællesveje og stier.

Stk. 4. Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Randers Kommune.

§ 10

§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 16. marts 1998 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Keld Hüttel

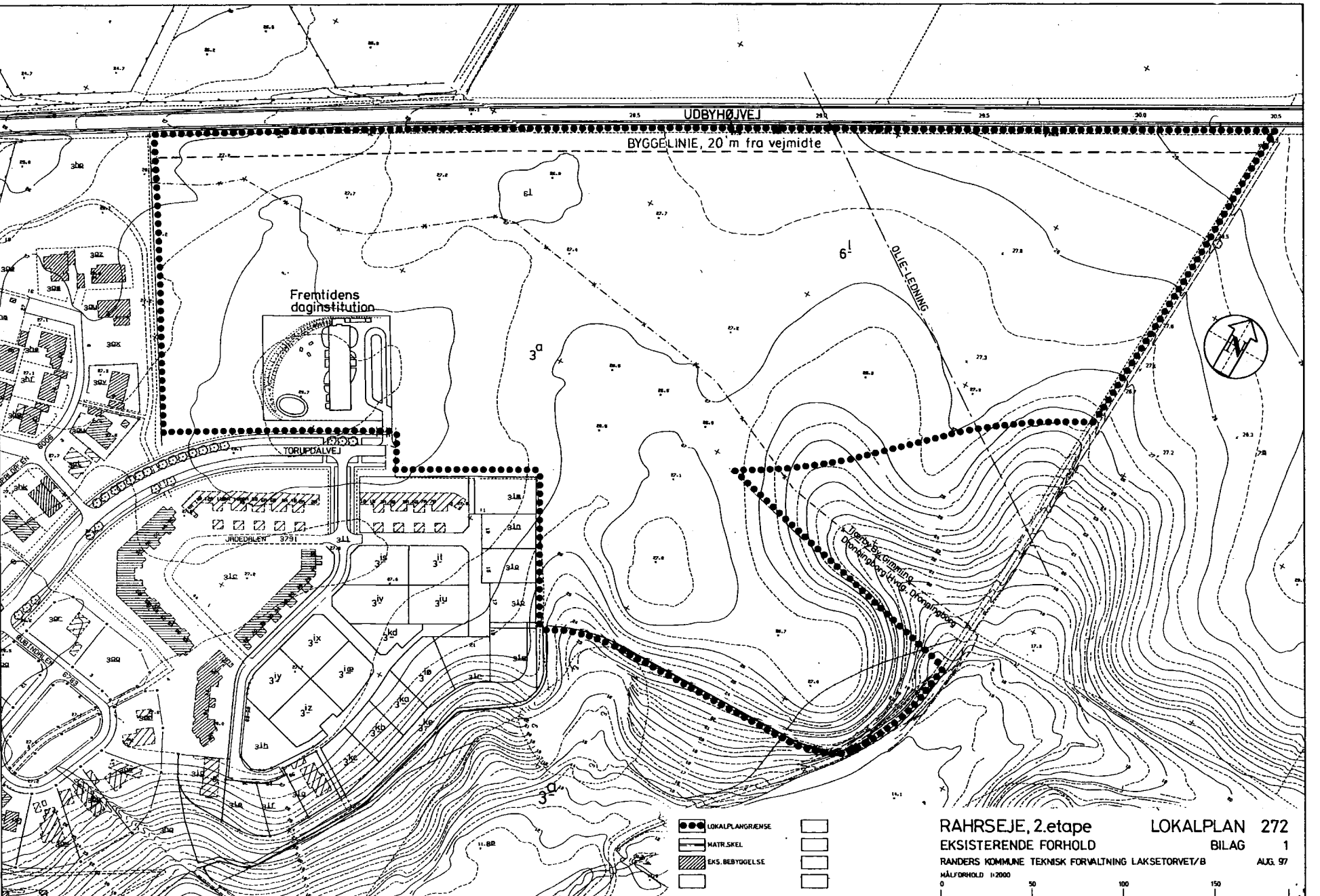
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 15. juni 1998

Keld Hüttel

Borgmester



UDBYHØJVEJ
 BYGGE LINIE, 20 m fra vejmidte

Fremtidens daginstitution

TORUPDALVEJ

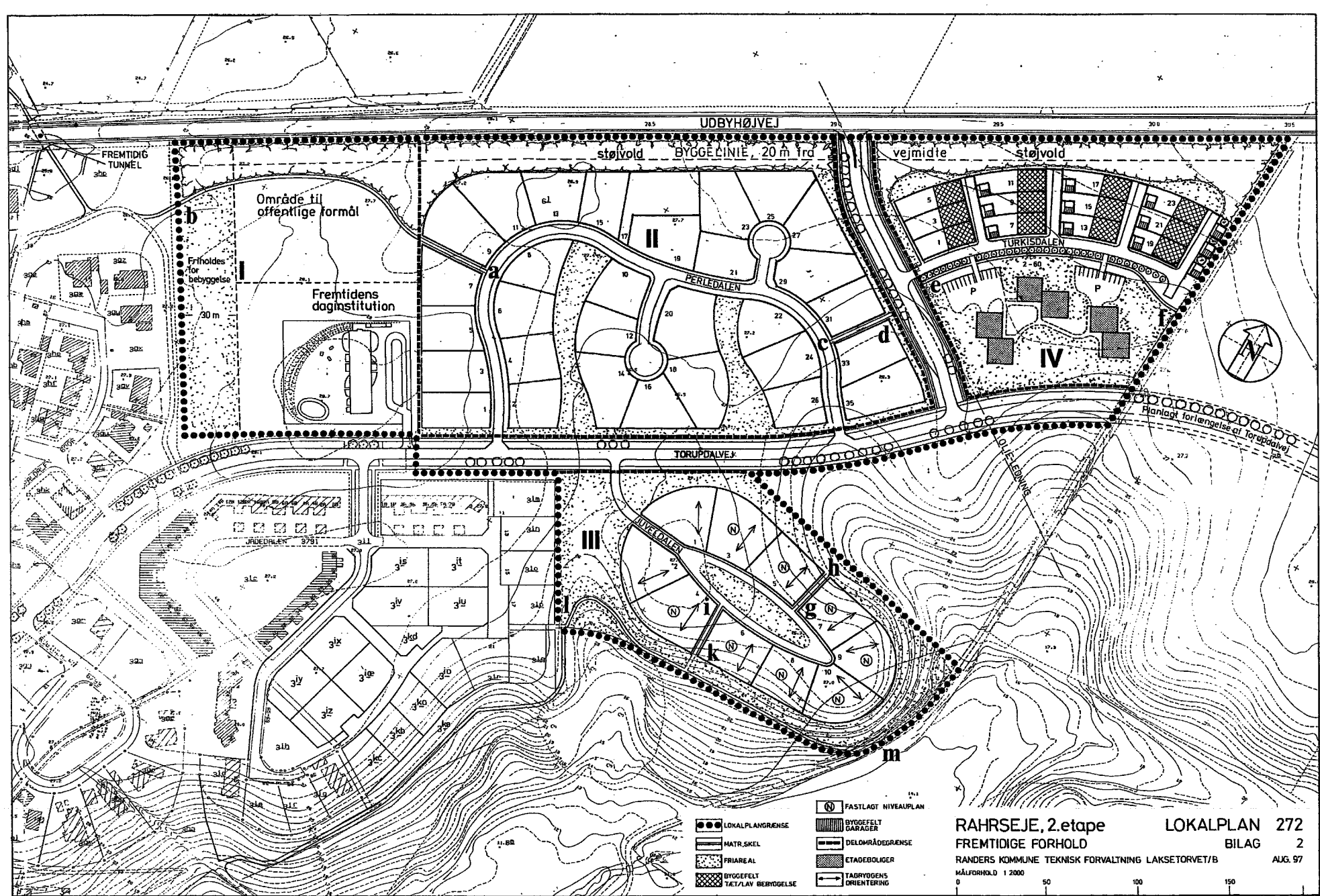
JURDEDALEN 3791

OLJELEDNING

Dokumentation af områdets topografi

- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- ▨ EKS. BEBYGGELSE

RAHRSEJE, 2. etape **LOKALPLAN 272**
 EKSISTERENDE FORHOLD BILAG 1
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B AUG. 97
 MÅLFORHOLD 1:2000
 0 50 100 150



UDBYHØJVEJ

støjvold BYGGE LINIE, 20 m ind

vejmidte støjvold

Område til offentlige formål

Frholdes for bebyggelse

Fremtidens daginstitution

TURKISDALEN

PERLEDALEN

TORUPDALEN

JUDEDALEN

Planlagt forlængelse af Torupdalvej

- LOKALPLANRÆNSE
- BYGGEFELT GARAGER
- MATR. SKEL
- FRIAREAL
- BYGGEFELT TÆT/LAV BEBYGGELSE
- FASTLAGT NIVEAUPLAN
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- ETAGEBOLIGER
- TADRYGGENS ORIENTERING

RAHRSEJE, 2. etape
FREM TIDIGE FORHOLD

LOKALPLAN 272
 BILAG 2

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET 6
 MÅLFORHOLD 1:2000
 0 50 100 150
 AUG. 97