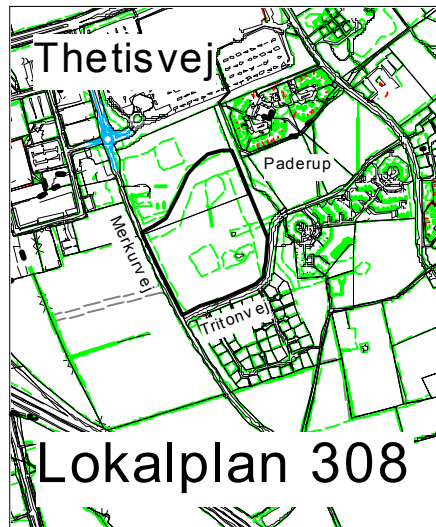


LOKALPLAN NR. 308 THETISVEJ



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Paderup

Lokalplanområdet er beliggende i bydelen Paderup og omfatter et ubebygget område på ca. 66.000 m² til boligbebyggelse. Området ligger i byzone.

Området afgrænses mod nord af et ubebygget område, der er udlagt til boligbebyggelse, mod øst af et område udlagt til offentligt rekreativt fællesareal, mod syd af Tritonvej og mod vest af Merkurvej.

Planen går ud på

Boliger med grønt fællesareal

Lokalplanen giver mulighed for at opføre ca. 40 fritliggende parcelhuse med tilhørende grønt fællesareal.

Med henblik på at skabe grønne græsklædte strøg og lysninger samles bebyggelsen omkring en fælles grønning hvor en eksisterende lille sø og en gammel mergelgrav bevares. Her bliver der mulighed for leg, boldspil og lignende. Åbninger mellem bebyggelsen giver adgang til de fælles grønne arealer og forbindelse til områdets stisystem.

Veje og stier

Tilslutning til øvrige stisystem

Randers storcenter

Paderup mose

Der vil blive vejadgang til boligområdet fra Tritonvej for biltrafik. Fra Merkurvej og Tritonvej vil der blive etableret et nyt stisystem som giver adgang til området for gående færdsel. De nye stier vil forbinde boligområdet med områdets eksisterende stisystem. Stisystemet giver via en nordgående sti forbindelse til Randers storcenter og tunnelforbindelse til områderne øst for Minervavej. Der er ligeledes stiforbindelse til det rekreative område ved Paderup mose via stiforbindelsen, der løber langs en af områdets grønne kiler.

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.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplanen 2001

Den grønne kile R58

Lokalplanen omfatter rammeområde B 93 og en del af B 46 der i kommuneplanen er udlagt til boligområde.

Boligområdet B 93 ligger op til område R 58 der ifølge kommuneplanen er udlagt til offentlige rekreative formål som naturområde.

Den endelige afgrænsning af område R 58 mod boligområde B 93 fastlægges ved denne lokalplan. Der må ikke herved ske en samlet reduktion af område R 58.

Rammeområde B 93 og del af B 46 er forbeholdt til boligformål og antallet af nye boliger er fastlagt til ca. 75 i lokalplanrammerne for bydel nr. 17, Paderup.

Rammekort: Bydel nr. 17 Paderup

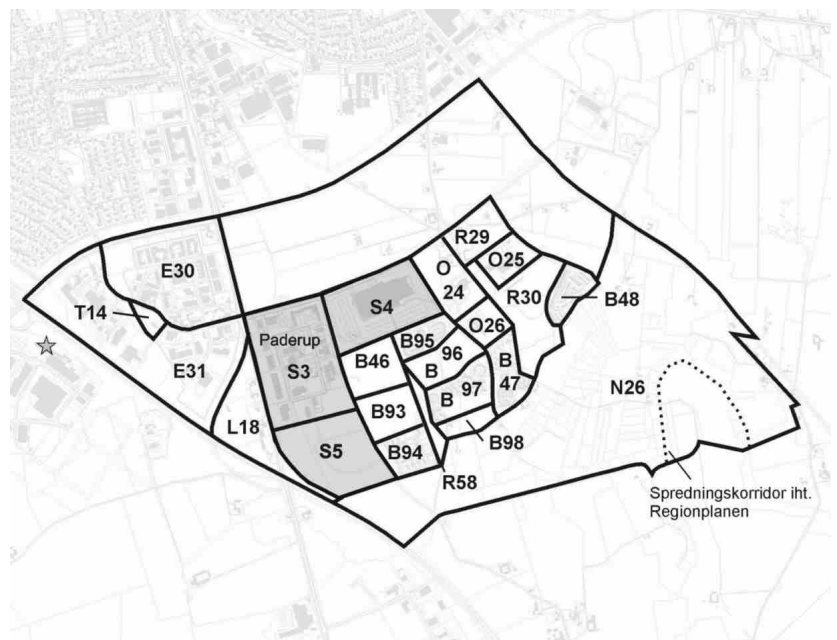
Kommuneplan for Randers 2001-2013



Områdefgrænsning



Afgrænsning af bydelscenter



Rammekort for bydel nr. 17 Paderup.

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må højst være 30 for området som helhed. Bygningerne må opføres i en etage med udnyttet tagetage og en maksimal højde på 8,5 m.

Beplantning

Den etablerede beplantning langs Merkurvej, Tritonvej og det eksisterende stisystem bevares.

Efterspørgsel på parcelhusgrunde

Med baggrund i en stigende efterspørgsel på parcelhusgrunde i Randers, ønsker kommunen at ændre anvendelsen af områderne benævnt B 93 og del af B 46 i kommuneplan 2001 for Randers Kommune.

Kommunen vil give mulighed for opførelse af fritliggende

Kommuneplanen

parcelhuse i et åbent område med fælles rekreative arealer på et område, der indtil nu har været forbeholdt tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen er derfor ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, der muliggør opførelse af åben lav villabebyggelse ("Tillæg nr. 44 til kommuneplanen for Randers Kommune, 2001").

Kommuneplantillæg nr. 44

Kommuneplantillæget betyder en reduktion i antallet af boliger inden for lokalplanområdet fra ca. 75 til ca. 40 boliger.

Afvigelse i antal boliger

(Kommuneplantillæg nr. 44 og kort er vedlagt bagest i denne lokalplan.)

Tillæg nr. 44 til kommuneplanen

I det udarbejdede kommuneplantillæg får området betegnelsen V59 og indeholder bl.a. følgende rammebestemmelser:

Boligformål

a. Området må kun anvendes til boliger og til offentlige formål, som ældreboliger, børneinstitutioner og lignende samt til mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.

Boligantal

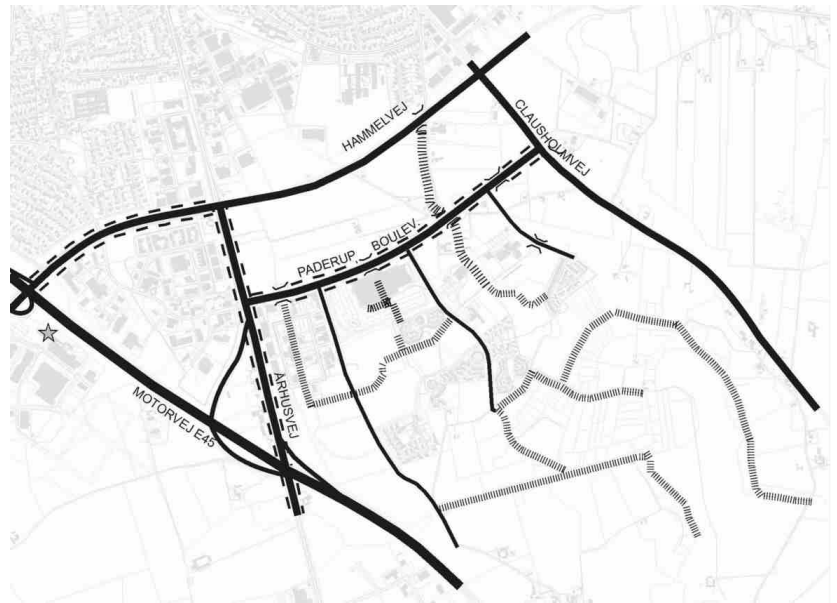
b. Antallet af nye boliger i område V 59 fastlægges til ca. 40.

Boligantal
ca. 40 parceller

Da der i lokalplanområdet skal opføres parcelhuse på grunde af ca. 900 m² med tilhørende fælles rekreative arealer, er der indenfor lokalplanens område påtænkt opført ca. 40 boliger.

Vejadgang

Kort over vej- og stinet i Paderup



Kort over veje, stier og cykelstier i Paderup

Vejadgang fra Tritonvej

Vejadgang til boligområdet skal foregå fra Tritonvej. Boligvejen udlægges i 10 m bredde, med 5 m bred kørebane og 2,5 m rabat af græs ved hver side.

Stiforbindelser til eksisterende stier

Nye stier forbinder boligområdet med det eksisterende sti- og vejanlæg. Der bliver 2 tilslutninger til den nordlige sti med forbindelse til storcenteret og tunnelforbindelse til områderne øst for Minervavej.

Paderup mose

Fra boligområdet er der adgang til de grønne områder og til Paderup mose via stiforbindelsen, der løber langs naturområde R 58.

Busstoppesteder

De nye stier forbinder lokalplanområdet med Tritonvej, hvor der er 2 busstopsteder.

Skoler og institutioner

Skolevej

Lokalplanområdet ligger i det skoledistrikt, der betjenes af Tirsdalens skole. Skolevejen går via stisystemet og tunneler under Paderup Boulevard. Der er ingen farlige strækninger på skolevejen.

Handelsskole og gymnasium

I Paderup er der handelsskole og gymnasium.

Daginstitutioner

Der findes ingen vuggestuer eller børnehaver i Paderup. Børnene bliver i overvejende grad passet i daginstitutionerne i Kristrup.

Kloakering

Lokalplanområdet er beliggende i områderne B 46, B 93.1 og B93.2 i spildevandsplanen. Disse områder er planlagt kloakeret med separat afledning af regn- og spildevand.

Der må maksimalt afledes regnvand fra områderne svarende til en afløbskoefficient $\varphi = 0,3$.

Bemærk: Det *kan* vise sig nødvendigt at etablere et forsinkelsesbassin på ca. 250 m³ for regnvandet. Bassinet kan evt. etableres i forbindelse med vandhullet.

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

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 skal elforsynes fra ELRO.

Fra 2003 kan forbrugerne dog selv vælge elproducenter.

Vandforsyning

Energi Randers

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Energi Randers.

Byzone

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Byplanvedtægt nr. 20

Området er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 20, der er en rammebyplanvedtægt og som forudsætter udarbejdelse af en lokalplan førend området kan bebygges. Med denne lokalplan ophæves byplanvedtægten for område B 93 og dele af område B46.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** lokalplanens område udlægges til villaområde.
- at** en del af lokalplanens område udlægges til fælles rekreativt grønt område, der friholdes for bebyggelse.
- at** villaområdet forbindes med den nordgående sti mellem Randers Storcenter og Paderup mose samt den planlagte sti ved Merkurvej.
- at** områdets landskabelige karakter indgår i en harmonisk sammenhæng med friarealerne og den nye bebyggelse.
- at** områdets mergelgrav og sø skal bevares som en del af det rekreative fællesareal.

§ 1

Matrikelnumre

Afgrænsning

Byzone

§ 2

Parceller af 800 – 1000 m²

Friarealer

Erhverv som kan udføres i boligområder

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter del af matrikelnummer 4ds og en del af 4at, Paderup By, Kristrup, samt alle parceller, der efter den 1. august 2002 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål.

Stk. 2. Bebyggelsen må kun bestå af åben lav bebyggelse (parcelhuse).

Stk. 3. De prikastede arealer på kortbilag 2 må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for områdets beboere.

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.

Gener

Parkering

§ 3

Udstykning

Parcelhusene: 800-1000 m² fastlagt i udstykningsplan

§ 4

Vej og sti

Boligvej

Max. 40 km/t på dele af Tritonvej

§ 3 UDSTYKNING

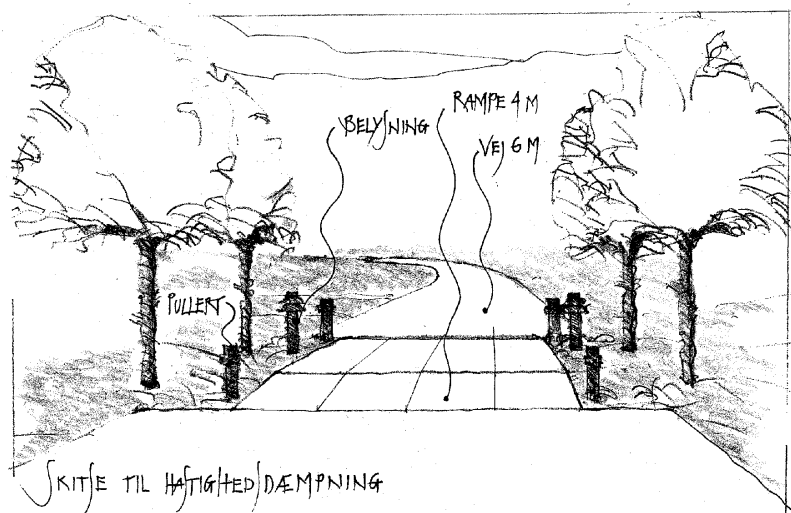
Stk. 1. Ejendommene skal udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning kan finde sted efter byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 2. Området skal udstykkes som parcelhusgrunde hvor ingen grund må være mindre end 800 m². Der skal kunne indskrives et kvadrat på 25 x 25 m på hver grund.

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD*

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

Stk. 2. Boligvejen A-B udlægges som vist på kortbilag 2. Boligvejen udlægges i 10 m bredde og anlægges med 5 m kørebane og 2,5 m rabat med græs i hver side.



* I forbindelse med tilslutning af Thetisvej til Tritonvej og de heraf følgende ændrede oversigtsforhold, udformes den på kortbilag 2 med særlig signatur viste strækning på en måde, der hindrer at kørehastigheden på vejen overstiger 40 km/t.

Stier

Stk. 3. Stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 2. Stien a-b udlægges i en bredde af 4 m og befæstes i 2 m bredde med 1 m rabat i hver side. Stierne c-d og e-f udlægges i 5 m bredde og udformes som grøn korridor med forstærkning af græsset.

Tilslutning til øvrige stisystem

Stk. 4. Stierne a-b og e-f udlægges med tilslutning til den eksisterende nordgående sti mellem Tritonvej og Randers Storcenter. Stien a-b udlægges desuden med tilslutning til den planlagte sti ved Merkurvej (lokalplan 283). Stien c-d forbinder sti a-b med det grønne område.

§ 5

Udføres som jordkabler

§ 5 LEDNINGSANLÆG

El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres nedgravet som jordkabler.

§ 6

Bebyggelsesprocent

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Maksimal bygningshøjde

Stk. 2. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt, dog ikke skorstene og lignende

Maksimal facadehøjde

Stk. 3. Facadehøjden må ikke overstige 4 m. Facadehøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til det punkt hvor de udvendige sider af facade og tagflade skærer hinanden.

Antal etager

Stk. 4. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage. Eventuelle vinduer i tagetagen skal holdes minimum 3,5 m fra naboskel. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,8 m over terræn (niveauplan).

Vinduer i tagetagen

Fritstående carporte & garager

Stk. 5. På garager, carporte og udhuse der placeres nærmere naboskel end 2,5 m må facadehøjden i skel ikke overstige 2,5 m, og bygningshøjden må ikke være mere end 3,00 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt.

<i>Terræn</i>	Stk. 6. Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 m. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 m og herfra med et anlæg på max. 1:1,5. Bygninger skal tilpasses terrænet (fx med forhøjelse af soklen) og ikke omvendt. Hvis terrænreguleringer undtagelsesvis bliver nødvendige skal de godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.
<i>Parkering og overkørsel</i>	Stk. 7. Der skal indrettes 2 parkeringspladser på hver grund.
	Stk. 8. Der må kun etableres en overkørsel til boligvejen for hver grund. Den må ikke være bredere end 5 m.
<i>Byggelinie</i>	Stk. 9. Bebyggelse skal placeres i en afstand af minimum 2,5 m fra naboskel, skel mod friarealer, beplantningsbælter samt skel mod vejene og stier. Garager, carporte og udhuse kan dog placeres nærmere naboskel end 2,5 m.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

<i>Materialer og farver</i>	Stk. 1. Materialer og farver på ydervægge og tage kan vælges frit. Der må dog 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.
<i>Antenner</i>	Stk. 2. Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantener tillades. Parabolantener skal opsættes på husets haveside 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 placeres højere end 2,5 m til overkant, over terræn.
<i>Skiltning</i>	Stk. 3. Ingen form for skiltning eller reklamering på ejendommene må finde sted. Undtaget herfra er dog ejendomme med tilladelse til at drive liberalt erhverv jævnfør § 2 stk. 4, hvor skilte med en størrelse på indtil 0,2 m ² må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

<i>Friarealer</i>	Stk. 1. De på kortbilag 2, med særlig signatur viste friarealer og arealer til beplantningsbælter, må ikke bebygges. Arealerne udlægges til rekreative formål og fælles opholdsarealer for bebyggelsen, og etableres af Randers Kommune i forbindelse med byggemodningen. Arealerne må ikke bruges til parkering
-------------------	--

eller nogen form for henstilling af både, campingvogne eller til oplag af materialer.

Beplantning

Stk. 2. Beplantning af friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af Randers Kommune (park- og naturkontoret) godkendt beplantningsplan.

Bøgehæk

Stk. 3. I skel mod Thetisvej og stier skal der plantes bøgehække (*Fagus Silvatica*). Øvrige hegn i skel skal bestå af levende hegn.

Skiltning

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

§ 9

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Veje, stier og opholdsarealer

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før der er etableret de i § 4 stk. 1-4 nævnte veje og stier samt de i § 8 stk. 1-2 nævnte fælles opholdsarealer og rekreative arealer.

Fjernvarme forsyning

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til fjernvarme forsyningen har fundet sted.

§ 10

§ 10 GRUNDEJERFORENING

Grundejerforening

Stk. 1. Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanområdet.

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

Vedligeholdelse

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4 stk. 1-4 nævnte veje og stier samt de i § 8 stk. 1-2 nævnte fælles opholdsarealer.

§ 11

§ 11 OPHÆVELSE AF PARTIEL BYPLANVEDTÆGT

Byplanvedtægt nr. 20

Den under den 8. januar 1976 af planstyrelsen godkendte partielle byplanvedtægt nr. 20 for Randers Kommune ophæves for så vidt angår det af nærværende lokalplan omfattede område.

§ 12**§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 30. september 2002 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 3. februar 2003

Michael Aastrup Jensen

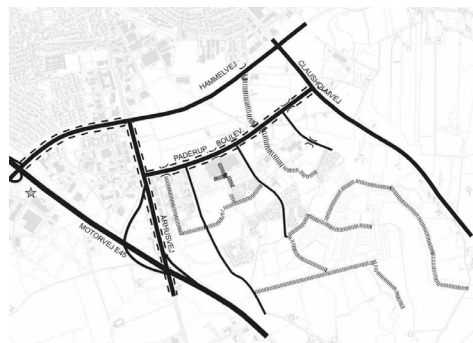
Borgmester

TILLÆG NR. 44 TIL KOMMUNEPLANEN 2001 RANDERS KOMMUNE (Område V 59)

Med baggrund i en stigende efterspørgsel på parcelhusgrunde i Randers, ønsker kommunen at ændre anvendelsen af områderne benævnt B 93 og del af B 46 i Kommuneplan 2001 for Randers Kommune. Derfor er kommuneplantillæg nr. 44 udarbejdet. Området udlægges hermed til villaområde med betegnelsen V 59 (se vedlagte kort).

For område V 59 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Området må kun anvendes til boliger og til offentlige formål, som ældreboliger, børneinstitutioner og lignende samt til mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.
- b. Antallet af nye boliger i område V 59 fastlægges til ca. 40.
- c. Den endelige afgrænsning af område V 59 mod område R 58 fastlægges ved lokalplanlægningen. Der må ikke herved ske en samlet reduktion af område R 58.
- d. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom excl. andele 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.
- e. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5m og må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
- f. Større ledige arealer skal udstykkes og bebygges efter en samlet plan. Antallet af boliger må ikke overstige 20 pr. ha.
- g. Boligetagearealet skal udgøre mindst 90% af det samlede etageareal.
- h. I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 100% af boligetagearealet og en p-plads pr. 50 m² etageareal.
- i. Områdernes vej- og stibetjening skal i hovedtrækkene fastlægges i overensstemmelse med den udformning, der er vist på kortet herunder.



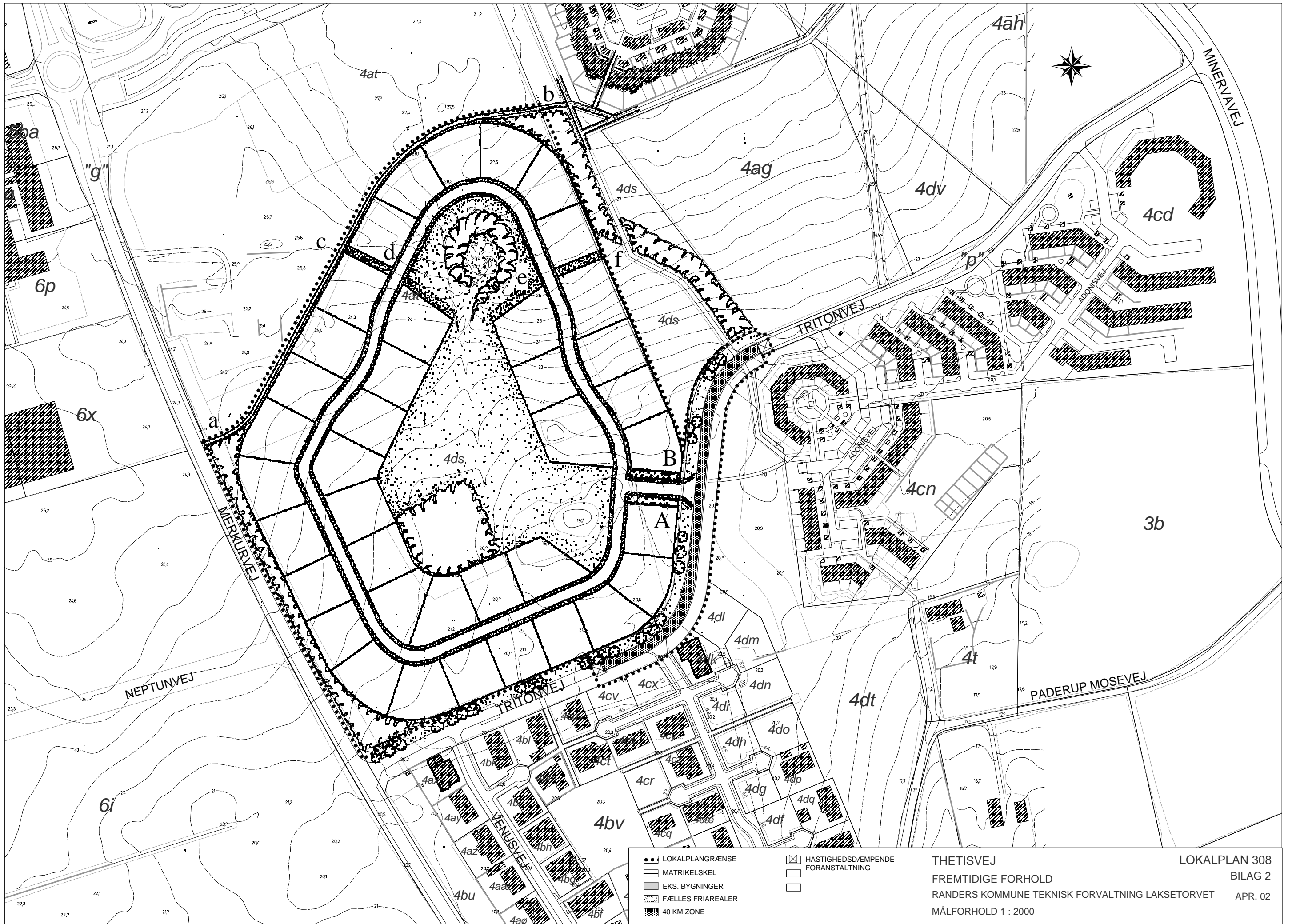
Fremtidigt vej- og stinet i Paderup.

- j. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner.
- k. Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet.



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▭ MATRIKELSKEL
- ▭ BYGNINGER

THETISVEJ LOKALPLAN 308
 EKSISTERENDE FORHOLD BILAG 1
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET APR. 02
 MÅLFORHOLD 1 : 2000



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATRIKELSKEL
- EKS. BYGNINGER
- FÆLLES FRIAREALER
- 40 KM ZONE
- HASTIGHEDSDÆMPENDE FORANSTALTNING
-

THETISVEJ
 FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET
 MÅLFORHOLD 1 : 2000

LOKALPLAN 308
 BILAG 2
 APR. 02