

LOKALPLAN NR. 322 REBSLAAERIET



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed og omfang

Lokalplanens område omfatter Randers Rebs ejendomme samt Vinkelvejens Sportsplads. Lokalplanområdet er på ca. 4,7 ha og opdelt i delområde 1, 2a, 2b, 3, 4a, 4b, 5, 6 og 7. Delområderne refererer til bilag 2. De nye boligbebyggelser findes i delområde 2a, 3 og 4a.

Planen går ud på/baggrunden

Nyt boligområde

Forvaltningen har udarbejdet en masterplan for hele ejendommen Randers Reb for at sikre, at området omdannes til et nyt boligområde. Der er allerede udarbejdet en lokalplan for en del af området (lokalplan 324), og resten af masterplanens område indgår i denne lokalplan. I lokalplanen er sportspladsen taget med for at sikre, at det grønne område bevares.

Grønt område

ca. 140 boliger

Lokalplanen giver mulighed for at etablere ca. 140 boliger fordelt på 3 typer af bebyggelse; punkthuse (delområde 2a), byvillaer (delområde 3) og et karré-byggeri (delområde 4a) i form af rækkehuse og som lejligheder. Det samlede bruttoetageareal for boligerne må udgøre op til 13.000 kvm.

Bevaringsværdig bygning

Desuden sikrer lokalplanen bevaring af en enkelt administrationsbygning (delområde 5). Lokalplanen giver også mulighed for opførelse af et mindre erhvervsbyggeri (delområde 5 og 6). Det samlede bruttoetageareal til erhverv (eksisterende og nybyggeri) må udgøre op til 1.660 kvm.

Erhvervsområde

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

Kommuneplan 2001

I kommuneplan 2001 er lokalplanområdet beliggende i Bydel nr. 3, Skovbakken, og omfatter hele rammeområde R9 og E2.

Bestemmelser for område R9 (lokalplanens delområde 1)

Område R9 må anvendes til offentlige rekreative formål (sportsanlæg). I området kan der opføres enkelte mindre bygninger til serviceformål og publikumsbetjening.

Bestemmelser for område E2 (lokalplanens delområde 2a, 2b, 3, 4a, 4b, 5, 6)

Område E2 må anvendes til erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, butikker, service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger.

Kommuneplantillæg nr. 51

For at skabe overensstemmelse mellem Kommuneplanen og lokalplanen er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplanen, der ændrer rammeområdet E2 til et boligområde, som kun tillader erhverv, der ikke virker generende for området.

I følge kommuneplantillæggets rammebestemmelser er bebyggelsesprocenten for B115 på 65. Det giver totale byggemuligheder indenfor delområde 2a, 2b, 3, 4a, 4b, 5, 6 og 7 på 15.300m² bruttoetageareal.

Op til 14.860m² bebygget areal

Denne lokalplan tillader dog kun at udnytte en del af rammen – nemlig 14.860m². Det vil sige at bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet er overholdt.

Randers Kommuneatlas / bevaringsværdige bygninger

Ifølge Randers Kommuneatlas har 2 bygninger i lokalplanens område høj bevaringsværdi. Det drejer sig om den gamle administrationsbygning (x) og portnerboligen (y).

Da portnerboligen er i en megen forfalden tilstand foreslås det at kun administrationsbygningen bevares.

To bygninger (z og æ) har en middel bevaringsværdi. Det foreslås at begge bygninger nedrives.

Alle 4 bygninger er afmærket på bilag 1.

Masterplanen – kort fortalt

Masterplanen for Randers Reb området blev udarbejdet i 2002, og siden er der lavet ganske få ændringer. Den vestlige del af området, er der allerede lavet en lokalplan, som giver mulighed for at opføre boliger i en etagebebyggelse (lokalplan 324, Boliger ved Rebslagervej).

Masterplanen fastholder Vinkelvejens Sportsplads som en stor flad grønning til sport og andre aktiviteter. Langs med boldbanerne, på toppen af bakkedraget, skyder de tre punkthuse op i luften. På den anden side af punkthusene falder terrænet ned mod en park – Grønningen. I parken findes Reberbanen - et 130 meter langt landskabeligt element som f. eks. en kanal/granitflade/hæk/skulptur, der markerer det sted, hvor man engang slog reb.

Fra nord til syd skærer 3 rækker af træer sig gennem hele området. Trærækkerne samler vejarealer og parkering og et strøg for gående. Masterplanens knudepunkt findes, hvor den tværgående sti (Rebstien) krydser alléen. Her ligger torvet der omkranses af et nyt erhvervsbyggeri mod nord og administrationsbygningerne fra Randers Reb mod syd.

Syd for Grønningen ligger en klynge af lyse byvillaer og i den sydvestlige ende af Randers Reb grunden en bebyggelse der danner karré med nogle eksisterende byejendomme. Det nye byggeri består af en hjørneejendom og en stang af rækkehuse.

Masterplanen



Vinkelvejens Sportsplads (delområde 1)

Planer – mere detaljeret

rekreativt areal

Sportspladsen anvendes i dag af Hadsundvejens Skole til idræt, af børn i nabolaget til leg og i løbet af året til afvikling af diverse udendørs arrangementer som f.eks. cirkus. I den vestlige del af området ligger der en omklædningsbygning. I udkanten af området, ligger der en længdespringsbane gemt inde i en tæt beplantning.

byggemulighed

Vinkelvejens Sportsplads skal bevares som en grøn oase i byen til forskellige rekreative formål. Omklædningsbygningen bevares og der gives i fremtiden mulighed for at bygge flere mindre bygninger, der kan fremme områdets anvendelse til sport og leg. Bygningerne skal placeres langs Spindervej. Beplantningen omkring længdespringsbanen skal uddyndes. Lokalplanen giver mulighed for at Vuggestuen Firkloveren kan udvide sin grund til at omfatte en mindre del af et nuværende beplantningsbælte, og uden at det vil indskrænke anvendelsen af boldbanerne.

Punkthusene (delområde 2a)

et verf

Syd for sportspladsen anlægges Spindervej der forbinder Nørrebrogade og Rebslagervej. Fra Spindervej er der nedkørsel til et verf, en hævet p-kælder, der rager ca. 1-1½ meter over terræn. Verfet skal rumme p-pladserne til punkthusene ovenover. Der skal etableres en p-plads pr. bolig. Ovenpå verfet opføres tre punkthuse i op til 7 etager. Punkthusene indeholder op til 72 lejligheder. De øverste

udsigtskiler

lejligheder forventes at have udsigt over byen. Ovenpå verfene indrettes der opholdsarealer for punkthusenes beboere. Fra Spindervej skal der være udsigtskiler hen over verfet, så man bevarer sig ind til Grønningen.

Grønningen (delområde 2b)

Reberbanen

Syd for de høje punkthuse findes en langstrakt park - Grønningen - til brug for områdets beboere. Området er et græsareal med enkelte solitære træer. Nær de høje punkthuse markeres placeringen af den gamle reberbane, som et ca. 130 meter langt landskabeligt element f.eks. som belægning/kanal/slange/lysstråle eller lignende. Gennem hele parken løber Rebstien (fra Reberbanevej til Spindervej). I den østlige ende af parken lukker en beplantning af for indkig til haverne på Øster Allé.

Alleen (delområde 4b, 6 og 7)

allé

Alléen er et vigtigt samlende grønt træk, der skal gå gennem hele det gamle Randers Reb område fra nord til syd. De tre rækker af træer skal samle Rebslagervej, parkering og gangarealer. Træbeplantningen indgår både i dette lokalplanområde og i lokalplan 324, Boliger ved Rebslagervej.

Byvillaerne (delområde 3)

udsigtskiler

Syd for Rebstien må der opføres 6-8 byvillaer i 2 eller 3 etagers højde til ca. 32 boliger. Der kan etableres små private havearealer omkring husene. Resten af udearealerne skal have en åben karakter. Bygninger og beplantning skal placeres således, at der mellem husene friholdes udsigtskiler, så man kan se fra Splejservej og ind til Grønningen. Der kan eventuelt anlægges en sti mellem bygningerne.

Bygningerne skal holdes i lyse farver og materialer.

Parkeringen kan etableres under husene eller som åbne p-pladser i delområde 4b.

Karrébebyggelsen (delområde 4a)

hjørneejendom

Der kan bygges til randbebyggelsen Reberbanevej-Fabersvej-Tjørnevej så der dannes en hel karré, med Splejservej som den sidste afgrænsning. På hjørnet af Reberbanevej og Splejservej må der bygges en hjørneejendom i 3 etager. Bygningen skal sammenbygges med naboejendommen på Reberbanevej med respekt for den eksisterende bygning.

rækkehuse

Langs Splejservej kan der opføres rækkehuse eller lejligheder i 2-3 etager og med et varierende facadeudtryk. Den mindste bredde på en rækkehusgrund er 6 meter. Af brandhensyn skal der være 2 åbninger ind til gården og en privat passage langs lokalplanområdets sydlige grænse.

For at skabe sammenhæng med resten af karreen, skal der i det nye byggeri indgå røde tegl i facaden.

Fællesparkering (delområde 4b)

parkering med en grøn karakter

Indenfor delområdet samles den nødvendige parkering til boligområderne 3 og 4a. Det forventes at man kan lave opsamling af affald fra de to delområder på hjørnet af Splejservej og Tjørnevej (afmærket med * på bilag 2). Der plantes træer på parkeringspladsen og eventuelt overskydende areal, som ikke anvendes til parkering beplantes, så delområdet får en grøn karakter. I den østlige og sydlige kant af delområdet skal der etableres et beplantningsbælte eller hegn for at mindske lysgener fra billygter mod de tilgrænsende ejendomme.

Administrationsbygningerne (delområde 5)

gl. administrationsbygning bevares

Den gamle og nye administrationsbygning er vigtige bygninger fra Randers Reb virksomheden. Den fremtidige anvendelse er til kontor eller erhverv der ligner kontorstyrksomhed.

Den ældste bygning (a) skal bevares. Hvis den yngre tilbygning (b) bevares, kan der laves en mindre tilbygning på østsiden af bygningen. Hvis den yngre tilbygning nedrives, må man i stedet opføre et tilsvarende størrelse etageareal.

Parkering skal etableres på forarealet mod Reberbanevej.

trappe

Mellem delområde 5 og 6 er der et højdespring på 1-1,5 meter. Der vil her blive anlagt en trappe under alleen så fodgængere kan passere. Handicappede/gangbesværede kan krydse gennem området via Rebstien og Torvet fra Reberbanevej.

Erhverv og torv (delområde 6)

Der kan opføres nye bygninger til butik, serviceerhverv eller boliger. Byggeriet kan opføres i max. 2 etager, og skal udformes i et moderne formsprog der harmonerer med boligbebyggelsen i lokalplan 324, Boliger ved Rebslagervej. I tilknytning til Rebstien etableres et fælles torv for områdets beboere. Det er tanken at bygningens anvendelse skal tilføre torvet liv og at bygningens facade mod torvet skal have en åben karakter.

<i>torvet skal være et samlingspunkt</i>	Torvet, der grænser op til bygningerne i delområde 6, er et centralt knudepunkt, der knytter sig til alléen og Rebslagervej, Rebstien, Grønningen og Reberbanen. Torvet skal være et samlingspunkt for hele Rebslaeriets området.
<i>træ bevares</i>	I den sydvestlige del af grunden står et stort løvtræ, der skal bevares.
Vejadgang <i>Kørende adgang</i>	Vejadgang til lokalplanens delområde 1, og 2a og 2b, 6 og 7 skal ske via Rebslagervej/Fuglebakken og Spindervej/Nørrebrogade. Vejadgang til delområde 3, 4a, 4b og 5 skal ske via Reberbanevej/Fabersvej og Tjørnevej/Fabersvej.
<i>Lukning af adgang</i>	En eksisterende indkørsel via en port i Mariagervej nr. 24 til Reberbanevej lukkes, således at der kun vil være adgang for gående.
Vendeplads	På Reberbanevej er der udlagt arealer til 2 vendepladser – en for personbiler og en for renovationskøretøjer.
Parkering	Der skal etableres minimum 1 p-plads pr. bolig og 1 p-plads pr. 100 kvm. erhvervsareal. I delområde 2a etableres parkering i et verf under de høje punkthuse. I delområde 4b og 7 skal parkeringspladserne etableres mellem alletræerne, så parkeringen i delområde 4b og 7 opfattes som et hele. (I lokalplan 324 ligger parkeringen også langs alleen.) Delområde 4b fungerer som et p-område for beboerne i delområde 3 og 4a. I delområde 3 kan man også vælge, at placere parkeringen indenfor delområdet under bebyggelsen. Såfremt der etableres rækkehuse, kan parkeringen ske i stueetagen af hvert enkelt rækkehus
Kulturhistorisk interesse	Såfremt der under jordarbejdet fremkommer hidtil uregistrerede fortidsminder, der er beskyttet af museumslovens §26 skal arbejdet straks indstilles og fundet anmeldes.
Jordforureningsforhold	Hele det område som lokalplanen omfatter, er tidligere erhvervsområde og der har foregået aktiviteter, der kan have forårsaget en forurening af jorden. Århus Amt har den 19. december 2003 kortlagt arealet matr. nr. 245b Randers Markjorder på vidensniveau 2 efter Lov om forurennet jord. I forbindelse med nedbrydningsaktiviteterne på Randers Reb, vil der blive foretaget en oprydning af den fundne forurening, der skal sikre den fremtidige anvendelse af arealet til boliger.

I henhold til lov om forurennet jord skal bygge- og anlægsarbejder standses, og Randers Kommune underrettes såfremt der konstateres en jordforurening. Arbejdet kan genoptages, når der er taget stilling til hvorledes en konkret forurening skal håndteres i relation til områdets fremtidige anvendelse.

Kloakering

Detaljer

Lokalplanområdet er beliggende i områderne B 90.2, B 91, B 13, E 2, V 52.1 og R 9 i spildevandsplanen.

Områderne er i øjeblikket fælleskloakeret, men kloakanlæggene ved kommende byggerier skal udføres med separat afledning af regn- og spildevand.

Der må maksimalt afledes regnvand fra områderne svarende til følgende afløbskoefficienter:

B 90.2	$\varphi = 0,8$
B 91	$\varphi = 0,8$
B 13	$\varphi = 0,4$
E 2	$\varphi = 0,7$
V 52.1	$\varphi = 0,3$
R 9	$\varphi = 0,0$

Regulativ om veje

Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes ”Regulativ for vintervedligeholdelse og renholdelse af veje”. Af regulativer fremgår det blandt andet hvilke opgaver og forpligtelser, der påhviler den enkelte grundejer.

Renovation og genbrug

Lokalplanens område er omfattet af ”Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald” samt ”Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald” for Randers kommune. Af regulativerne fremgår det blandt andet hvilke krav, pligter og ansvar, der er pålagt den enkelte affaldsproducent/erhvervsvirksomhed samt hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.

Varmeforsyning

Fjernvarme

Området ligger i fjernvarmeforsyningsområdet. Energi Randers varetager leverancen af fjernvarme i området. Der er tilslutningspligt til fjernvarmen.

Elektricitet

Elektricitetsforsyningen i området varetages af Energi Randers.

Vandforsyning

Vandforsyningen i området varetages af Energi Randers.

Handicappolitik

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler "Lige muligheder for handicappede". Det betyder, at Randers Kommune i samarbejde med Handicaprådet, blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

Byzone

Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

**Byplanvedtægt nr. 14 og
Lokalplan nr. 324 bortfalder
for lokalplanens område**

Ved vedtagelsen af lokalplan 322 bortfalder byplanvedtægt nr. 14 og Lokalplan nr. 324 for lokalplanens område.

Tillæg nr. 51 til Kommuneplan 2001 for Randers Kommune

I forbindelse med forslag til lokalplan 322, Rebslaaeriet skal område E2 i kommuneplanens bydel nr. 3, Skovbakken, udgå og et nyt boligområde kaldet B115 oprettes. B115 skal omfatte det tidligere E2 område.

For at give mulighed for at realisere lokalplan 322 skal bebyggelsesprocenten for B115 være 60%.

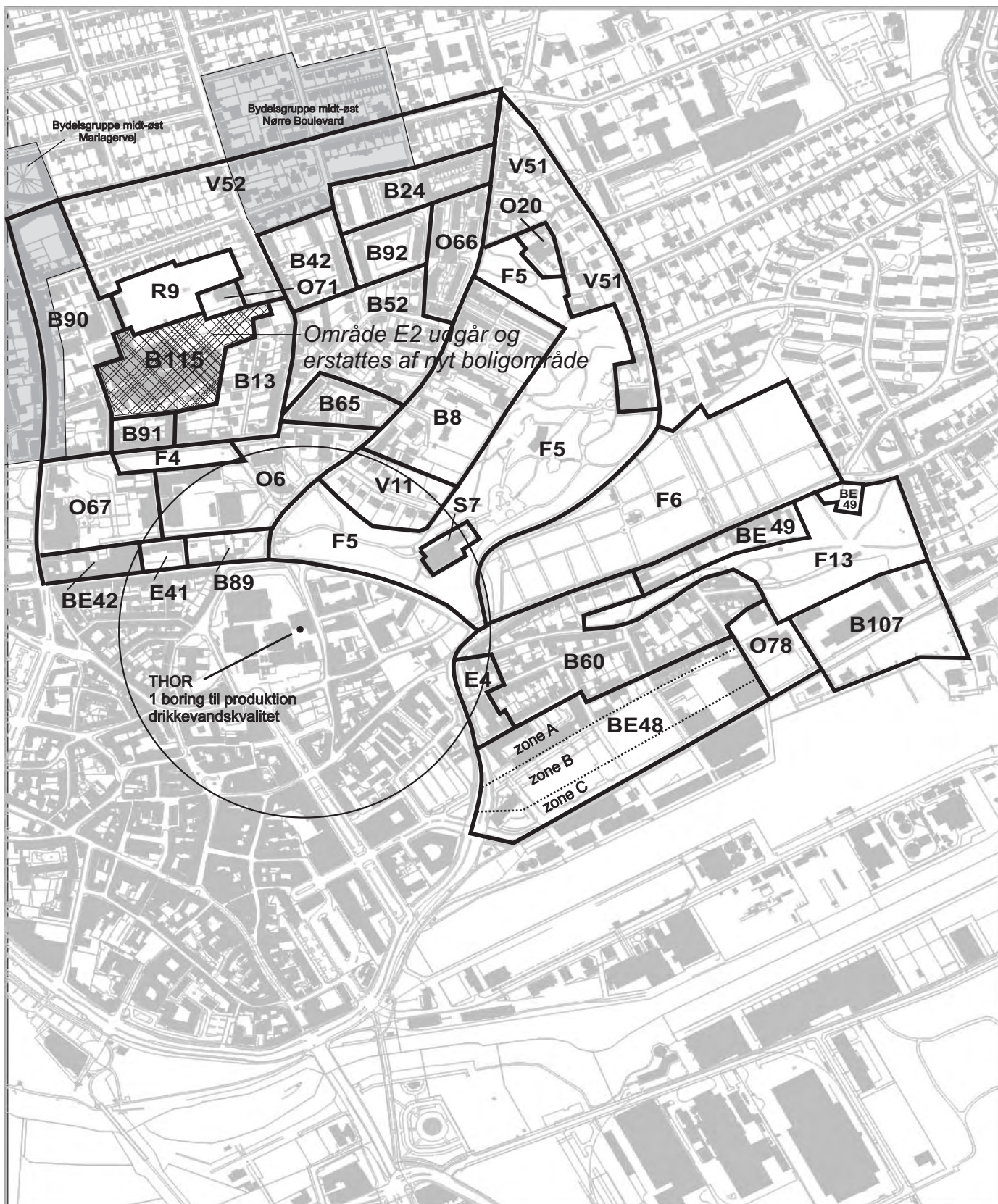
Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanrammerne.

For område B115 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

For område B115
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. Etablering af værtshuse, og restauranter med alkoholbevilling må kun ske med bevillingsnævnets særlige tilladelse. Grillbarer og lignende må kun etableres med byrådets særlige tilladelse.
- b. I området kan etableres butikker med et bruttoetageareal på indtil 500 kvm for dagligvarer og 200 kvm for udvalgsvarer. Butikkerne må udelukkende være til forsyning af lokalområdet. Der må ikke udlægges arealer, der kan rumme så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et større område end det lokalplanområde end det lokalplanområde de er en del af.
- c. Boligetagearealets andel af det samlede etageareal skal udgøre mindst 85 %
- d. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 60 %
- e. Bebyggelsens højde skal være 2-7 etager.
- f. I området skal der i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes et opholdsareal på 50 % af boligarealet og en parkeringsplads pr. bolig, samt en parkeringsplads pr. 100 m² erhvervsetageareal.

Opholdsarealet skal tilvejebringes inden for den enkelte ejendom eller i umiddelbar nærhed heraf. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.
- g. Ved nedrivninger, ombygninger og tilbygninger samt ved ændringer i facaderne, skal der tages særlige hensyn til de bevaringsværdige bygninger og særligt markant beliggende bygninger.
- h. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes fjernvarmenettet.
- i. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner.



Kommuneplantillæg nr. 51

Kommuneplan for Randers 2001 - 2013

Bydel nr. 3 Skovbakken

- B115 Områdeafgrænsning
- Afgrænsning af bydelscentre

- Vandboring m. 300 m beskyttelseszone

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- at** sikre områdets omdannelse til et boligområde samt at bevare enkelte bygninger/spor fra den tid, hvor rebslaaeriet eksisterede.
- at** åbne mulighed for at bygningerne i delområde 5 og 6 kan anvendes til privat virksomhed/offentlige formål af en art, som kan bibringe torvet liv, men på samme tid ikke medfører væsentlige gener for boligområdet.
- at** sikre samhørighed i materialer og formsprog for byggerier inden for et delområde.
- at** sikre et vist slægtskab i materialer og bygningsproportioner mellem byggeriet i delområde 4a og det eksisterende byggeri i samme karré.
- at** sikre boldbanerne til rekreative formål.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 242g, 245b, 245h, 273b, 299, (344a, 344h) og en del af 272a, 273a, 344a, 344d, 344h og del af vejareal ”if” og ”cx”, alle Randers Markjorder samt alle parceller, der efter den 7. november 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne 1, 2a, 2b, 3, 4a, 4b, 5, 6 og 7, som vist på kortbilag 2.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde 1

Rekreativt formål

Stk. 1. Området må kun anvendes til rekreative formål.

Boligformål	Delområde 2a, 3, 4a
Erhverv på nærmere angivne vilkår	<p>Stk. 2. Området må kun anvendes til boligformål. Byrådet kan tillade, at der i eller på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:</p> <p>at: Virksomheden ikke er større end det antal mennesker der bebor ejendommen/lejlighederne</p> <p>at: Virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (heraf ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,</p> <p>at: Virksomheden ikke medfører ulempe for omboende,</p> <p>at: Virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.</p> <p>Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.</p>
Erhverv / boliger	Delområde 5 og 6
	<p>Stk. 3. Området må kun anvendes til boliger eller erhverv, som ikke påfører boligområdet væsentlige gener i form af støj, lugt og øget trafik. Eksempler på erhvervsformål, der kan indpasses i området uden særlige genevirkninger, er f.eks. cykelværksted, systue, atelier, udsalg af kunsthåndværk, blomsterbutik, kiosk, klinik, fitnesscenter eller foreningslokaler.</p>
Parkering og ophold	Delområde 4b og 7
	<p>Stk. 4. Delområde 4b og 7 må kun anvendes til parkering og opholdsareal.</p>
§ 3	§ 3 UDSTYKNING
Udstykning	<p>Stk. 1. Området udstykkes i princippet efter vedlagte udstykningsplan. (bilag 3), idet mindste grundstørrelse ikke må være mindre end:</p> <p>for delområde 2a: 1.400 kvm,</p> <p>for delområde 3: 800 kvm, hvor alle grunde har vejadgang fra Splejervej,</p> <p>og for delområde 4a: en mindste grundbredde på 6 meter.</p>

Stk. 2. Der gives tilladelse til at overføre arealer:

Fra matr.nr. 245b til matr.nr. 242h, Randers Markjorder.
 Fra matr.nr. 242g til matr.nr. 242h, Randers Markjorder.
 Fra matr.nr. 245b til matr.nr. 310a, Randers Markjorder.

Stk. 3. P-arealerne skal tilskødes de pågældende ejendomme.

§ 4

Veje

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. En eksisterende indkørsel via port i ejendommen Mariagervej nr. 24 til Reberbanevej lukkes, således at der kun vil være adgang for gående og cyklister. Lukningen af vejen skal ske efter reglerne herom i vejlovgivningen.

Stk. 2. Der udlægges areal til flg. nye veje* som vist på kortbilag 2:

- Splejservej fra I-K. Vejudlæg ca. 10m, deraf 6m kørebane.
- Spindervej fra L til M. Vejudlæg ca. 9,5m, deraf kørebane på 6 m langs med delområde 2a, resterende del ca. 5m kørebane.
- En forlængelse af Tjørnevej fra A til B. Vejudlæg ca. 10m, deraf 6m kørebane.
- Brandvej fra pkt. N til O og fra pkt. P til Q. Vejudlæg på ca. 6m, deraf 5m kørebane.
- Der udlægges areal til brandvej i delområde 2b i nødvendigt omfang til forsyning af boligerne i delområde 2a.

Stk. 3. Vejenes længdeprofil lægges så nær det eksisterende terræn som muligt.

Stk. 4. For enden af Reberbanevej reserveres der et areal til en vendeplads for en personbil. En del af vendepladsen ligger i portåbningen på matrikel 273a. Der etableres ligeledes en vendeplads dimensioneret efter et renovationskøretøj ved knækket af Reberbanevej. Begge vendepladser er vist på bilag 2 som henholdsvis punkt C og D.

Vendeplads

Stk. 5. Der skal etableres minimum 1 p-plads pr. bolig og 1 p-plads pr 100 m² erhvervsareal.

Parkering

For delområderne gælder særligt:

- I delområde 2a skal p-pladserne etableres i et verf under boligbebyggelsen med tilkørsel fra Spindervej
- For delområde 3 skal parkeringen etableres i delområde 4b eller indenfor delområde 3 under bebyggelsen
- For delområde 4a skal parkeringen etableres i delområde 4b, eller i delområde 4a i form af en indendørs parkeringsplads i hvert enkelt rækkehus. Hvis parkeringspladserne etableres indendørs, må der ikke være sammenhæng mellem de enkelte p-pladser.
- For delområde 5 skal parkeringen placeres indenfor delområdet på forarealet mod Reberbanevej-
- For delområde 6 skal parkeringen etableres i delområde 7

* Det er forudsat, at vejene udlægges som private fællesveje.

Stier

Stk. 6. Der udlægges et 4 meter bredt areal til en offentlig sti, Rebstien G-H** placeret i princippet som vist på bilag 2.

Stk. 7. Der reserveres areal til en offentlig tilgængelig sti fra E til F som forbinder stien i lokalplan 324 med Reberbanevej.

Stk. 8. Der skal etableres en trappe delområde 5 og 6 som forbindelse til Rebstien.

**Det er forudsat, at stien udlægges som en offentlig sti.

§ 5

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde 1

Stk. 1. Der må opføres max. 200 kvm etageareal, som enten selvstændig bygning eller som mindre bygninger langs Rebslagervej

Stk. 2. Bygningens højde må maksimalt være 6,5 m.

Delområde 2b og 4b

Stk. 3. Delområderne friholdes for bebyggelse. Der kan dog opføres mindre bygninger relateret til forsyning eller drift af lokalplanområdet.

Det rekreative område, Sportspladsen

Delområde 2a**Grønningen**

Stk. 4. Der må maksimalt bygges 6.900m² boligetageareal (excl. parkering i verf) til max. 72 boliger.

Stk. 5. Bebyggelsen skal opføres som 3 punkthuse med 6 eller 7 etager og en maksimal højde på 25 meter. De 3 bygninger skal have samme antal etager. Det forudsættes at højder måles fra vejmidte Spindervej.

Punkthusene

Stk. 6. Punkthusene skal opføres på et verf med p-plads til mindst en bil pr. bolig. Verfets udstrækning skal holde sig indenfor delområdet.

Stk. 7. Boligbebyggelsen må kun opføres inden for byggefeltene vist på bilag 2.

Stk. 8. Verfets overkant må højst ligge ca. 1,6 meter over kørebanen på Spindervej. Verfets højde skal minimeres i valg af konstruktion, fald på ramper mv. Højden på verfet skal være den samme for hele delområdet Mod syd skal overgangen mellem verfets plateau til skråning udgøre en lige og ubrudt flade.

Delområde 3**Byvillaer**

Stk. 9. Der må maksimalt bygges 3.500 m² etageareal i hele delområdet til ca. 32 boliger.

Stk. 10. Der må opføres 6-8 byvillaer i 2 eller 3 etager og med en maksimal højde på 11 meter. Det forudsættes at højder måles fra et af Teknisk Forvaltning godkendt niveauplan. Bygningerne skal placeres således på grunden at der friholdes udsigtskiler fra Splejservej og ind til Grønningen.

Stk. 11. Om bygningernes relation mellem højde og afstand til skellet mod øst gælder følgende: Ingen del af en bebyggelse må have større højde end 3 meter + 0,65 x afstanden til naboskellet.

Delområde 4a**Rækkehuse / lejligheder**

Stk. 12. Der må maksimalt opføres 2.800 m² etageboligareal i hele delområdet til ca. 40 boliger.

Stk. 13. Bebyggelsen kan opføres i 3 etager, og højden må ikke overstige 9,5m.* Facaden på hjørnebygningens 3. etage (Reberbanevej /Splejservej) som markeret på kortbilag nr. 2 med del d, skal trækkes min 1m tilbage fra den øvrige facade både mod vej og gård.

* Det forudsættes at højder måles fra vejmidte Splejservej.

Stk. 14. En grund skal have en mindste bredde på 6 meter. Bebyggelsens dybde må være op til 9,5 meter, og der skal reserveres et 0,6m bredt areal udenfor byggelinje mod Splejservej til facadeudbygninger.

Bruttoetagearealet for hver grund i del c og d fastlægges som:

Byggefelt c

$\frac{2223 \text{ m}^2 \times X (\text{grundens bredde})}{78} = \text{Bruttoetageareal pr. grund.}$

Byggefelt d

$\frac{431 \text{ m}^2 \times X (\text{grundens bredde})}{16} = \text{Bruttoetageareal pr. grund.}$

Uanset bestemmelserne om bruttoetageareal kan der laves facadeudbygninger på 0,6m, såvel mod vej som gård. Facadeudbygningerne må maksimalt omfatte 25 % af facadens totale areal såvel mod vej som gård, og deraf må højst 50 % af stueetagens facade være facadeudbygning langs med Splejservej. Der må ikke etableres facadefremspring i byggefelt d som vist på kortbilag 2 langs med Reberbanevej ud over skel og byggelinje.

Stk.15. Tage skal udformes som et fladt tag eller udformes således at bygningen fremstår som en bygning med fladt tag

Stk. 16. Der skal friholdes 2 passager ind til gården af min. 2 meters bredde og en passage på minimum 2,5 meters bredde langs skellet mod syd. Passagerne skal i princippet placeres som vist på bilag 2

Delområde 5

Administrationsbygningerne

Stk. 17. Den gamle administrationsbygning – bygning a på bilag 2 - skal bevares. Bruttoetagearealet på bygning a og b udgør 695m².

Byggefelt

Stk. 18. Hvis bygning b (bilag 2) bevares, er det tilladt at etablere en tilbygning med et etageareal på max.150 kvm. Tilbygningen skal placeres indenfor det angivne byggefelt og må max. opføres i 2 etager og med en max højde på 7,5m målt fra ok gulv i bygning b

Stk. 19. Hvis bygning b nedrives må der opføres en bygning med et etageareal på max. 500 kvm. Bygningen skal placeres indenfor det angivne byggefelt, og må max. opføres i 2 etager.

Bygningshøjden må max. være 7,5 m. Højder måles fra ok. terræn i byggefeltets nord- vestlige hjørne. Taget skal udføres med fladt tag eller udformes således at bygningen fremstår som en bygning med fladt tag.

Delområde 6

Stk. 20. Byggefeltet må udfyldes helt med en bygning i 1 eller 2 etager. Bruttoetagearealet må udgøre max. 920m² og bygningshøjden må max. være 7,5 m. Højder måles fra Torvets midte. Facade på ny bebyggelse skal opføres i byggefeltets afgrænsning mod øst, og tagformen skal udformes med fladt tag eller udformes således at bygningen fremstår som en bygning med fladt tag

Stk. 21. Træet i det sydvestligste hjørne af grunden skal bevares.

§ 6

§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Indenfor et delområde skal alle bygninger fremtræde som en helhed i farver og materialer. Hvis byggeriet sker i flere etaper, skal det senest opførte tilpasse sig det først opførte i formsprog, materialer og farver.

Stk. 2. I delområde 3 skal bygningerne fremtræde i lyse farver og materialer.

Stk. 3. I delområde 4a skal bebyggelsens facader udformes med variation hvorved karreen opleves som flere bygninger. Hjørnebygningens facade skal harmonere med den tilstødende facade på Reberbanevej.

Stk. 4. I delområde 4a og 6 skal der i bygningernes facade indgå væsentlige elementer af tegl.

Stk. 5. I delområde 6 skal bygningens facade have et moderne formudtryk. Glaspartierne i bygningen skal være af utonet glas, og facaderne skal harmonere med bebyggelsen som er omfattet af lokalplan 324.

Stk. 6. Al skiltning skal ved farve og udformning indpasses i området.

Stk. 7. Ingen form for skiltning eller reklamering på boligejendommene må finde sted. Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på op til 0,2 kvm, der må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.

Stk. 8. For delområde 5 og 6 skal skiltningen ske efter et samlet skiltekoncept. Skiltningen skal laves i form af en reklamesøjle i hver ende af ejendommen, med alle virksomhedernes skilte samlet, samt et skilt ved hver indgang til virksomhederne. (Konceptet skal godkendes af Randers Kommune.)

Stk. 9. Belysning af skilte må ikke være til gene for de omboende.

Stk. 10. Hvis der opsættes udvendige antenner, skal de placeres, så de ikke er synlige fra gaderne. Antenner fra fællesantenneanlæg vil kunne godkendes placeret på taget af en af bygningerne efter aftale samt ansøgning til Randers Kommune, Byggesagskontoret.

§ 7

§ 7 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. Ingen form for skiltning og reklamering på friarealerne eller i beplantningsbælterne må finde sted.

Stk. 2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Der må ikke ske oplagring af materialer og lignende.

Stk. 3. Der må ikke etableres hegn mellem delområderne i lokalplanen og mod området som er omfattet af lokalplan 324, bortset fra mindre beplantninger i tilknytning til boligerne. Dog kan der etableres hegn mellem delområde 1 og Spindervej mod Vuggestuen Firkløveren.

Stk. 4. Der skal etableres en træbeplantning i form af en allé i delområde 4b, 6 og 7, som markeret med prikraster på kortbilag nr. 2. Træerne skal placeres med en tæthed, som bevirker, at der dannes et sammenhængende forløb fra Spindervej til Splejervej. P-pladsernes placering i delområde 7 og 4b skal tilpasse sig Alléens træbeplantning og belægningen på vej og parkeringsarealer skal være af grus eller græsarmering. Træsart, placering og afstand ml. træer skal være den samme som tilstødende allébeplantning omfattet af Lokalplan 324.

Delområde 1

En åben græsflade

Stk. 5. Vinkelvejens Sportsplads opretholdes som en åben græsflade med mulighed for at tilføre en karakterfuld beplantning.

Stk. 6. I skelbeplantningen i den sydlige del af delområde 1 tyndes der ud i beplantningen. Idrætsbanernes vedligeholdelse påhviler Randers Kommune.

Delområde 2a

En samlet plan

Stk. 7. Ovenpå verfet skal der anlægges græs. Mellem punkthusene kan der dog etableres et befæstet areal. Etableringen af udeområderne skal ske efter en samlet plan for punkthusene, der skal sikre en sammenhængende udformning af de forskellige områder. I planen skal der tages højde for udsigtskiler hen over verfet, så man fra Spindervej har indkig til Grønningen.

Delområde 2b

Grønningen

Stk. 8. Delområde 2b er et fælles friareal for hele lokalplanområdet, der etableres af Randers Kommune. Der skal etableres et parklignende område med græs og enkelte træer. Området markeret som Reberbanen på bilag 2 skal etableres som et landskabeligt element ved en særlig belægning, beplantning, som en kanal eller andet. I den østlige ende af området, skal der etableres en lund af træer, der skal hindre indkig til haverne på Øster Allé.

Stk. 9. Belysning af Rebstien* skal indskrænkes til ledelys som f.eks. pullerter.

*Rebstiens vedligeholdelse påhviler Randers Kommune.

Delområde 3

Byvillaer

Stk. 10. Etableringen af udeområderne skal ske efter en samlet plan for delområdet, der skal sikre en sammenhængende udformning af friarealerne mellem husene. I planen skal der tages højde for, at der skal friholdes areal således, at der opstår kig fra Splejservej og ind til Grønningen.

Delområde 4b

Parkering

Stk. 11. Langs delområdet syd- og østlige skel skal der etableres beplantning og/eller et hegn i maksimalt 1,8m højde, som kan mindske lysgener fra billygter mod tilgrænsende bebyggelse.

Delområde 6

Stk. 12. Op mod bygningerne i delområdet, etablerer Randers Kommune et torv.

§ 8

§ 8 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet fjernvarmeforsyningen.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de til bebyggelsen hørende opholds- og parkeringsarealer nævnt i § 4 stk.5 og § 7 stk.7, 8, og 10 er etableret.

§ 9

§ 9 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT NR. 14 OG LOKALPLAN NR. 324

Stk. 1 Byplanvedtægt nr. 14 og Lokalplan nr. 324 ophæves for lokalplanens område og erstattes af Lokalplan nr. 322.

§ 10

§ 10 GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere i lokalplanens delområde 2a, 2b, 3, 4a, 4b, 5, 6, og 7. Grundejerforeningen skal stiftes så snart 25 % af boligerne er beboede, eller når byrådet kræver det. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal påtage sig drift og vedligehold af private fællesveje nævnt under § 4 Stk.2, stier nævnt under § 4 Stk. 7, torvet nævnt under § 7 Stk.12 og fælles friarealer nævnt under § 7 Stk. 8 indenfor delområderne 2a, 2b, 3, 4a, 4b, 5, 6.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal sammenlægges med grundejerforeningen omtalt i lokalplan 324 med henblik på en fælles drift og vedligeholdelse af de to områders veje, stier og fælles friarealer.

§ 11**§ 11 TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER
FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Stk.1. Bygge- og anlægsarbejde på arealer, der er kortlagt i henhold til jordforureningsloven, kræver tilladelse fra Århus Amt. Ligeledes kræver det amtets tilladelse, såfremt det kortlagte areal ønskes anvendt til beboelse, børneinstitutioner, offentlig legeplads, rekreativt eller alment tilgængeligt område samt til anden følsom anvendelse*

*Oplysninger om kortlagte forurenede ejendomme kan indhentes ved henvendelse hos Århus Amt eller på adressen: www.aaa.dk

§ 12**§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 8. december 2003 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

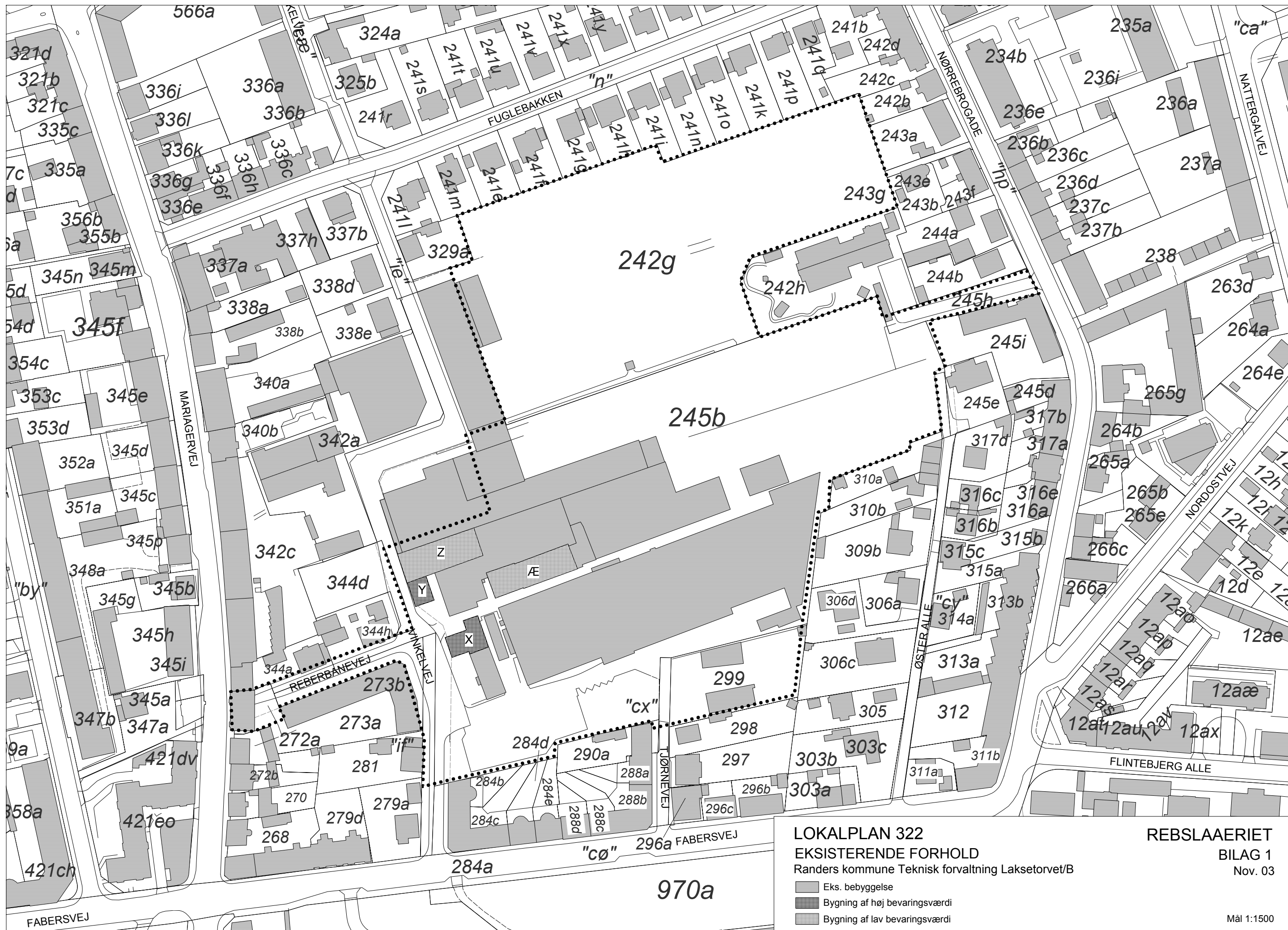
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 13. april 2004

Michael Aastrup Jensen

Borgmester

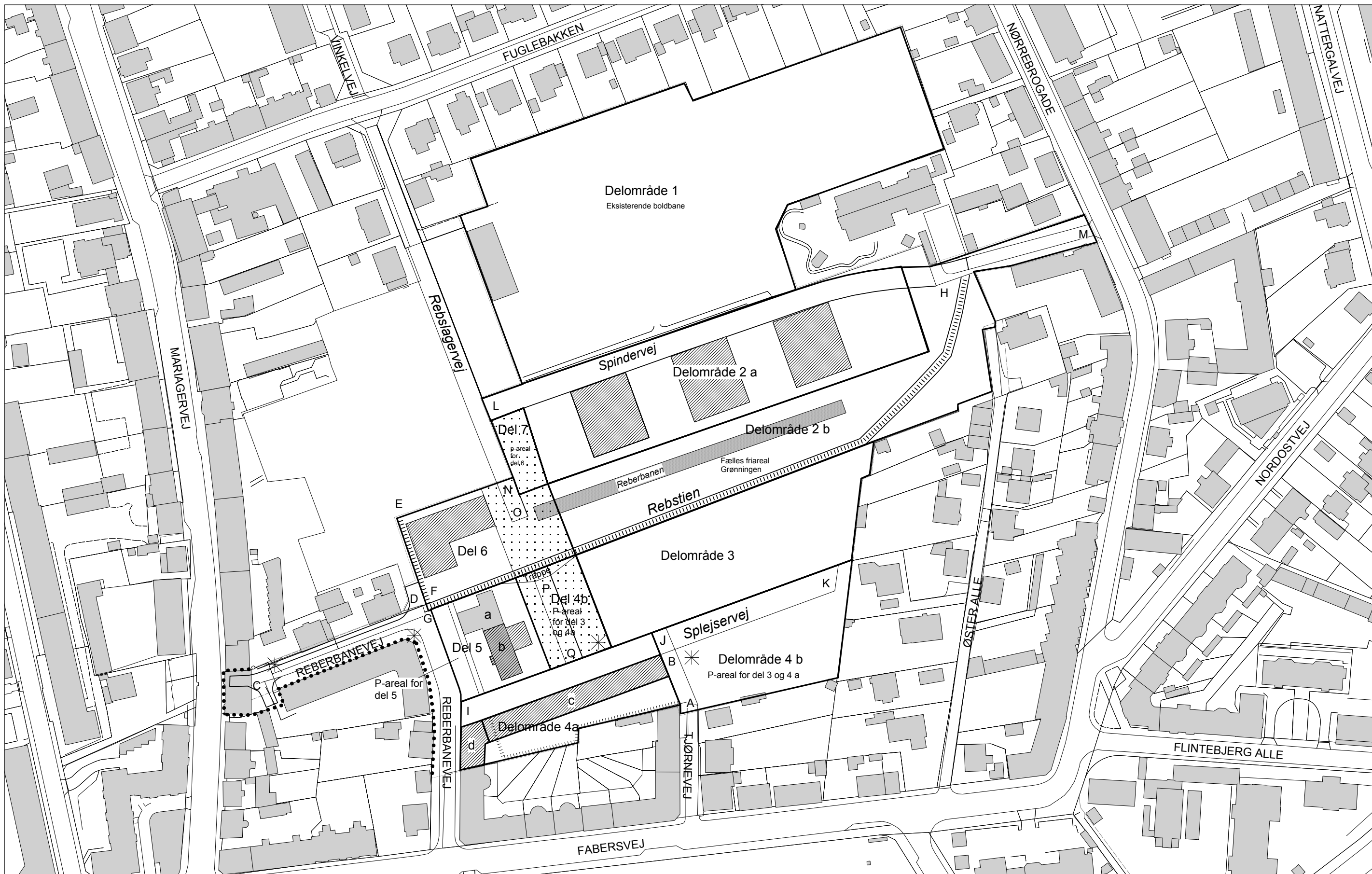


LOKALPLAN 322
EKSISTERENDE FORHOLD
 Randers kommune Teknisk forvaltning Laksetorvet/B

- Eks. bebyggelse
- Bygning af høj bevaringsværdi
- Bygning af lav bevaringsværdi

REBSLAAERIET
BILAG 1
 Nov. 03

Mål 1:1500



LOKALPLAN 322

FREMTIDIGE FORHOLD

Randers kommune Teknisk forvaltning Laksetorvet/B

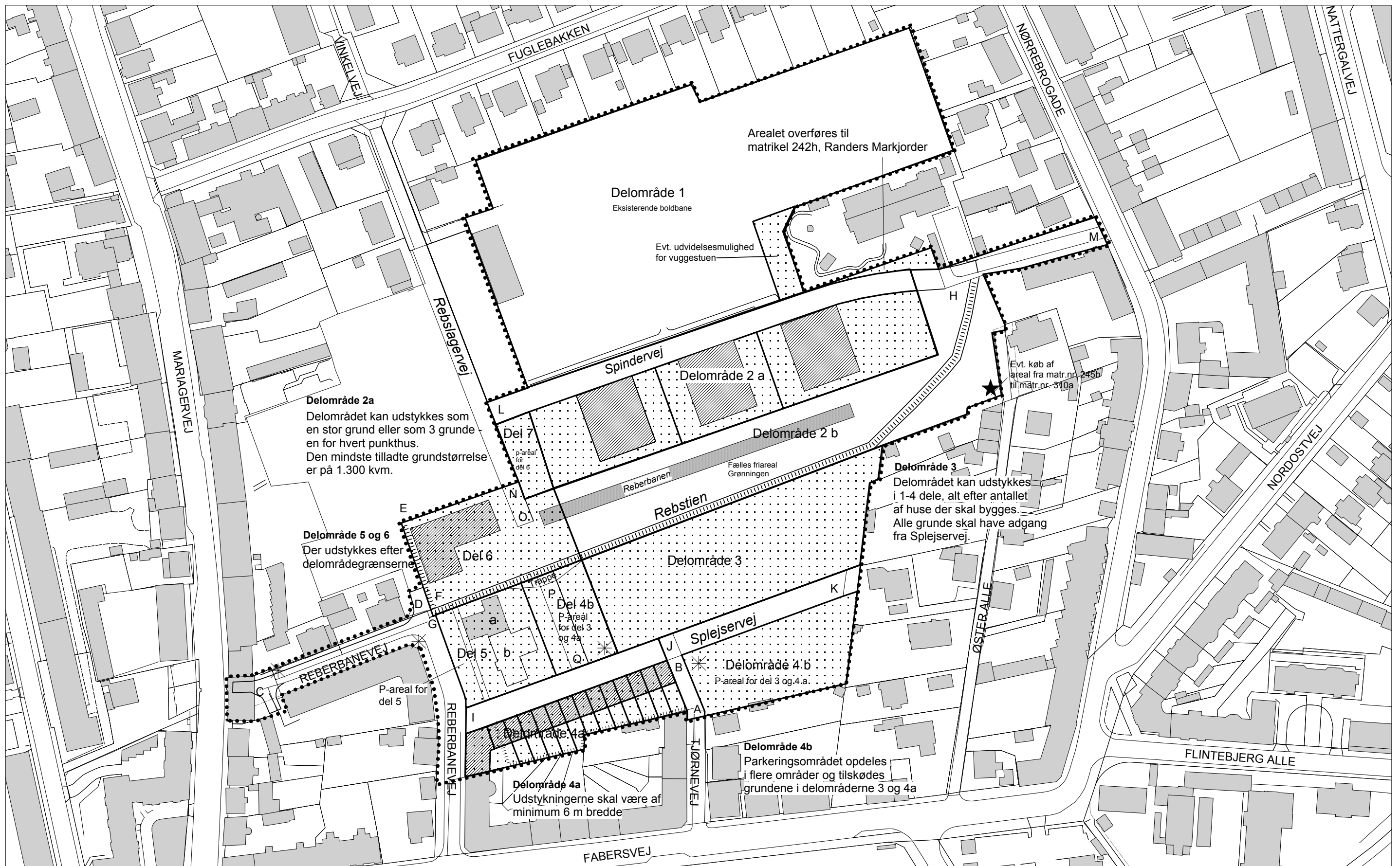
	VEJ/STIUDLÆG		BYGGEFELT
	EKS. BEBYGGELSE		REBERBANEN
	PASSAGE		OPSAMLING AF AFFALD

REBSLAAERIET

BILAG 2

Nov. 03

Mål 1:1500



Arealet overføres til matrikel 242h, Randers Markjorder

Delområde 1
Eksisterende boldbane

Evt. udvidelsesmulighed for vuggestuen

Delområde 2a
Delområdet kan udstykkes som en stor grund eller som 3 grunde en for hvert punkthus. Den mindste tilladte grundstørrelse er på 1.300 kvm.

Delområde 5 og 6
Der udstykkes efter delområdegrænserne

Delområde 3
Delområdet kan udstykkes i 1-4 dele, alt efter antallet af huse der skal bygges. Alle grunde skal have adgang fra Splejservej.

Delområde 4a
Udstykningerne skal være af minimum 6 m bredde

Delområde 4b
Parkeringsområdet opdeles i flere områder og tilskødes grundene i delområderne 3 og 4a

Evt. køb af areal fra matr.nr. 245b til matr.nr. 310a

LOKALPLAN 322

REBSLAAERIET

PRINCIPIEL UDSTYKNINGSMULIGHED

BILAG 3

Randers kommune Teknisk forvaltning Laksetorvet/B

Mar. 04

- | | | | |
|--|-----------------------|--|---------------------|
| | VEJ/STIUDLÆG | | BYGGEFELT |
| | PRINCIPIEL UDSTYKNING | | REBERBANEN |
| | PASSAGE | | OPSAMLING AF AFFALD |

Mål 1:1500