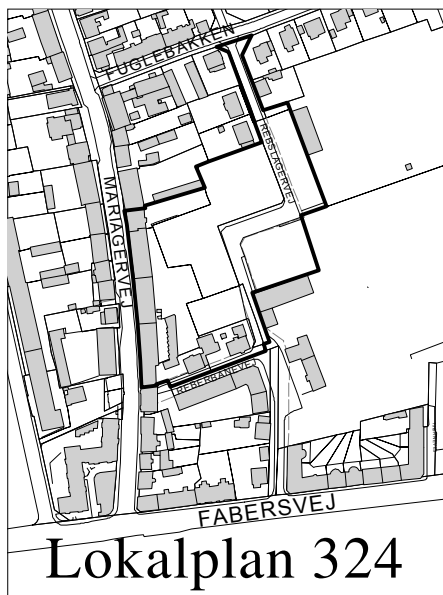


LOKALPLAN NR. 324, BOLIGER VED REBSLAGERVEJ, SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 46.



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter en del af den ejendom, Randers Reb frem til den 1. august 2003 anvender til sin produktion, med adressen Vinkelvej 10, eksisterende etageboliger på Mariagervej 26–38, samt boligerne beliggende på Reberbanevej 1, 3 og Vinkelvej 11. Lokalplanens område er på ca. 14.745 m² og opdelt i 2 delområder. Delområde I er den eksisterende randbebyggelse med etageboliger langs med Mariagervej og Reberbanevej. Delområde II er den nye boligbebyggelse.

Planen går ud på

Masterplan for hele Randers Reb

Forvaltningen har udarbejdet en masterplan for hele ejendommen for Randers Reb for at sikre at området udvikles til et nyt boligområde. Masterplanen giver mulighed for at etablere ca. 160 boliger (incl. boligerne i denne lokalplan), i form af etageboliger, rækkehuse og punkthuse, samt i de bevarede bygninger at etablere fælleshus og erhverv i form af kontorer, klinikker og lign. Lokalplan 324 er en del af masterplanen og er udarbejdet fordi Boligforeningen Mølløvænget Storgården ønsker at etablere almene boliger og for at forbedre de udendørs opholdsarealer for boligforeningens eksisterende boliger langs med Mariagervej. Planen giver mulighed for at etablere et boligområde med 52 boliger fordelt over 6 bygninger i en bygningsstruktur, der varierer mellem 2 og 4 etager. Det samlede bruttoetageareal for den nye bebyggelse i lokalplanens delområde II kan udgøre op til 4.900 m².

52 boliger

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge 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 Randers 2001

I kommuneplan 2001 er lokalplanområdet beliggende i Bydel nr. 3, Skovbakken, og omfatter en del af rammeområde B90, E2 samt en mindre del af område R9.

Bestemmelser for område B90 (Lokalplanens delområde I og II)

Område B90 må anvendes til boliger og til kollektive anlæg som f.eks. ældreboliger, plejehjem og børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt til mindre butikker eller erhverv der ikke generer omgivelserne. I den del af område B90 der ikke er omfattet af Bydelscenter Mariagervej kan der etableres butikker med et bruttoetageareal på indtil 1.000m² for dagligvarer og indtil 200 m² for udvalgsvarer. Butikkerne må udelukkende være til forsyning af lokalområdet. Randbebyggelsen mod Mariagervej ligger i bydelscenter Mariagervej og der kan indrettes butikker med et bruttoetageareal på indtil 1.500 m² for dagligvarer og indtil 750 m² for udvalgsvarer.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 90, og boligetagearealets del af det samlede etageareal skal udgøre mindst 85%. Der skal i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes et opholdsareal på 40% af boligetagearealet og et parkeringsareal på 10% af det eksisterede etageareal, 25% af evt. nyopført etageareal samt et parkeringsareal på 15% af erhvervsetagearealet i alt.

Bebyggelsens højde skal tilpasses den almindelige etagehøjde i den pågældende gade, og er 2-3,5 etager.

Bestemmelser for område E2 (Lokalplanens fremtidige delområde II)

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

Virksomhederne må ikke medføre særlige gener i form af forurening.

En lokalplan for området skal redegøre for hvordan regionplanens bestemmelser om virksomhedsstøj kan overholdes.

Bestemmelserne for område R9 (Lokalplanens fremtidige delområde II)

Kommuneplantillæg nr. 46

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

Lokalplanen kræver derfor, at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen, som udvider område B90 til at omfatte lokalplanens del af område E2 samt en mindre del af område R9.

Det har desuden vist sig at det vil være nødvendigt at hæve bebyggelsesprocenten for område B90 fra 90 til 95, samt at hæve bebyggelsens maksimale etageantal fra 2-3,5 til 2-4 etager.

Kommuneplanrammerne skal derfor ændres for at bringe overensstemmelse mellem kommuneplanens rammer og lokalplanen

Bebyggelsen i lokalplanens delområde I opfylder ikke kommuneplanens rammer for parkeringsareal og opholdsareal. Men da der er tale om en eksisterende bebyggelse finder forvaltningen det ikke nødvendigt at ændre kommuneplanens rammer. Derimod vil de moderne krav til etablering af parkering og opholdsareals størrelse være opfyldt i den nye bebyggelse.

Tekst og kort er vedlagt planen.

Fremtidige planer for Randers Reb



Masterplan Randers Reb

Randers Kommune har udarbejdet en masterplan for hele ejendommen. Planen giver mulighed for at etablere ca. 160 boliger (incl. boligerne i denne lokalplan), i form af etageboliger, rækkehuse og punkthuse, samt i de bevarede bygninger at etablere fælleshus og erhverv i form af kontorer, klinikker og lign.

For at gøre dette muligt skal hovedparten af industribygningerne nedrives undtagen dele af den ældste bebyggelse ved Reberbanevej (tidligere Vinkelvej). Bygningerne som bevares er Turbinehallen/Spinderiet og administrationsbygningerne.

Der skal være indkørsel til området via Reberbanevej (tidligere Vinkelvej- Fabersvej), via Rebslagervej (tidligere Vinkelvej) fra Fuglebakken, Tjørnevej – Fabersvej og fra Nørrebrogade.

Det er planen at delområderne udbydes i løbet af foråret 2003, hvorefter der udarbejdes en lokalplan for området og et tillæg til kommuneplanen hvor hele område E2 omdannes til et nyt boligområde.

Detailhandel

Randbebyggelsen langs Mariagervej er beliggende i bydelscenter Mariagervej, hvor der ifølge kommuneplanen kan indrettes butikker med et bruttoetageareal på indtil 1.500m² for dagligvarer og indtil 750 m² for udvalgsvarer.

Rammen for samlet nybyggeri og omdannelse til butiksførmål i hele ”Bydelsgruppe Midt-Øst”, der omfatter bydelscentrene Mariagervej, Nørre Boulevard og Herman Stillingsvej er ca. 1.200m² pr. februar 2003.

Lokalplanen sikrer at butikkerne kun kan indrettes indenfor den eksisterende bebyggelse i delområde I, og forvaltningen vurderer at den maksimale butiksstørrelse kan være ca. 200m².

Lokalplanen giver ikke mulighed for at etablere butikker i delområde II.

Bebyggelsen

Delområde I

Lokalplanens område er ca. 14.745 m², deraf udgør grundarealet i delområde I ca. 4.776 m².

Etagearealet i den eksisterende bebyggelse langs med Mariagervej og langs med Reberbanevej er ca. 7.570 m². Det betyder, at der er en bebyggelsesprocent på ca. 65 i delområde I.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en ny bebyggelse i 2,5 etage med en højde på 8,5 m på matr.nr. 344h, med adressen Reberbanevej 3, hvis en eksisterende værkstedsbygning på ejendommen nedrives. Derudover er det ikke muligt at opføre yderligere bebyggelse i delområde I, ud over skure til cykler, renovation og redskaber i én etage.

Delområde II

Med en tilladelig maksimal bebyggelsesprocent på 54^{*)} i delområdet II må der opføres 4.900m². Bebyggelsesplanen omfatter i alt 6 huse. Deraf 2 huse med 4 etager, 2 huse med 3 etager, samt 2 huse med 2 etager. Det betyder at hver etage vil være ca. 280 m².

Bebyggelsesforhold*Delområde I*

Delområde 1 består af en eksisterende karrebebyggelse der varierer mellem 4 og 5 etager langs Mariagervej, samt af 3 etageboliger med bagbygninger langs Reberbanevej. Der er erhvervsmål og boliger i stueetagen. De øvrige etager er beboelseslejligheder.

Det udendørs opholdsareal i delområde I udgør ca. 1.780m² og andelen er derfor ca. 22 % af bruttoetagearealet og ca. 28 % af boligetagearealet.

Indkørsel og parkering til delområde I opretholdes. Dette betyder, at der er indkørsel via en port i Mariagervej nr. 28 til en garage med plads til 9 biler, og indkørsel til et parkeringsareal med 8 pladser på matr.nr. 340b, via ejendommen Mariagervej 44a.

I forbindelse med etableringen af den nye boligbebyggelse i Delområdet II skal friarealerne omkring boligerne, ud over et mindre areal langs med boligernes sydside, indrettes til friarealer. Det udendørs opholdsareal i delområde II udgør ca. 5.500 m² og andelen er derfor ca. 90% af boligetagearealet i delområdet.

Delområde 2

Der skal etableres mindst 1 p-plads pr. bolig på et areal øst for Rebslagervej.

Vejadgang

Vejadgang til lokalplanens delområde I sker fra Mariagervej nr. 28 og 44a, samt fra Reberbanevej (privat fællesvej) med indkørsel fra Fabersvej.

Vejadgang til lokalplanens delområde II sker via Rebslagervej (privat fælles vej) med indkørsel fra Fuglebakken.

Kulturhistorisk interesse

Såfremt der under jordarbejdet fremkommer hidtil uregistrerede fortidsminder, der er beskyttet af museumslovens §26 skal arbejdet straks indstilles og fundet anmeldes.

Kloakering og spildevand

Lokalplanområdet er beliggende i områderne B 90.1 og E 2 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 en afløbskoefficient $\phi = 0,7$.

^{*)} Rebslagervej og parkeringsarealet ved Rebslagervej er fratrukket grundarealet.

Regulativ om veje	Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes ”Regulativ for Vintervedligeholdelse og renholdelse af veje”. Af regulativerne fremgår det blandt andet hvilke opgaver og forpligtigelser der påhviler den enkelte grundejer.
Renovation og genbrug	Lokalplanens område er omfattet af såvel Randers Kommunes "Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald" som "Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald i Randers Kommune". Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent eller erhvervsvirksomhed samt hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.
Varmeforsyning	Varmeforsyningen varetages af Energi Randers. Der er tilslutningspligt til fjernvarmeforsyningen.
Vandforsyning	Vandforsyningen i området varetages af Energi Randers.
Elektricitet	El-forsyningen varetages af Energi Randers. Fra 2003 kan forbrugerne dog selv vælge elproducenter.
Byzone	Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.
Byplanvedtægt nr. 14 bortfalder for lokalplanens område	Ved vedtagelsen af lokalplan 324 bortfalder byplanvedtægt nr. 14 for lokalplanens område.

Tillæg nr. 46 til Kommuneplan 2001 for Randers Kommune

I forbindelse med forslag til lokalplan nr. 324, Boliger ved Reberbanevej skal område B90 udvides til at omfatte lokalplanens del af område E2, samt en mindre del af område R9.

For at give mulighed for at realisere planen skal bebyggelsesprocenten for område B90 som helhed hæves fra 90 til 95, og bebyggelsens maksimale etageantal øges fra 2-3,5 til 2 - 4 etager.

Lokalplanen er derudover i overensstemmelse med kommuneplanens principper.

Der er derfor udarbejdet en ændring af lokalplanrammerne for område B90 .

For område B90, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Boligområder.

For område

B8	(bydel 3)
B13	(bydel 3)
B24	(bydel 3)
B42	(bydel 3)
B52	(bydel 3)
B60	(bydel 3)
B65	(bydel 3)
B89	(bydel 3)
B90	(bydel 3)
B91	(bydel 3)
B92	(bydel 3)
B107	(bydel 3)

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 områderne B8, B13, B24, B42, B52, B60, B65, B89, B91, B92, B107 og en del af B90 kan etableres butikker med et bruttoetageareal på indtil 1000 m² for dagligvarer og 200 m² 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 lokalområde, de er en del af.

Bydelcenter Mariagervej

I den del af område B90, der ligger i bydelcenter Mariagervej kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på indtil 1500 m² for dagligvarer og indtil 750 m² for udvalgsvarer.

Rammen for samlet nybyggeri og omdannelse til butikformål i hele "Bydelsgruppe Midt-Øst", der omfatter bydelscentrene Mariagervej, Nørre Boulevard og Hermann Stillingsvej er 1.250 m² pr. april 2001.

- c. Boligetagearealets andel af det samlede etageareal skal udgøre mindst i område:

B8:	90 %.
B13:	90 %.
B24:	95 %.
B42:	90 %.
B52:	85 %.

B60:	85 %.
B65:	95 %.
B89:	95 %.
B90:	85 %.
B91:	95 %.
B92:	95 %.
B107	90 %

- d. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige i område:

B8:	75 %.
B13:	65 %.
B24:	60 %.
B42:	70 %.
B52:	40 %.
B60:	115 %.
B65:	155 %.
B89:	45 %.
B90:	95 %.
B91:	135 %.
B92:	85 %.
B107	60 %

- e. Bebyggelsens højde skal tilpasses den almindelige etagehøjde i den pågældende gade, som er i område:

B8:	3 -4 etager
B13:	1½-3 etager
B24:	1½-2½ etager
B42:	2½-3½ etager
B52:	1½-2½ etager
B60:	2 -3½ etager
B65:	4½-5½ etager
B89:	2½-3 etager
B90:	2 - 4 etager
B91:	3 -4 etager
B92:	3 -4 etager
B107	2 -4 etager

- f. I område

B8
B24
B42
B52
B60
B89
B92
B107

skal der i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes et opholdsareal på 50 % af boligetagearealet og et parkeringsareal på 10 % af eksisterende etageareal samt et parkeringsareal på 25 % af eventuelt nyopført etageareal. I område 107 dog en p-plads pr. 100 m² etageareal.

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.

I område

B13

B65

B90

B91

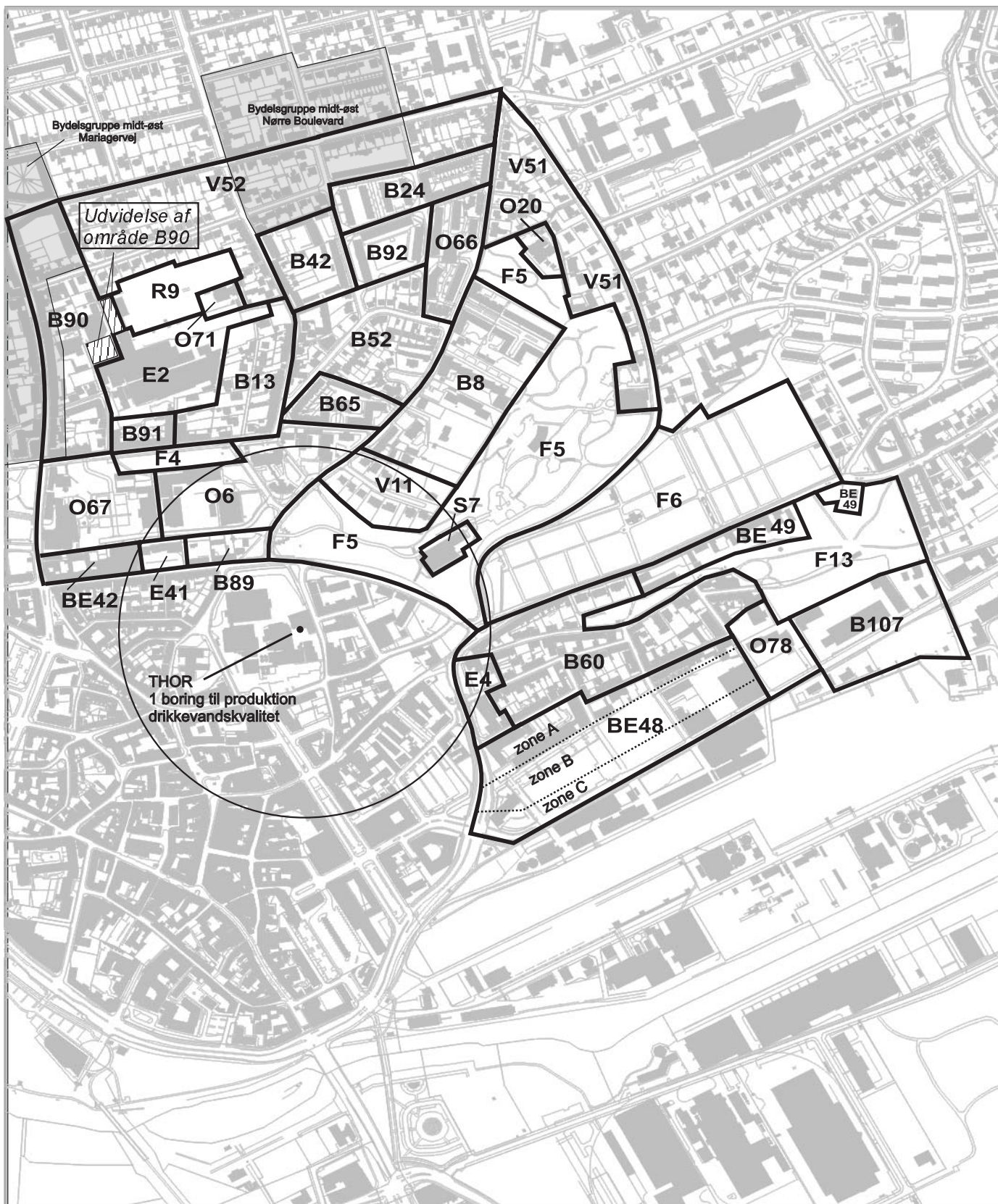
skal der i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes et opholdsareal på 40 % af boligetagearealet og et parkeringsareal på 10 % af det eksisterende etageareal og 25 % af evt. nyopført etageareal samt et parkeringsareal på 15 % af erhvervsetagearealet i alt.

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 bevarelsesværdige bygninger og særligt markant beliggende bygninger.
- h. I område B60 og B107 må der ikke opføres bebyggelse med gulv i stueetagen under kote 2,0.
- i. I område B107 skal bebyggelsen og de dertil hørende udendørs opholdsarealer udformes, så det ækvivalente, konstante støjniveau fra trafikken på Toldbodgade ikke overstiger henholdsvis 30 dB(A) for opholds- og arbejdsrum og 55 dB(A) for opholdsarealer.

En lokalplan skal sikre, at bebyggelsen får en åben og "grøn" udformning, som visuelt forbinder Tøjhushaven med fjorden, og som åbner for offentlig færdsel ad stier mellem haven og fjorden.

- j. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes fjernvarmenettet.
- k. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner.



Kommuneplantillæg nr. 46

Kommuneplan for Randers 2001 - 2013

Bydel nr. 3 Skovbakken

B90	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** give mulighed for opførelse af etageboliger på en del af Randers Rebs tidligere ejendom,
- at** sikre bebyggelsen opføres efter en samlet plan også i forhold til den øvrige bebyggelse indenfor masterplanens område, så området, når det er fuldt udbygget opleves som en helhed,
- at** sikre at der etableres et grønt åbent forløb mellem de eksisterende boliger beliggende langs med Mariagervej og den nye bebyggelse.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 340b, 342a, 342c, 342a, 344a, 344d, 344h, og vejareal: ”ie”, samt en del af matr.nr. 245b, og 242g alle Randers Markjorder samt alle parceller, der efter den 17. marts 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag nr. 2.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I

Stk. 1. Området må anvendes til boligformål. Stueetagen mod Mariagervej og Reberbanevej kan alternativt anvendes til butikker eller erhverv, der ikke medfører flere gener for omgivelserne end man normalt kan forvente i et centralt beliggende byområde.

Stk. 2. Butikkerne nævnt i stk. 1 skal fortrinsvis indrettes i eksisterende bebyggelse langs Mariagervej.

Stk. 3. Der kan indrettes kollektive anlæg som fx ældreboliger og børneinstitutioner, såfremt det kan ske inden for den opførte etagebebyggelse, eller i byggefeltet som vist på kortbilag nr. 2.

Delområde II

Stk. 4. Området må kun anvendes til boligformål *).

Stk. 5. Der kan indrettes kollektive anlæg som f.eks. ældreboliger og børneinstitutioner, såfremt det kan ske indenfor den opførte etagebebyggelse.

§ 3

Udstykning

§ 3 UDS TYKNING

Stk. 1. Hvis der udstykkes, skal parkeringsarealet ved Rebslagervej som vist på kortbilag nr. 2 tilstødes ejendommene.

§ 4

Vej og sti

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Delområde I

Stk. 1. Der udlægges ikke nye veje til delområdets ejendomme. Der er vejadgang til gårdrummet via Mariagervej nr. 28 og til gårdrummet for matr.nr. 340b via Mariagervej nr. 44b. Der er vejadgang til matr.nr. 344a og 344h via Reberbanevej

Stk. 2. Der udlægges ikke nye parkeringspladser til delområdets ejendomme. Det betyder, at der er 9 p-pladser i garagebygning på matr.nr. 342c, samt 8 p-pladser i gårdrummet på matr.nr. 340b.

Delområde II

Stk. 3. Der udlægges areal til ny vej fra: A-B kaldet Rebslagervej, med en placering som vist på kortbilag nr. 2.**)

Stk. 4. Der udlægges areal til interne og befæstede veje i nødvendigt omfang til forsyning af boligbebyggelsen for redningskøretøjer fx. som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 5. Der skal mindst etableres 1 parkeringsplads per bolig. Parkeringspladserne skal etableres på parkeringsarealet som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 6. Der kan etableres en stiforbindelse fra Reberbanevej i nord-syd gående retning, som fx som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 7. Der skal være vejadgang til Klubhuset og Boldbanerne i område R9 fra Rebslagervej og via parkeringsarealet, som vist på kortbilag nr. 2.

*) Selvom delområdet er forbeholdt boligformål, vil der kunne forekomme anden anvendelse, såfremt dette ikke betyder, at området ændrer karakter, eller medfører øget trafik og øget parkeringsbehov.

**) Det er forudsat, at vejen udlægges som en privat fælles vej og den nordlige del af Rebslagervej (tidligere Vinkelvej) nedklassificeres samtidig.

§ 5**§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 2. El-ledninger, herunder til gadebelysning, skal fremføres som kabler i jord.

§ 6**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Bebyggelsesprocent og højde****Delområde I**

Stk. 1. Delområde 1 er fuldt udbygget, på nær et byggefelt på ejendommen matr.nr. 344h. Byggeri skal foregå indenfor byggefeltet som vist på kortbilag nr. 2. Hvis der forekommer nedrivninger af den eksisterende karrebebyggelse kan der opføres ny bebyggelse i samme omfang som den oprindelige.

Stk. 2. Bebyggelsesprocenten for delområde I må ikke overstige 65.

Stk. 3. Såfremt en eksisterende bygning som vist på kortbilag nr. 2 nedrives, kan der placeres en ny boligbebyggelse i byggefeltet som angivet på kortbilag nr. 2, i 2,5 etage og med kælder til lager og teknikformål. Højden må ikke overstige 8,5m.

Stk. 4. Der kan opføres cykel- og redskabs- og renovationskure i én etage. I forbindelse med godkendelsen af bebyggelsen i delområde I skal der redegøres for placeringen af disse på matr.nr. 342c og 340b, således at det sikres at de placeres hensigtsmæssigt i forhold til friarealerne og boligbebyggelserne.

Delområde II

Stk. 5. Bygninger som vist på kortbilag nr. 1 med skravering skal nedrives.

Stk. 6. Byggeri skal placeres indenfor byggefelterne som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 7. Bebyggelsesprocenten for området (excl. Rebslagervej og parkeringsarealet ved Rebslagervej) må ikke overstige 54.

Stk. 8. Bebyggelsen skal mindst opføres i antallet af etager som vist på kortbilag nr. 2, undtaget er dog bebyggelsen i 4 etager, som kan opføres i 3 etager.

Bebyggelsen må som angivet på kortbilag nr. 2, opføres i henholdsvis 2 etager og højden må ikke overstige 7,5 m, 3 etager og højden må ikke overstige 10 m, og 4 etager og højden må ikke overstige 13 m. Boligbebyggelsens 4. etage skal trækkes min 1.0 m tilbage fra den øvrige facade langs hele bebyggelsens sydside.

Højder måles fra de af Teknisk forvaltning godkendte nivaupla-

ner.

Stk. 8. Hele boligbebyggelsen må opføres med kælder til lager og teknikformål.

Stk. 9. Der kan opføres skure til redskaber og renovation i en etage uden for byggefeltene. I forbindelse med godkendelsen af bebyggelsesplanen skal der redegøres for placering, udformning og anvendelse således at det sikres at de indgår i områdets helhed.

Stk.10. Tagformen i byggefeltene skal udføres med fladt tag eller udformes så at bygningen fremstår som en bygning med fladt tag.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Til udvendige bygningssider og tagflader skal der anvendes materialer og farver, som er homogene, og der må ikke anvendes reflekterende beklædning bortset fra glas.

Stk. 2. Til skure som nævnt i §6 stk. 4 skal der anvendes materialer som indgår i bebyggelsens helhed hvad angår form, farver og materialer.

Stk. 3. Såfremt der etableres 4 etager indenfor de i § 6 stk. 6 omtalte byggefelte, skal facaden på den 4. etage have et let udtryk f.eks. med træbeklædning eller glas.

Stk. 4. Hvis der opsættes udvendige antenner skal de placeres så de ikke er synlige fra gaderne. Antenner til fællesantenneanlæg vil kunne godkendes placeret på taget af en af bygningerne efter nærmere aftale samt ansøgning til Randers Kommune, Byggesagskontoret.

Delområde I

Stk. 5. Skiltningen må ikke dominere i forhold til bygningens arkitektur og skal tilpasses bygningernes skala. Belysningen af skilte må ikke dominere omkringboende og trafikanter. Lysskilte kan være enkeltstående bogstaver, eventuelt bukket i neon, opsat direkte på facaden. Der må ikke forekomme billboards.

Delområde II

Stk. 6. Skiltningen skal ske efter et samlet koncept for området, hvor man vil påse at skiltningen indgår i områdets arkitektur, og der må ikke forekomme reklamer eller billboards.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk.1 Beplantning, placering af skure og regulering af terrænet skal ske efter en samlet plan for området. Planen skal sikre, at friarealerne disponeres således, at der bliver et grønt sammenhængende forløb mellem matr.nr. 342c og den nye bebyggelse i delområde II, at skråningsarealerne afvikles indefor lokalplanens område, og de i § 6, Stk. 4 og 9 nævnte skure eller affaldsbeholdere placeres hensigtsmæssigt.

Stk. 2 Der må ikke etableres hegn mellem delområde I og II, bortset fra mindre beplantninger i tilknytning til boligerne. Undtaget dette er hegn til ejendommene matr.nr. 344a og 344h, som kan etableres som levende hegn

Stk. 3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Der må ikke ske oplagring af materialer og lignende.

Delområde I

Stk. 4. Der skal til boligerne i delområde I fastholdes et opholdsareal på mindst 20 % af boligetagearealet

Stk. 5. Friarealerne som markeret på kortbilag nr. 2 med raster er private for matr.nr. 340b, matr.nr. 344a, og matr.nr. 344h

Delområde II

Stk. 6. Der skal til boligerne i delområde II tilvejebringes et opholdsareal på 90 % af boligetagearealet. Såfremt byggemulighederne udnyttes til fulde, skal der tilvejebringes ca. 4.400 m² opholdsareal.

Stk. 7. Friarealerne som markeret på kortbilag nr.2 med raster er private for boligerne i bebyggelsens stueetage.

Stk. 8. Der skal etableres en træbeplantning i form af en allé langs med Rebslagervejs sider^{*)}. Træerne skal placeres med en tæthed, som bevirker, at der dannes et sammenhængende forløb langs med begge sider af Re-

^{*)} Det forudsættes at etableringen finanseres af Randers Kommune.

berbanevej.

Træsart og placering skal være den samme som tilstødende allébeplantning i den øvrige del af masterplanens område. Træerne skal være løvbærende og med bred krone.

Stk. 9. Parkeringsarealet ved Rebslagervej skal udformes med græsarmeringssten. Arealets udformning skal ske efter en samlet plan for området, som skal sikre, at området harmonerer med de tilstødende arealer i masterplanens område.

§ 9

§ 9 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 §8 stk.4 og 6 samt i §4 stk.5 er etableret.

§ 10

§ 10 BYPLANVEDTÆGT NR. 14 OPHÆVES

**Byplanvedtægt nr. 14 op-
hæves for lokalplanens
område**

Byplanvedtægt nr. 14, for området mellem Sct. Petersgade og Vinkelvej ophæves for lokalplanens område og erstattes af Lokalplan nr. 324.

§ 11

§ 11 GRUNDEJERFORNINGEN

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for ejerne af de nye boliger med henblik på drift og vedligehold af veje, stier, fælles friarealer og evt. et fælleshus i masterplanens område. Grundejerforeningen vil med tiden omfatte alle ejere af nye boliger indenfor masterplanens område.

§ 12

§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 17. marts 2003 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

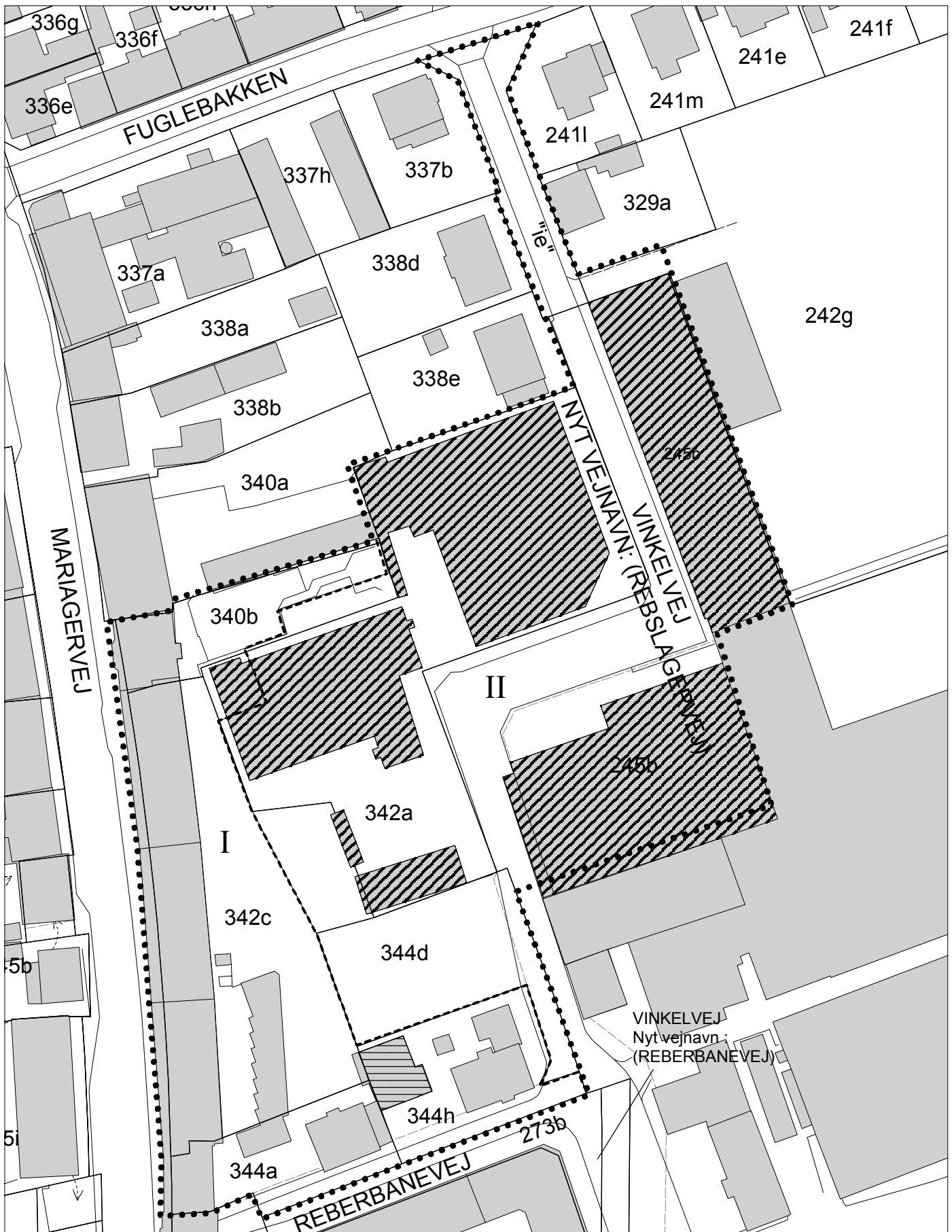
Borgmester







I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 16. juni 2003

Michael Aastrup Jensen

Borgmester



-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR.SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
-  DELOMRÅDEGRÆNSE
-  BEBYGGELSE SOM SKAL NEDRIVES
-  MULIGHED FOR NEDRIVNING

LOKALPLAN 324 NYE BOLIGER V. REBSLAGERVEJ

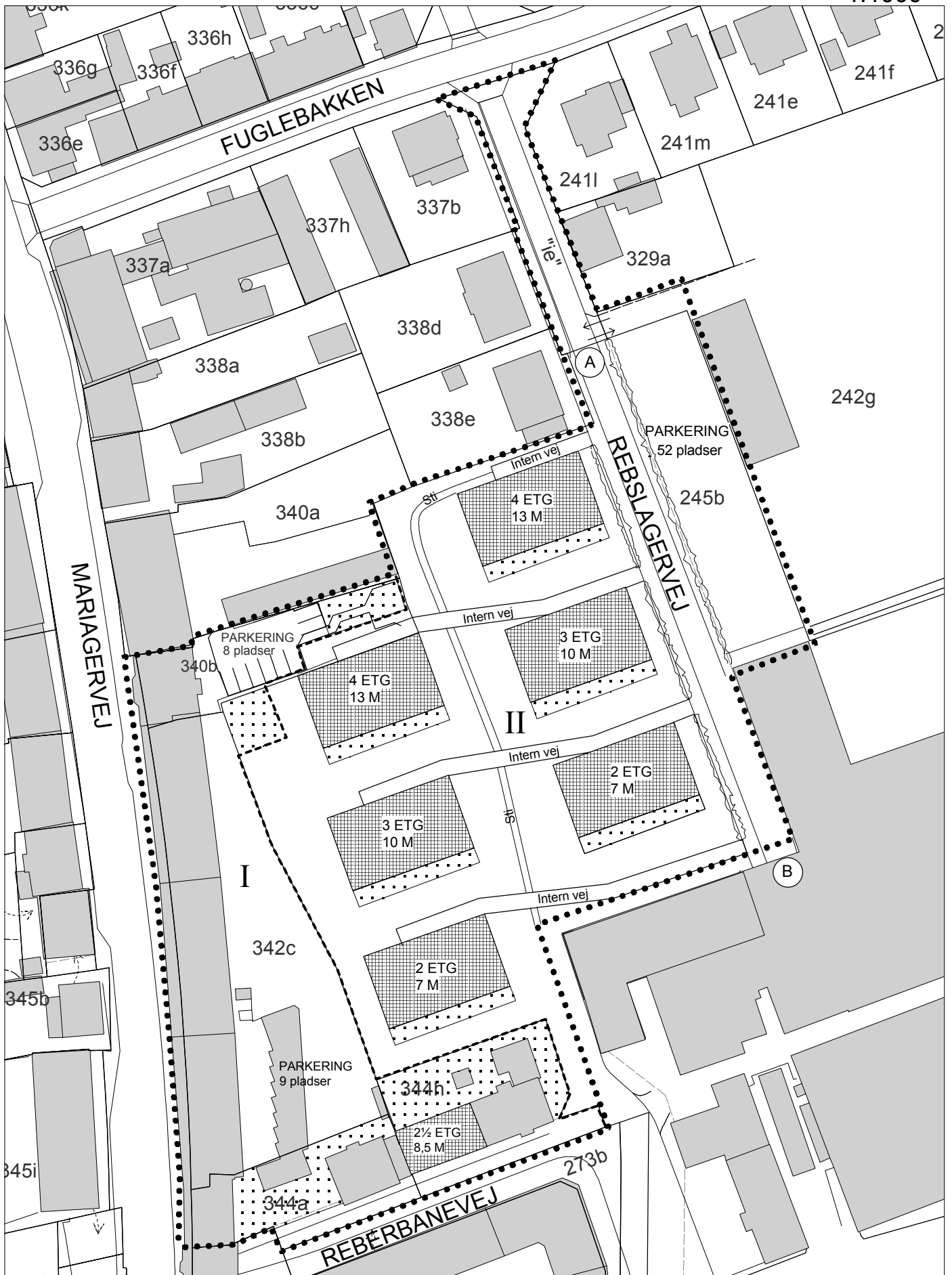
EKSISTERENDE FORHOLD

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET

MÅL 1 : 1000

BILAG 1

FEB. 03



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- BYGGEFELT
- ALLÉ
- PRIV. OPHOLDSAREAL

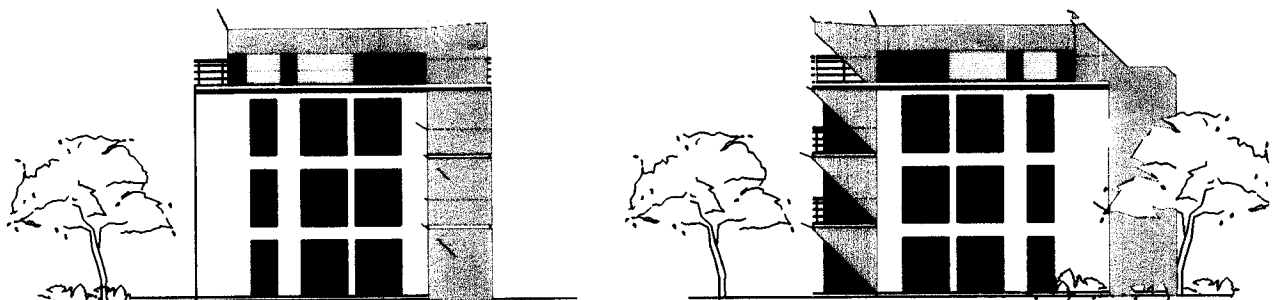
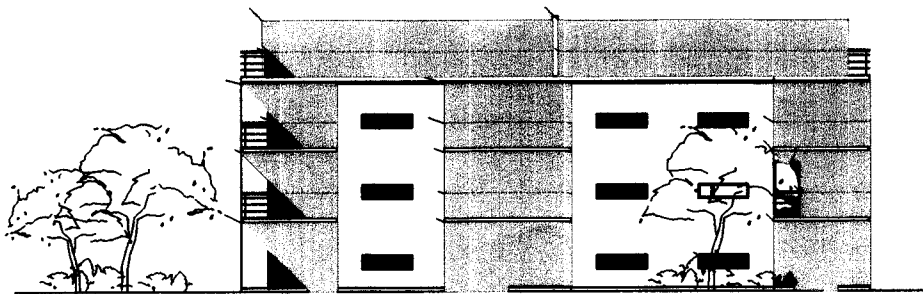
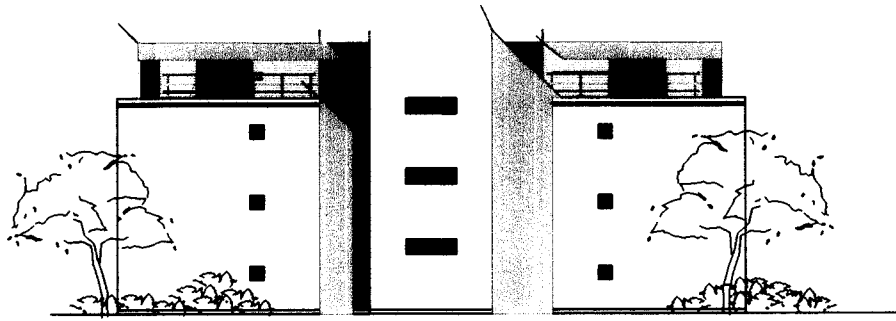
LOKALPLAN 324 NYE BOLIGER V. REBSLAGERVEJ
FREMTIDIGE FORHOLD

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET

BILAG 2

FEB. 03

MÅL 1 : 1000



LOKALPLAN 324 NYE BOLIGER V. REBSLAGERVEJ
ILLUSTRATION
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B

BILAG 3
MAR. 03