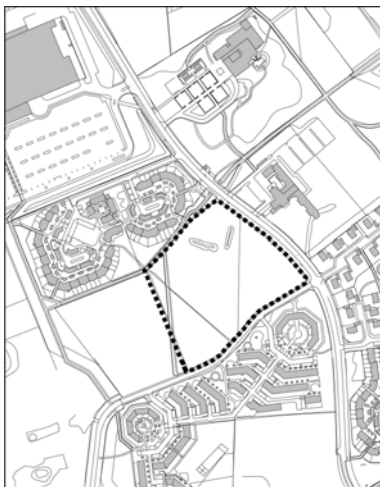


LOKALPLAN NR. 325 PANVEJ II



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Paderup

Lokalplanområdet ligger i bydelen Paderup og omfatter et ubebygget område på ca. 22.000 m² til boligbebyggelse og et område på ca. 5.000 m² til offentligt rekreativt område.

Området afgrænses mod nord af boligbebyggelsen Athenevej, mod øst af Minervavej, mod syd af Tritonvej og mod vest af et ubebygget område, der er udlagt til boligbebyggelse.

Planen går ud på

Lokalplanområdet er opdelt i et boligområde med enkelt- og dobbelt huse og et rekreativt grønt område.

Lokalplanen åbner mulighed for at opføre 16 fritliggende enfamiliehuse og 8 dobbelthuse med 16 boliger samt et fælleshus. Enfamilie husene opføres som tæt-lavt byggeri på små grunde, samlet om en fælles grønning. Dobelthusene opføres med små private friarealer spredt i et stort fælles grønt område.

Det rekreative grønne område er foreløbig beplantet med blandet eg og ask. Det er meningen at beplantningen efterhånden skal udtyndes med henblik på at skabe grønne græsklædte strøg og lysninger.

Der vil blive vejadgang til boligområdet fra Tritonvej. Den eksisterende asfaltvej på grunden fjernes, vejen som er nedlagt, udgjorde tidligere en del af Paderupvej. Det eksisterende læhegn på grunden fjernes.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Midlertidigt stop

Lokalplanforslaget fastlåser den nuværende anvendelse m.v. indtil lokalplanen træder i kraft.

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendommene ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Dette gælder også selvom udnyttelsen er i overensstemmelse med planen.

Der gælder efter planlovens § 17 stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af ejendommene. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Fristen for indsigelser og ændringsforslag udløber fredag den 13. august 2003.

Efter denne dato kan der efter planlovens § 17 stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med lokalplanen, selvom planen ikke er endeligt godkendt endnu. Dette forudsætter dog, at udnyttelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen og, at et evt. tilhørende anlægsarbejde ikke i sig selv er lokalplanpligtigt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra fredag d. 18. juni 2003 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst et år.

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

Lokalplanområdet er en del af kommuneplanens boligområde B 96. 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.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, men der fastsættes skærpede krav til bygningshøjden. Bygningerne må herefter opføres i en etage uden udnyttet tagetage og en maksimal højde på 7 m.

Vejadgang

Fra Tritonvej

Stiforbindelser til eksisterende stier

Vejadgang til boligområdet vil foregå fra Tritonvej. Vejen udlægges i 10 m bredde med 5 m bred kørebane.

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

Busstoppesteder

To stier forbinder lokalplanområdet med henholdsvis Minervavej og Tritonvej, hvor der begge steder er busstoppesteder.

Skoler og institutioner

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.

I Paderup er der handelsskole og gymnasium.

Der findes ingen vuggestuer eller børnehaver i Paderup.

Børnene bliver i overvejende grad passet i daginstitutionerne i Krstrup.

Kloakering

Området er en del af spildevandsplanens område B96 og er planlagt til separat kloakering af regn- og spildevand. Området må maksimalt aflede regnvand svarende til en afløbskoefficient på 0,30.

Kloakkerne tilsluttes det eksisterende system i de forberedte stikledninger i Tritonvej.

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.

Forsyningsforhold

Varme, el- og vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Randers Kommune og er udlagt som fjernvarmeområde. Ny bebyggelse skal forsynes med fjernvarme fra Energi Randers.

Vandforsyningen varetages ligeledes af Energi Randers.

Lokalplanområdet opkobles på det eksisterende el-net.

Byzone

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Lokalplan nr. 287 bortfalder

Lokalplan 287 "Panvej" ophæves ved vedtagelsen af denne lokalplan.

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:

- at:** lokalplanens delområde I & II udlægges til tæt-lavt boligområde med enkelt- og dobbelthuse.
- at:** lokalplanens delområde III udlægges til offentligt rekreativt grønt område, der friholdes for bebyggelse.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene 4ah og 4dy, begge Paderup By, Kristrup, samt alle parceller, der efter den 28. maj 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

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

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I & II

Delområde I & II

Stk. 1. Området må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med enkelt- og dobbelt huse samt et fælleshus.

Stk. 2. Området udstykkes i overensstemmelse med udstykningsplanen, der er vist på kortbilag 2.

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,

Delområde III

§ 3

Udstykning

§ 4

Vej og sti

5 m kørebane

Stier udlægges i 3 m bredde

§ 5

El-ledninger

Udføres som jordkabler

§ 6

Generelle bestemmelser

En etage uden udnyttet tagetage

Bygningshøjde 7 m

Terrænregulering

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

at: virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende

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

Delområde III

Stk. 6. Der må ikke opføres bebyggelse i området.

§ 3 UDSTYKNING

Stk. 1. Ejendommene skal udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Boligvejen udlægges i 10 m bredde og anlægges med 5 m kørebane og 2,5 m rabat i hver side. I rabatterne etableres enkelte gæste p-pladser som vist på kortbilag 3.

Stk. 2. Stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 2. Stierne udlægges i 3 m bredde og befæstes i en bredde af 2 m med 0,5 m rabat i hver side.

Stk. 3. Den eksisterende nedlagte asfalteret vej i lokalplanområdet fjernes.

§ 5 LEDNINGSANLÆG

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

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Generelle bestemmelser

Stk. 1. Bebyggelsen må højst opføres i en etage uden udnyttet tagetage.

Stk. 2. Bygningernes højde må højst være 7 m over terræn.

Stk. 3. Terrænreguleringer på de enkelte ejendomme må højst være +/- ½ m.

Delområde I

Facade i skel

Udhæng i skel

Carporte, garager og andre småbygninger

Delområde I

Stk. 4. Det samlede etageareal på den enkelte ejendom må højst være 140 m².

Stk. 5. Beboelsesbygninger kan opføres i skel mod nabo, vej og sti, såfremt de gældende brandkrav er opfyldt. Facader i skel gives en højde på indtil 2,80 m.

Stk. 6. Ved facader i skel er det tilladt at udføre udhæng (inklussiv tagrende) på indtil 30 cm uden for egen ejendom.

Stk. 7. Carporte, garager og andre småbygninger må ikke gives en rygningshøjde på mere end 4 m, og facadehøjden må ikke overstige 2,5 m. I naboskel må bygningshøjden dog højst være 2,3 m indtil 30 cm fra skel. Carport og udhus må til sammen maksimalt have en længde på 10 m.

Stk. 8. Carporte og garager skal placeres minimum 4,5 m fra vejskel.

Stk. 9. Der må kun etableres én overkørsel fra boligvejen til hver grund. Overkørslen må ikke være bredere end 5 m.

Delområde II

Fælleshus

Delområde II

Stk. 10. Bebyggelsen opføres som dobbelthuse med et mindre privat friareal placeret i et fælles grønt område.

Stk. 11. Det samlede etageareal på den enkelte ejendom må højst være 100 m².

Stk. 12. Der kan opføres et fælleshus med tilhørende p-pladser. Der er mulighed for udvidelse af fælleshuset, som vist på kortbilag 3.

Delområde III

Delområde III

Stk. 13. Der må ikke opføres bebyggelse i området.

§ 7

Ensartede bygninger

Taghældning højst 30 grader

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Bygningerne skal have et ensartet udseende. De først opførte huse vil være retningsgivende for bebyggelsens materialevalg på facader og tage. Der må ikke anvendes materialer og farver som efter byrådets skøn virker skæmmende, for eksempel blanke og reflekterende materialer.

Stk. 2. Tage skal udføres med hældning på højst 30°. De først opførte huse vil være retningsgivende for bebyggelsens taghældning.

Levende hegn

Stk. 3. Alle hegn i skel mod nabo, veje og stier skal bestå af levende hegn.

Antenner

Stk. 4. Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantener tillades. Parabolantener skal opsættes sådan, at de ses mindst muligt fra boligvejen og ikke generer naboer. Ingen del af parabolantennen må være tættere på skel end 2,5 m og må ikke være højere end 2,5 m

Skiltning

Stk. 5. Der må ikke skiltes eller reklameres på ejendommene. Dog må skilte med en størrelse på maksimalt 0,2 m² opsættes i ét eksemplar på hver ejendom.

§ 8

Delområde I & II

Friarealer med parklignende karakter

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Delområde I & II

Stk. 1. De prikastede friarealer på kortbilag 2 må ikke udstykkes til bebyggelse. Arealerne udlægges til rekreative formål og fælles opholdsarealer med parklignende karakter.

Beplantningsbælte langs Minervavej

Stk. 2. Der udlægges et beplantningsbælte i min. 5 rækker langs Minervavej som vist på kortbilag 2. Beplantningen skal bestå af de i Danmark almindelig forekommende kratplanter som fx. hvidtjørn, druehyld, hassel, mirabelle, ribes, og slåen med mindre grupper af højere træer som eg, ahorn og ask.

Stk. 3. Beplantning af vej- og friarealer skal ske i overensstemmelse med en af Randers Kommune (park- og naturafdelingen) godkendt beplantningsplan.

Delområde III

Delområde III

Stk. 4. Området udlægges til offentligt rekreativt område. Området er anlagt med træer og buske bestående af blandt andet eg og ask som blivende træer. Efterhånden som beplantningerne i boligområdet har en anseelig højde og afskærmende virkning, vil beplantningen blive udtyndet med henblik på at skabe grønne græsklædte strøg og lysninger samt udsigt.

§ 9

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

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

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til

fjernvarmeforsyningen har fundet sted.

§ 10

§ 10 GRUNDEJERFORENING

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

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

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

§ 11

§ 11 LOKALPLAN 287 OPHÆVES

Lokalplan 287 bortfalder

Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan nr. 287. Lokalplan 287 bortfalder således.

§ 12

§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 19. maj 2003 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Randers byråd den xx

Michael Aastrup Jensen
Borgmester

FREMLÆGGELSE OG INDSIGELSESFRIST

Lokalplanforslaget er fremlagt på:

TEKNISK FORVALTNING

Laksetorvet, 8900 Randers, tlf. 89 15 16 15

Åben: Alle hverdage fra kl. 8 -15
Torsdag dog til kl. 17

KOMMUNEINFORMATIONEN

Laksetorvet, 8900 Randers, tlf. 89 15 11 62

Åben: Alle hverdage fra kl.8 -15
Torsdag dog til kl.17

RANDERS BIBLIOTEK - LÆSESALEN

Stemannsgade 2, 8900 Randers, tlf. 87 10 68 00

Forslaget er fremlagt i 8 uger fra:

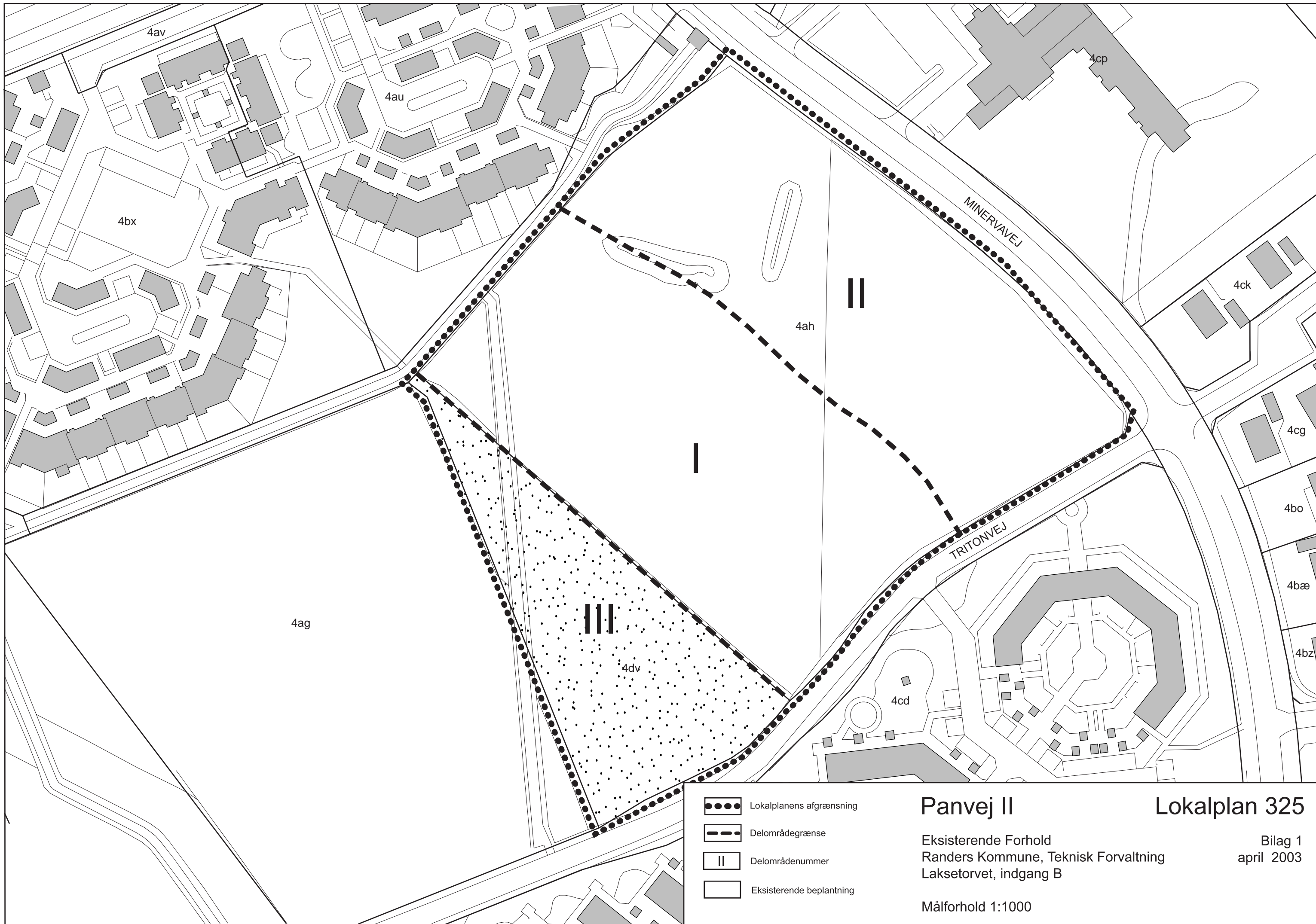
Fredag den 18. juni 2003 til





Fredag den 13. august 2003

Ved henvendelse til Teknisk forvaltning kan De få forslaget udleveret mod betaling af 50,- kr.

Hvis De har nogle synspunkter eller ændringsforslag til lokalplanen, kan De sende dem til Teknisk forvaltning inden fredag den 13. august 2003.

FORSLAG FORSLAG FORSLAG FORSLAG FORSLAG



-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområdegrænse
-  Delområdenummer
-  Eksisterende beplantning

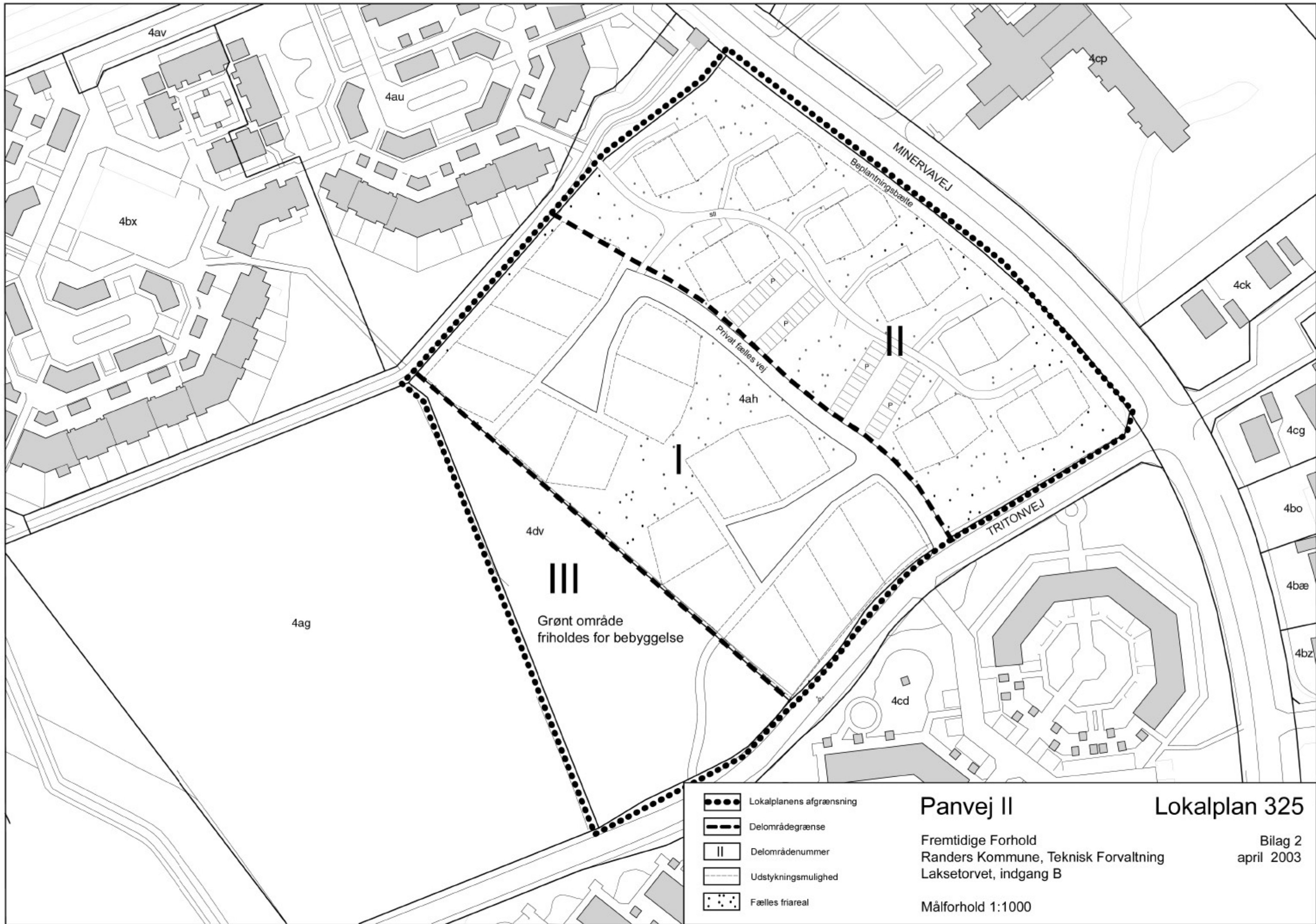
Panvej II






Eksisterende Forhold
 Randers Kommune, Teknisk Forvaltning
 Laksetorvet, indgang B

Målforhold 1:1000

Lokalplan 325

Bilag 1
 april 2003



-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområdegrænse
-  Delområdenummer
-  Udstykningsmulighed
-  Fælles friareal

Panvej II **Lokalplan 325**

Fremtidige Forhold
 Randers Kommune, Teknisk Forvaltning
 Laksetorvet, indgang B

Bilag 2
 april 2003

Målforhold 1:1000



Panvej II

Lokalplan 325

Illustrationsplan
Randers Kommune, Teknisk Forvaltning
Laksetorvet, indgang B

Bilag 3
april 2003

Målforshold 1:1000