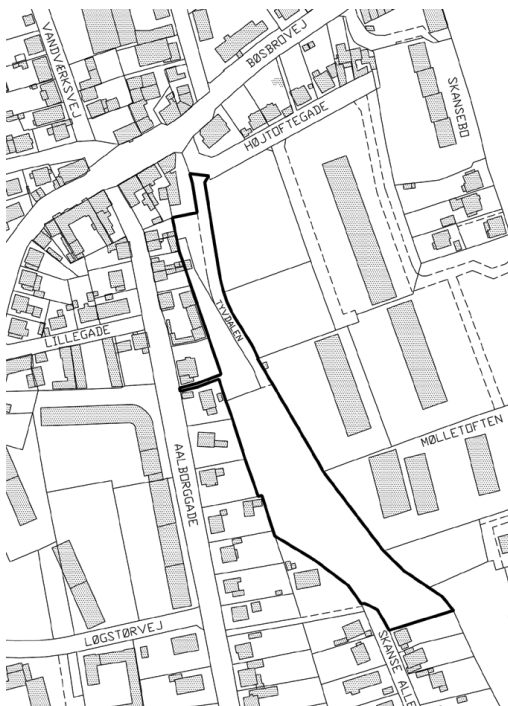


# LOKALPLAN NR. 327, TYVDALEN, SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 48.



## EN KORTFATTET BESKRIVELSE

### Beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende centralt i bydelen Vorup, tæt på den gamle hovedgade Bøsbrovej og områdets butikker, institutioner, bibliotek m.v. Lokalplanområdet er på 10.346 m<sup>2</sup> og er i dag bebygget med en ældre tømrer- og snedkervirksomhed, der fjernes helt i forbindelse med nybyggeri på ejendommen.

### Planen går ud på

*Seniorvenlige etageboliger*

Tyvdalen er en nord-sydgående slugt med en bredde, der varierer mellem ca. 20 og 50 meter, med høje skråninger eller terrænstigninger på op til ca. 10 meter til begge sider. På vestsiden, med facade mod Aalborggade, ligger der ældre enfamiliehuse ud mod slugten. På den østlige side af slugten ligger der nyere boligblokke i 3-4 etager.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan opføres etageboliger med et roligt senior miljø, hvor man kan bo og færdes trygt og sikkert, og hvor man i dagligdagen kan dyrke såvel uden- som indendørs motions- og hobbyaktiviteter i fællesskab. Endvidere etableres der muligheder for socialt samvær i form af cafémiljø, hvor der kan arrangeres underholdning og foredrag mv. Der vil også være mulighed for, at beboerne kan leje soverum uden for boligen til overnattende gæster.

### Bynær beliggenhed

Ved valg af placering er der lagt vægt på den centrale bynære beliggenhed med nem adgang til butikker mv. samt til kollektiv trafik. Herved får beboerne let adgang til at klare dagligvareindkøbene og komme rundt i byen uden at køre i egen bil.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge planlovens § 18 kun udstykes, 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.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk ifølge planlovens § 18.

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

### Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger i byzone i delområde III af bydel nr. 14, Vorup, og er en del af område B23, der efter kommuneplanens lokalplanrammer kan anvendes til boliger og til kollektive anlæg som ældreboliger, plejehjem, børneinstitutioner, varmecentral og lign., samt til mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.

### Lokalplanrammer

*Nuværende*

Af betydning for det planlagte byggeri er det fastsat i lokalplanrammerne, at bygninger inden for lokalplanområdet kun må opføres med et etageantal på mellem 2½ og 3½ etager, og at bygningernes højde ikke må overstige 15 meter.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 90, og der skal i forbindelse med bebyggelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 50 % af boligetagearealet. Der skal tillige tilvejebringes et parkeringsareal svarende til 50 % af etagearealet.

Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes fjernvarmenettet, og der skal i forbindelse med lokalplanlægning fastsættes regler for opsætning af udvendige antenner.

### Denne lokalplan

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de nuværende lokalplanrammer for så vidt angår etageantal og

bygningshøjde.

Lokalplanområdet er imidlertid lavt beliggende i forhold til det omgivende terræn, hvorfor det forudsættes, at der vedtages et kommuneplantillæg, som tillader et større etageantal og en større bygningshøjde for det pågældende område.

Ved bebyggelse af ejendommen med etageboliger skal der tages højde for grundens smalle langstrakte form, de store terrænforskelle mod øst og vest, samt eksisterende kloakledninger. Sammenholdt med fjernelsen af de eksisterende bygninger og de foranstaltninger, der skal træffes som følge af den forurening af grunden, som Århus Amt har kortlagt, medfører disse forhold betydelige omkostninger for byggeriet.

Etageboligprojektet er udformet som altangangshuse med etageantal varierende fra 2 til 5. Den højeste del af bebyggelsen placeres centralt på grunden, mens etageantallet nedtrappes mod nord og syd.

Den samlede etagebebyggelse placeres således på grunden, at fælles fri- og opholdsarealer overvejende er placeret nord, vest og syd for bebyggelsen, mens parkerings- og adgangsarealer er placeret i forbindelse med den eksisterende adgangsvej. Illustrationsplanen på kortbilag 3 viser princip for indretning af de ubebyggede arealer.

Arkitektonisk er oplevelsen af etagebebyggelsens langstrakte form afbrudt ved opdeling i 2 adskilte bygninger, og visuelt brydes facaderne op i mindre enheder dels ved forskellige etageantal og dels ved fremskudte og tilbagetrukne facade-partier, herunder elevatorårne og mindre, fælles opholdsarealer på de enkelte etager i tilknytning til altangangene mod øst. Mod vest opbrydes facaden af store altaner i tilknytning til de enkelte boliger.

Lokalplanen giver mulighed for at gennemføre et projekt, som omfatter et boligetageareal på ca. 6.000 m<sup>2</sup> svarende til 52-77 etageboliger i varierende størrelser. Lokalplanområdet er på ca. 10.350 m<sup>2</sup>, og ved fuld udnyttelse vil bebyggelsesprocenten blive maksimalt 58 %.

Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder, hvoraf delområde I og III skal friholdes for ny bebyggelse. Bebyggelsesplanen for delområde II består af 2 bygninger med varierende etageantal, som placeres indenfor udlagte byggefelter bortset fra elevatorårn og andre mindre bygningsdele samt bygningsfremspring over terræn såsom altaner og altangange. Uden for byggefelterne kan der derudover opføres mindre skure i én etage til renovation og redskaber.

Den nordlige bygning placeres indenfor byggefelt A-D, og den sydlige bygning placeres indenfor byggefelt E-F. Indenfor byggefelt A kan der bygges i 2 etager, indenfor byggefelt B i 3 etager, indenfor byggefelt C og F i 4 etager og indenfor

## **Bebyggelsens omfang**

*Antal lejligheder og etageantal*

byggefelt D og E i 5 etager.

Dette svarer til bygningshøjder på henholdsvis 6, 9, 12 og 15 meter.

De tilladte maksimale bygningshøjder måles i forhold til niveauplaner for adgangsetagernes gulvkote. Niveauplanen er det vandrette plan hvorfra bygningshøjden regnes. Der er fastlagt et niveauplan for den nordlige del af bebyggelsen (byggefelt A-D) svarende til kote 11,0 meter og et niveauplan for den sydlige del af bebyggelsen (byggefelt E-F) svarende til kote 11,8 meter.

Bebyggelsens niveauplaner og de maksimalt tilladte bygningshøjder indenfor de respektive byggefelter er fastlagt ud fra hensyn til terrænforholdene på de tilstødende grunde samt karakteren og placeringen af nabobeboelserne.

Der er forholdsvis stor afstand til boligblokkene mod øst, som endvidere er placeret i væsentligt højere terrænkoter end de planlagte byggefelter. Afstanden til enfamiliehusene mod vest er derimod noget mindre, og ved fastsættelsen af de maksimalt tilladte bygningshøjder er der derfor taget udgangspunkt i tidligere gældende bestemmelser om fastlæggelse af skrå højdegrænseplaner på 3 meter + 0,65 x afstanden til naboskel, som illustreret på principsnittene på kortbilag 4. Under hensyntagen til de meget varierede terrænforhold og skellets placering på de stejle skrånninger, beregnes højdegrænseplanerne ved skellet mellem de tilstødende grunde og lokalplanområdet.

I de to bygningers adgangsetager placeres carporte langs den østlige facade samt fælles aktivitetslokaler, pulterrum, depotrum m.m. langs den vestlige facade. I adgangsetagen etableres tillige fodgængerpassager på tværs af bygningerne i forbindelse med bl.a. elevatorer og adgangstrapper. Aktivitetslokalerne skal kunne benyttes til motions- og hobbyaktiviteter såvel som socialt samvær i form af cafémiljø, hvor der kan arrangeres underholdning og foredrag m.v. Der skal endvidere være mulighed for at beboere kan leje soverum til overnattende gæster.

Alle lejligheder placeres på etagerne ovenover i forbindelse med altangange. Via de centralt placerede elevatorer er der således handicapvenlige adgangsforhold for bl.a. brugere af kørestole fra adgangsetagen til boligerne på alle etager og til alle fællesfaciliteter på grunden. Øverste etage indenfor byggefelt D og E kan indrettes som penthouse-lejligheder.

## **Vej- og stiforhold**

Vejadgang til lokalplanområdet sker via Tyvdalen (privat fællesvej) med indkørsel fra Højtoftegade.

Den eksisterende, private stiforbindelse mellem Aalborggade og Tyvdalen bibeholdes som privat sti.

Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes 'Regulativ for Vintervedligeholdelse og renholdelse af veje'. Af regulativerne fremgår det bl.a. hvilke opgaver og forpligtigelser, der påhviler den enkelte grundejer.

Langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning udlægges et areal som privat fællessti med vejadgang for ejendommen matr. nr. 103, som herved får adgang til Skanse Allé og Aalborggade gennem lokalplanområdet.

### **Parkering**

Parkeringspladser etableres dels som carporte i bebyggelsens adgangsplan og dels som åbne parkeringsarealer. Der skal som udgangspunkt etableres mindst 1,5 p-plads pr. bolig, dog 1 p-plads for boliger på under 90 m<sup>2</sup>.

### **Opholdsarealer**

Der etableres mindre, fælles udendørs opholdsarealer i forbindelse med altangangene mod øst samt terrasser i tilknytning til bl.a. de fælles aktivitetslokaler mod vest. På udendørs opholdsarealer anlægges herudover bl.a. tennisbane og petanquebane samt puttingbane for golfspillere henholdsvis syd og nord for bebyggelsen.

### **Beplantning og hegning**

Lokalplanområdet kan afgrænses af hegn, der udføres som levende hegn. Herudover indhegnes tennisbanen særskilt.

### **Jordforurening**

Lokalplanområdets tidligere anvendelse har forårsaget en forurening af jordbunden.

Grunden er i henhold til lov nr. 370 af 2. juni 1999 om forurenede jord kortlagt på vidensniveau 1.

For kortlagte grunde gælder, at enhver flytning af jord fra arealet skal anmeldes til kommunen. Skema til anmeldelse og nærmere oplysninger kan fås ved Teknisk Forvaltning.

Kortlægningen betyder også, at ændring af arealanvendelsen til miljøfølsom anvendelse - f.eks. boligformål - ikke må gennemføres før projektet er godkendt af Århus Amt. Endvidere skal ejer eller bruger af det kortlagte areal søge om amtets tilladelse før et bygge- og anlægsarbejde påbegyndes.

### **Kloakering**

Lokalplanområdet er beliggende i område BE1.6 i spildevandsplanen. Området er i øjeblikket kloakeret med fællessystem med en tilladelig afløbskoefficient for regnvand på 0,3. Der skal om nødvendigt af grundejeren etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring for regnvandet inden tilledning til det offentlige system. Der kan forekomme opstuvninger i kloaksystemet over kælderniveau.

Det interne kloaksystem forberedes til separering inden tilslutning til det offentlige system, der skal foretages indenfor lokalplanområdet. Eksisterende stikledninger, som nedlægges, skal afproppes ved hovedledningen.

Byggeriet skal udformes / funderes således, at det er muligt at omlægge de 2 stk. eksisterende hovedkloakledninger, Ø 1000 mm og V550 mm beton, uden at bygningerne beskadiges ved de nødvendige opgravninger herfor.

## **Renovation og genbrug**

*Regulativ*

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes 'Regulativ om bortskaffelse af husstandsaffald i Randers Kommune'. Af regulativet fremgår det bl.a. hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent, samt hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt mini-containerne.

## **Varme- og elforsyning**

Varmeforsyningen varetages af Energi Randers. Der er tilslutningspligt til fjernvarmeforsyningen.

Elforsyningen varetages ligeledes af Energi Randers. Fra 2003 kan forbrugerne dog selv vælge el-leverandør.

## **Vandforsyning**

Vandforsyningen i området varetages af Strømmen Vandværk.

## **Byzone**

Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

## **Kommuneplantillæg**

*Nye lokalplanrammer*

Lokalplanforslaget kræver, at der vedtages et tillæg til Kommuneplan Randers 2001-2013, Bydel 14, Vorup, som giver mulighed for at hæve det tilladte etageantal fra mellem 2½ og 3½ til mellem 2 og 5. De øvrige bestemmelser i rammerne vil være uændrede, og planen er derfor i overensstemmelse med principperne i kommuneplanen.

Forslag til tillæg nr. 48 til Kommuneplan 2001-2013 for Randers Kommune er vedlagt planen.

## 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** der tilvejebringes mulighed for, at Tyvdalen kan udnyttes til etageboligbyggeri i overensstemmelse med kommuneplanen, og at områdets karakter af boligområde forbedres ved fjernelse af den eksisterende ældre og skæmmende tømrer- og snedkervirksomhed. Samtidig træffes foranstaltninger mod den forurening af grunden, som den mangeårige benyttelse til erhvervsformål har medført,
- at** fastsætte bestemmelser der sikrer, at de nye etageboliger ved placering, udformning og materialevalg tilpasses området og den eksisterende boligbebyggelse på nabo-ejendommene,
- at** sikre placering og anvendelse af grundens ubebyggede arealer til hensigtsmæssige parkeringsforhold samt fri- og opholdsarealer, der understøtter karakteren af etageboligbebyggelsen som et attraktivt, roligt og sikkert senior boligmiljø, og
- at** udlægge og indrette arealer til veje og stier således, at beboerne kan færdes sikkert og trygt, og at der er nem adgang til bydelens forretninger, institutioner mv.

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

#### Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 8r og 8ff Vorup By, Vorup.

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

### § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

#### Delområde I

Stk. 1. Området må kun anvendes til adgangs- og parkeringsarealer samt opholds- og friarealer.

## **Delområde II**

Stk. 2. Området må kun anvendes til boligformål samt funktioner som almindeligvis placeres i tilknytning til boliger, f.eks. fælles beboerlokaler. Der må kun opføres etageboliger med tilhørende adgangs- og parkeringsarealer herunder stier samt opholds- og friarealer.

Stk. 3. Bebyggelsen skal placeres i byggefelterne som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 4. Bebyggelsens adgangsetage skal indrettes med fælles-faciliteter for beboerne i form af aktivitetslokaler, gæsteværelser m.m. samt depoter, pulterrum og carporte. I forbindelse med trappe og elevatorårn skal der i adgangs-etagen etableres passager på tværs af bygningen.

Bebyggelsens øvrige etager indrettes med boliger.

Stk. 5. Der må ikke etableres butikker i området.

## **Delområde III**

Stk. 6. Området må kun anvendes til opholds- og friarealer samt privat fællessti.

## **§ 3**

### **Udstykning**

## **§ 3 Udstykning**

Stk. 1. Matr. nr. 8r og 8ff skal inden ibrugtagning til boligformål enten sammenlægges matrikulært, eller det skal ved notering i matriklen sikres, at de to matrikelnumre udgør en samlet fast ejendom. Ejendommene må ikke udstykkes.

## **§ 4**

### **Adgangsforhold og parkering**

## **§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD**

Stk. 1. Der udlægges arealer til intern, befæstet vej, parkeringsarealer og privat fællessti som vist på kortbilag 2.

Stk. 2. Tyvdalen udlægges som privat fællesvej i en bredde af 8 meter. Der skal sikres vendemulighed i forbindelse med parkeringsarealerne.

Stk. 3. Gældende, tinglyste vejrettigheder skal respekteres. Der skal sikres vejadgang til eksisterende transformerstationer placeret henholdsvis på matr. 8ff i skel mod vest og på matr. nr. 20ab umiddelbart øst for lokalplanområdet.

Stk. 4. Der skal udlægges et adgangs- og parkeringsareal på mindst 50 % af etagearealet svarende til ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Der skal



etableres 1,5 parkeringsplads pr. bolig, dog 1 parkeringsplads for boliger med et etageareal på 90 m<sup>2</sup> eller derunder.

Parkeringspladserne skal etableres på parkeringsarealerne, som vist på kortbilag 2, og som carporte i etageejendommenes adgangsetage.

Stk. 5. Eksisterende, privat stiforbindelse fra Aalborggade skal bevares som privat sti for bebyggelsens beboere.

Stk. 6. Der udlægges et areal til privat fællessti i en bredde af 4 meter langs det sydlige skel af matr. nr. 8r. Indhegning af ejendommen må ikke hindre adgang til den private fællessti.

## § 5

### § 5 LEDNINGSANLÆG

Stk. 1. El-ledninger, herunder til gadebelysning, skal fremføres som kabler i jord.

Stk. 2. Der skal sikres mulighed for fortsat tilsyn og vedligeholdelse af eksisterende, offentlige og private el- og kloakledninger, som skal respekteres jævnfør tinglyste deklARATIONER.

Stk. 3. Bepantning skal respektere tinglyste deklARATIONER om respektafstande til offentlig kloakledning.

## § 6

### Bebyggelsesprocent og højde

### § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Eksisterende bygninger som vist på kortbilag 1 med skravering skal nedrives. Eksisterende transformerstation på matr. nr. 8ff i skel mod vest i delområde I bibeholdes.

Stk. 2. Delområde I og III skal friholdes for ny bebyggelse.

Stk. 3. Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne A-F i delområde II som vist på kortbilag 2.

Stk. 4. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 58.

Stk. 5. Bebyggelsen må maksimalt opføres i 5 etager og bygningshøjden må ikke overstige 15 meter.

Stk. 6. Indenfor byggefelt A kan der opføres 2 etager svarende til en bygningshøjde på 6 meter.

Stk. 7. Indenfor byggefelt B kan der opføres 3 etager svarende til en bygningshøjde på 9 meter.

Stk. 8. Indenfor byggefelt C og F kan der opføres 4 etager svarende til en bygningshøjde på 12 meter.

Stk. 9. Indenfor byggefelt D og E kan der opføres 5 etager svarende til en bygningshøjde på 15 meter.

Stk. 10. Højder måles fra de af Teknisk forvaltning godkendte niveauplaner.

Der fastlægges et niveauplan for den nordlige del af bebyggelsen (byggefelt A-D) svarende til kote 11,0 meter og et niveauplan for den sydlige del af bebyggelsen (byggefelt E-F) svarende til kote 11,8 meter.

Stk. 11. Der kan opstilles affaldsbeholdere eller opføres skure til renovation og redskaber i én etage udenfor byggefeltene i delområde II. I forbindelse med godkendelsen af bebyggelsesplanen skal der redegøres for placering, udformning og anvendelse således, at det sikres, at de indgår i områdets helhed.

## § 7

### § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

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

Facademure skal opføres i teglsten.

Fremspringende eller tilbagetrukne facadepartier kan udføres med pudset eller vandskuret mur eller med beklædning af træ, metal, glas eller lignende.

Stk. 2. Til eventuelle skure som nævnt i § 6, stk. 10, skal der anvendes materialer, som indgår i bebyggelsens helhed hvad angår form, farver og materialer.

Stk. 3. Facader i adgangsetagen skal udføres med åbne carporte mod øst, og mod vest trækkes facader i adgangsetagen tilbage fra den øvrige facadeflugt. Disse facader kan udføres med pudset eller vandskuret mur eller med glaspartier.

Stk. 4. Den øverste etage indenfor byggefelt D og E kan udformes som penthouse, idet facader skal trækkes min. 1 meter tilbage fra den øvrige facadeflugt. Facader på den øverste etage indenfor byggefelt B skal ligeledes trækkes min. 1 meter tilbage fra den øvrige facade mod vest. Disse facader skal have et let udtryk med f.eks. beklædning af træ, metal, glas eller lignende.

Stk. 5. Der skal udføres udvendige altangange med rækværk

af træ, metal eller glas. Facaderne med altangange mod øst skal brydes af fremspringende elevatortårne, som placeres centralt.

Stk. 6. Bygningerne i byggefeltene skal udføres med fladt tag eller udformes så at bygningen fremstår som en bygning med fladt tag.

Stk. 7. Der må ikke opsættes individuelle, udvendige antenner, herunder parabolantener, på facader, altaner eller tage. Antenner til fællesantenneanlæg vil kunne godkendes placeret på taget af den ene af bygningerne efter nærmere aftale samt ansøgning til Randers Kommune, Byggesagskontoret.

Stk. 8. Der må ikke forekomme reklameskiltning.

## § 8

### § 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gøres tilgængelige for udeophold. Der må ikke ske oplagring af materialer eller lignende.

Stk. 2. Beplantning, placering af eventuelle affaldsbeholdere eller skure samt regulering af terrænet omkring byggefeltene skal ske efter en samlet beplantningsplan godkendt af Randers Kommune, Park og Natur. Planen skal sikre, at friarealerne disponeres således, at der bliver et sammenhængende, grønt forløb mellem de rekreative faciliteter i delområde I og III. Principskitse for indretning af de ubebyggede arealer fremgår af illustrationsplan på kortbilag 3.

Stk. 3. Lokalplanområdet kan afgrænses med levende hegn. Det skal sikres, at den planlagte private fællessti mod syd i delområde III kan etableres.

Hegn udføres som levende hegn. Herudover indhegnes tennisbanen særskilt.

Stk. 4. Der skal tilvejebringes et fælles opholdsareal på mindst 50 % af boligetagearealet svarende til ca. 3.000 m<sup>2</sup>.

Stk. 5. Der kan foretages terrænreguleringer omkring byggefeltene.

Stk. 6. Nye skråningsarealer skal afvikles indenfor lokalplanens område som vist på bilag 2. Det skal sikres, at beplantning på tilstødende arealer ikke lider overlast.

## **§ 9**

## **§ 9 GRUNDEJERFORENING**

Stk. 1. Dersom der oprettes ejerlejligheder, skal der etableres en grundejerforening med medlemspligt for ejerne af de nye boliger med henblik på drift og vedligehold af veje, stier, fælles friarealer og beboerlokaler.

## **§ 10**

## **§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

Stk. 1. Idet grunden er kortlagt som forurennet, skal ejer eller bruger ansøge Århus Amt om tilladelse før anvendelsen af det kortlagte areal ændres til boligformål.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet fjernvarmeforsyning fra Randers Energi.

Stk. 3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de til bebyggelsen hørende parkerings- og opholdsarealer nævnt i henholdsvis § 4, stk. 4, og § 8, stk. 4, er etableret.

## § 11

## § 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 16. juni 2003 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

**Michael Aastrup Jensen**

Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 27. oktober 2003.

**Michael Aastrup Jensen**

Borgmester

# TILLÆG NR. 48 TIL KOMMUNEPLAN 2001 FOR RANDERS KOMMUNE.

## Lokalplanrammer

I forbindelse med ønsket om at opføre en ny bebyggelse i Tyvdalen bestående af etageboliger, har det vist sig, at det indenfor de eksisterende lokalplanrammer for område B23 ikke er muligt at opføre det ønskede etageantal og den ønskede bygningshøjde.

Planen er derudover i overensstemmelse med kommuneplanens principper.

For at give mulighed for at realisere boligbebyggelsen skal det tilladte etageantal hæves fra mellem 2½ og 3½ til mellem 2 og 5.

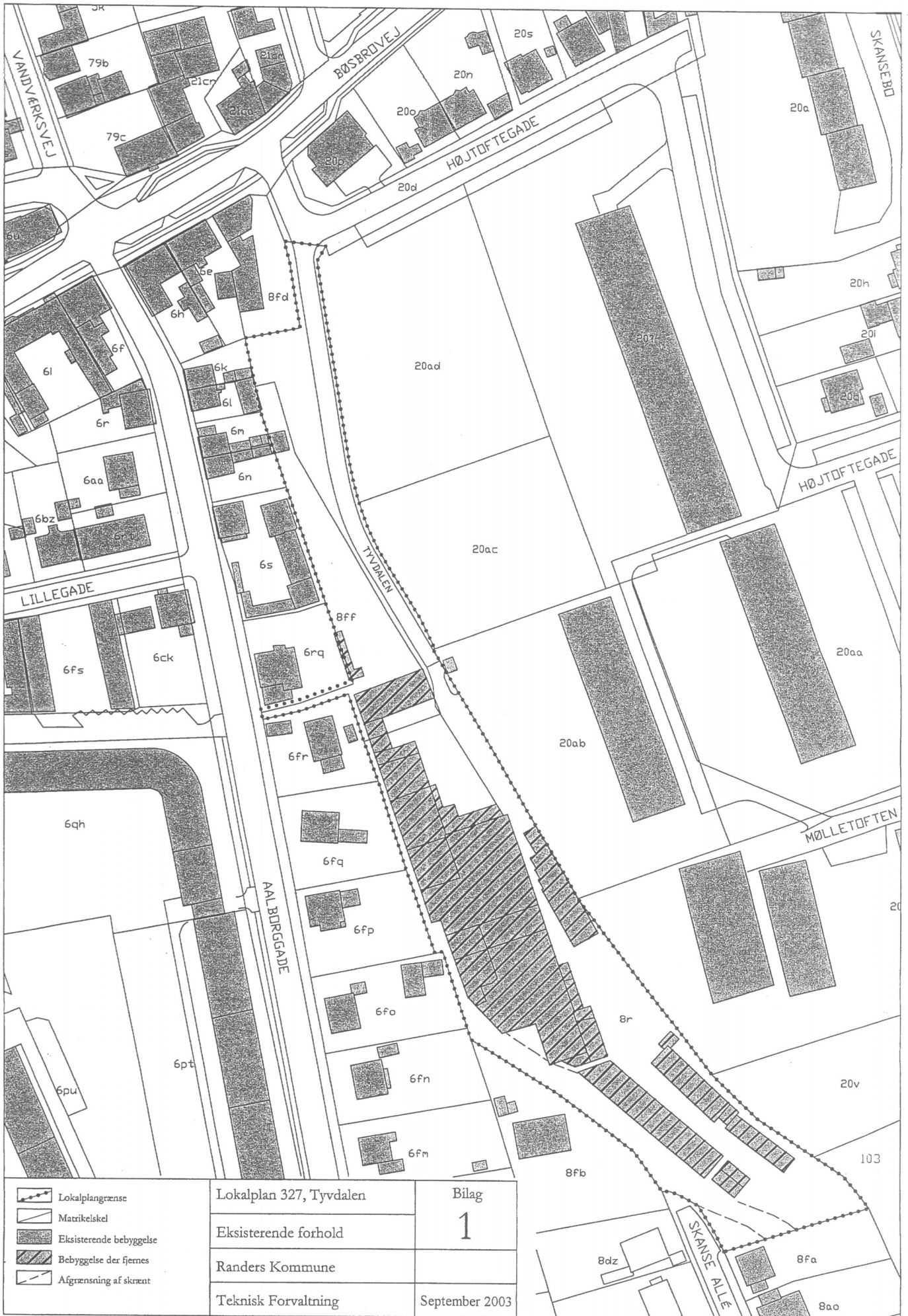
Der er derfor udarbejdet en ændring af lokalplanrammerne for bydelen. Lokalplanrammerne for bydel nr. 14, Vorup, får dermed følgende ordlyd:

For område B23 (bydel 14) 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.
- b. I område B23 kan der etableres butikker med et bruttoetageareal på indtil 1000 m<sup>2</sup> for dagligvarer og 200 m<sup>2</sup> 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.
- c. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 90.
- d. Bygninger må kun opføres i et etageantal på mellem 2½ og 3½ etager, og bygningernes højde må ikke overstige 15 m.  
**På matr. nr. 8ff og 8r, begge Vorup By, Vorup, kan bygninger dog opføres i et etageantal på mellem 2 og 5.**
- e. I forbindelse med bebyggelse skal der tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 50 % af boligetagearealet og 25 % af erhvervsetagearealet samt et parkeringsareal svarende til 50 % af etagearealet.
- f. Bebyggelsen og de dertil hørende opholdsarealer skal

udformes, så det ækvivalente, konstante støjniveau fra trafikken på Århusvej ikke overstiger henholdsvis 30 dB(A) for opholds- og arbejdsrum og 55 dB(A) for opholdsarealer.

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

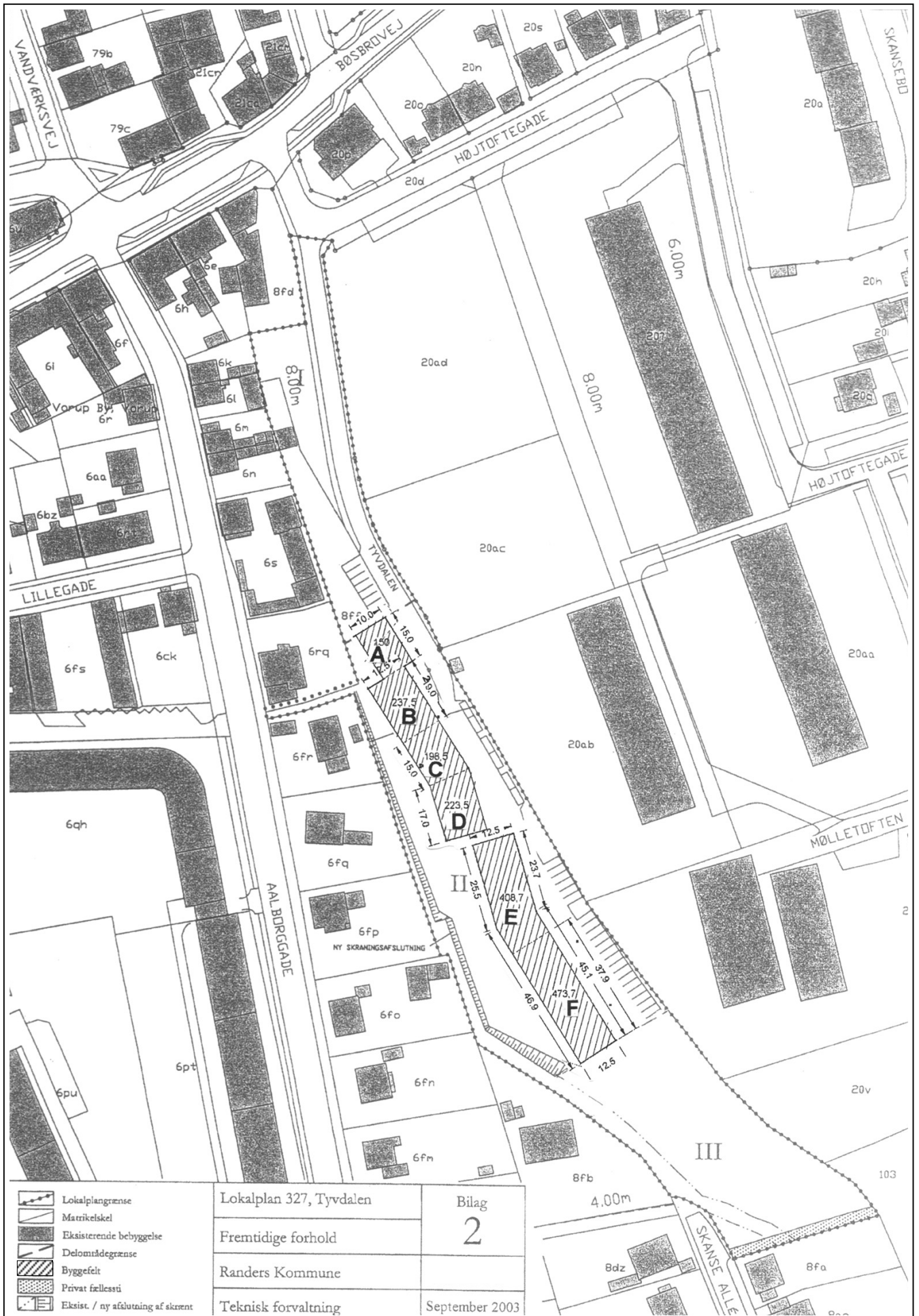


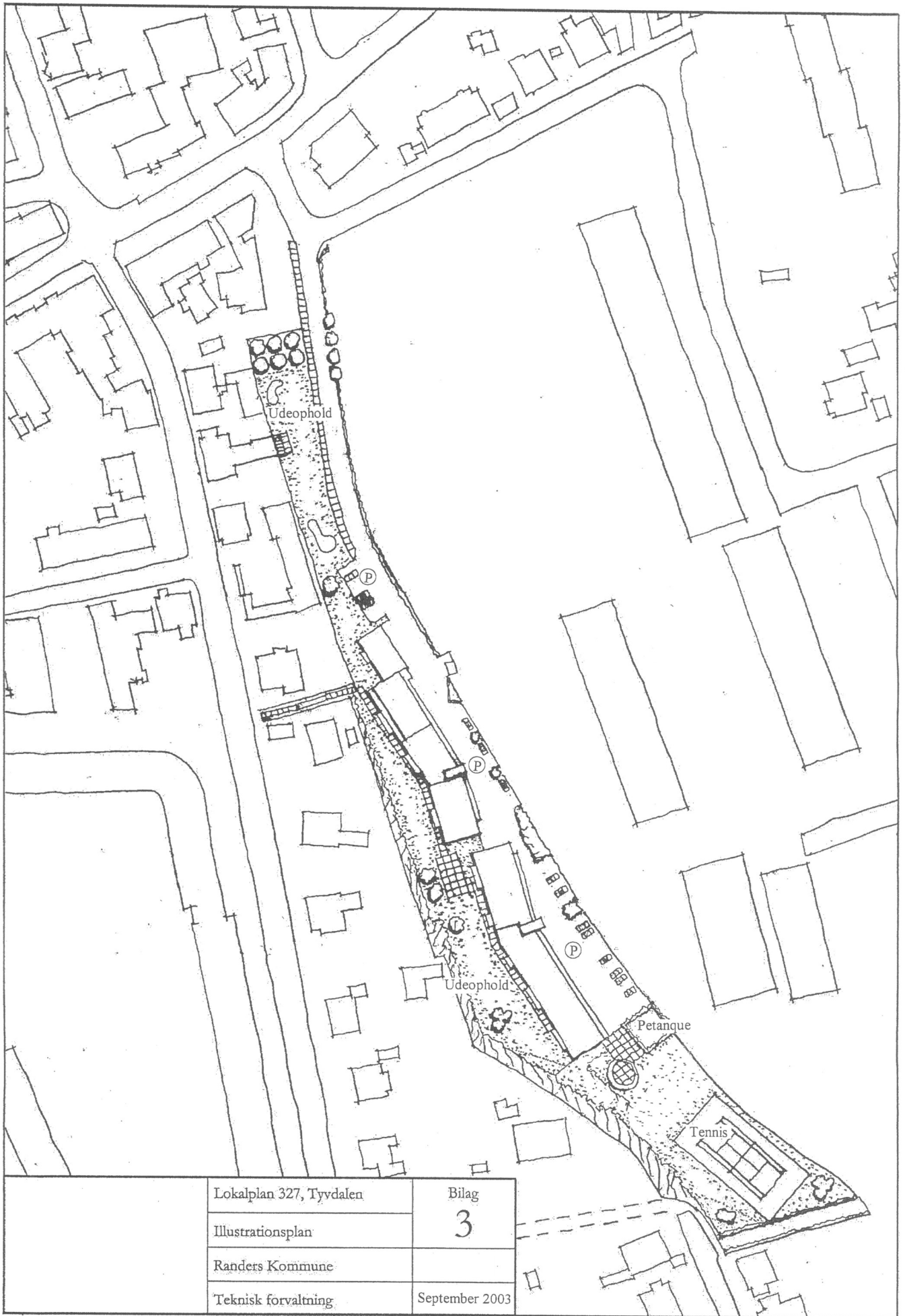
	Lokalplangrænse
	Matrikelskel
	Eksisterende bebyggelse
	Bebyggelse der fjernes
	Afgrænsning af skrånt

Lokalplan 327, Tyvdalen
Eksisterende forhold
Randers Kommune
Teknisk Forvaltning

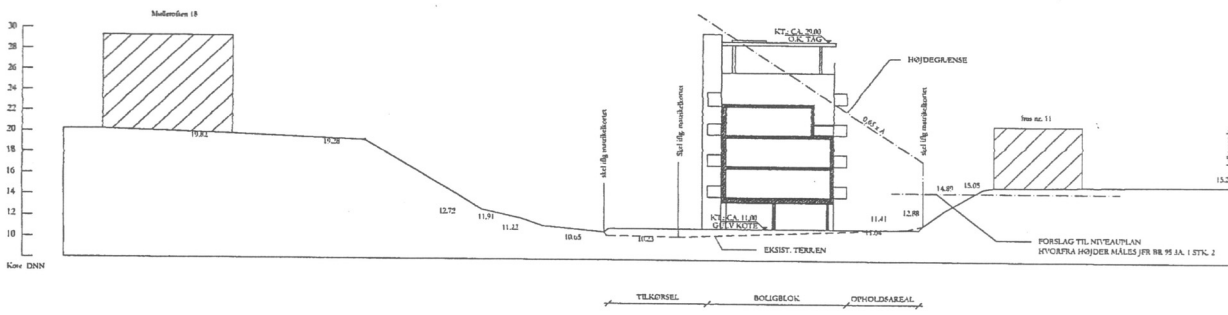
Bilag
1
September 2003



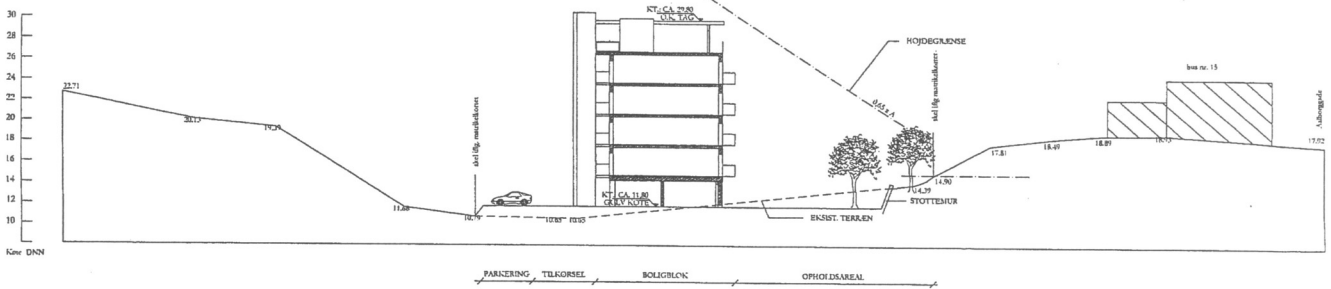




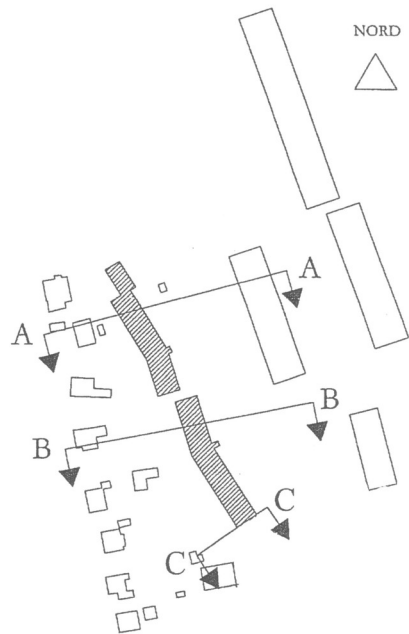
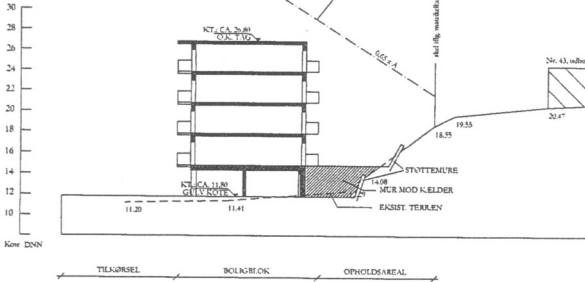
Snit A - A



Snit B - B



Snit C - C



	Lokalplan 327, Tyvdalen	Bilag
	Principsnit	4
	Randers Kommune	
	Teknisk forvaltning	September 2003