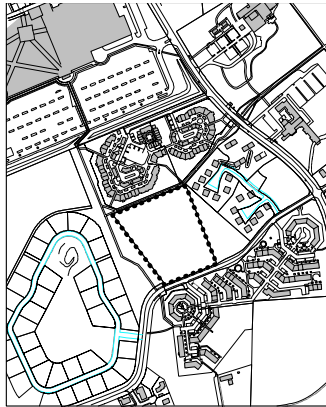


LOKALPLAN NR. 331 LEDAVEJ



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Paderup

Lokalplanområdet ligger i bydelen Paderup og omfatter et ubebygget område på ca. 17.580 m² der udlægges til boligbebyggelse.

Området afgrænses mod nord af boligbebyggelsen Athenevej, mod øst af Panvej, mod syd af Tritonvej og mod vest af Thetisvej.

Planen går ud på

36 boliger fordelt som enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelt huse

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 36 boliger med tilhørende friarealer.

Langs grundens sydvestlige afgrænsning kan opføres 16 fritliggende enfamiliehuse. Husene placeres som kædehuse på små private grunde med parkering og carport ud mod vejen. Derudover kan der opføres 10 huse i to etager. En stang med 5 tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel og en stang med 5 dobbelthuse med lodret lejlighedsskel. Herved opnås der lejligheder i både en og to etager.

Placering og friarealer

Den første stang med 5 tofamiliehuse placeres fritliggende i en grøn parklignende bebyggelse, mens den næste stang med 5 dobbelthuse får private haver. Begge stænger får parkering ud mod vejen. Bebyggelsen afgrænses mod øst af en grøn ubebygget kile der også fungerer som friareal for beboerne med plads til leg, boldspil og lignende.

Vejadgang og stier

Der bliver vejadgang til boligområdet fra Tritonvej for biltrafik. Derudover tilsluttes området til det eksisterende stisystem som giver adgang for gående og cykel færdsel. Stisystemet giver adgang til Fælleshuset ved Panvej, Randers Storcenter og det rekreative område ved Paderup Mose.

Forandringer skal følge planen

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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.

Kommuneplanen 2001

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

I kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende i bydel 17. Lokalplanen er en del af kommuneplanens boligområde B96.

Lokalplanrammer

Bebyggelsesprocent og bygningshøjde

Bebyggelsesprocenten må ifølge rammerne ikke overstige 30 % i område B96 som helhed. Bygninger skal opføres i 1 etage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5m.

Tillæg til kommuneplan 2001

Etagehøjden hæves fra 1 til 2 etager

Det er ikke muligt at gennemføre lokalplan 331 - Ledavej indenfor de eksisterende kommuneplanrammer i delområde B96, da der kun må opføres bebyggelse i en etage. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som tillader at der bygges i to etager i område B96 (Bydel 17). Den maksimale bygningshøjde fastholdes til 8,5 m.

Lokalplanen er derudover i overensstemmelse med kommuneplanens principper og lokalplanens gennemføres i overensstemmelse med Randers Kommunes Handicappolitik.

Vejadgang

Fra Tritonvej

Vejadgang til boligområdet vil foregå fra Tritonvej. Vejen udlægges i 10 m bredde med 5 m bred kørebane, som vist på kortbilag 2.

Stiforbindelser til eksisterende stier

Nye stier forbinder boligområdet med de eksisterende sti- og vejanlæg. Der bliver tilslutning til den nordlige sti med forbindelse til storcenteret og en sti tværs gennem den fælles grønning mod øst til fælleshuset på Panvej som kan benyttes af områdets beboere.

Busstoppesteder

Der findes 2 busstoppesteder på Tritonvej i umiddelbar nærhed til området.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger i det skoledistrikt, der betjenes af Tirsdalens skole. Skolevejen går via stisystemet og tunneler under Paderup Boulevard.

I Paderup er der handelsskole og gymnasium.

Der findes ingen vuggestuer eller børnehaver i Paderup.

Børnene bliver i overvejende grad passet i daginstitutionerne i Kristrup.

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 og der skal betales kloaktilslutningsbidrag i henhold til vedtægtens bestemmelser.

**Renholdelse og
vintervedligeholdelse af 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

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.

**Arkæologiske
prøvegravninger**

Der er ikke registrerede fortidsminder i lokalplanområdet. På områderne øst og vest for området er der fundet forhistoriske bopladsspor. Der er derfor grund til at antage at der befinder sig fortidsminder på området. Det anbefales derfor, at der foretages arkæologiske prøveundersøgelser før byggemodning går i gang.

Tillæg nr. 53 til kommuneplan 2001 Randers Kommune

I forbindelse med forslag til lokalplan 331 – Ledavej er der et ønske om at opføre tofamiliehuse og debbelthuse i to etager, det er ikke muligt indenfor de eksisterende kommuneplanrammer for delområde B96 (bydel 17).

Der er derfor udarbejdet en ændring af lokalplanrammerne med følgende ordlyd:

For område

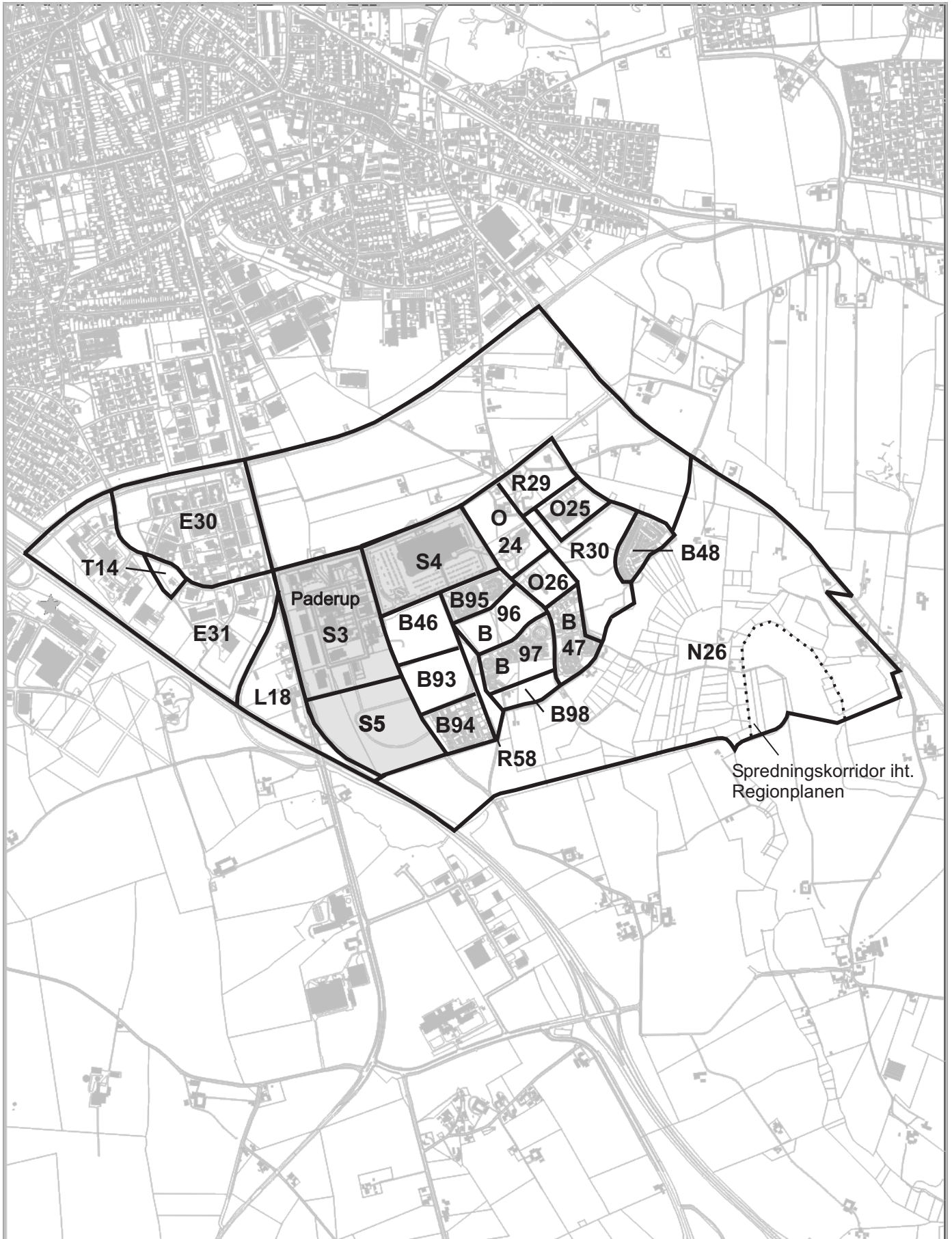
B96 (Bydel 17)

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.

Der skal tilstræbes den bredest mulige sammensætning af boligtyper med hensyn til udstykning og bygningsudformning.

- c. Antallet af nye lejligheder/boliger fastlægges til ca. 65 for område B96
- d. Den endelige afgrænsning af områderne mod område R58 fastlægges ved lokalplanlægningen. Der må ikke herved ske en samlet reduktion af område R58.
- e. Boligetagearealet skal udgøre mindst 90 % af det samlede etageareal i hvert område.
- e. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for område B96 og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager. Bygningernes højde må ikke overstige 8,5 m.
- f. I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 100 % af boligetagearealet og 50 % af erhvervsetagearealet samt en p-plads pr. 100 m² etageareal.
- g. I det omfang, der ikke til de enkelte boliger afgrænses / udstykkes en rimelig stor og anvendelig have, skal der reserveres areal til et passende antal fælles daghaver i området.
- h. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner.
- i. Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet.



Rammekort

Kommuneplan for Randers 2001 - 2013

Bydel nr. 17 Paderup

S3	Områdeafgrænsning
	Afgrænsning af bydelscenter

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:** Lokalplanområdet udlægges til boligområde med fritliggende enfamiliehuse samt tofamiliehuse og dobbelthuse i 2 etager.
- at:** Boligområdet forbindes med det eksisterende stinet
- at:** Der etableres gode friarealer til boligerne

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnummer 4^{ag}, Paderup By, Kristrup, samt alle parceller, der efter den 27. september 2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanen er opdelt i delområde I, II og III

Stk. 3. Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål.

Stk. 2. I delområde I opføres enfamiliehuse, i delområde II tofamiliehuse og i delområde III dobbelthuse, som vist på kortbilag 2.

Stk. 3. Byrådet kan tillade at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et boligområde, under forudsætning af

- at:** virksomheden drives af den, der beboer ejendommen,
- at:** virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning og lignende, og at områdets karakter af boligområde ikke ændres
- at:** virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende
- at:** virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Matrikelnumre

Afgrænsning

Delområder

Byzone

Boligformål

Enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse

Erhverv

§ 3**Udstykning****§ 4****Vej og sti***5 m kørebane**Stier udlægges i 3 m bredde**Parkering**Private fællesveje***§ 5***El-ledninger udføres som jordkabler**Kloakledning tinglyses på ejendommen***§ 6****Delområde I, II og III***Fælles retningslinier**Bygningshøjde 8,5 m**Terrænregulering**Facade i skel***§ 3 Udstykning**

Stk. 1. Ejendommene kan udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan. Derudover kan tofamiliehusene opdeles i to ejerlejligheder. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Boligvejene A-B, C-D, E-F udlægges i 10 m bredde og anlægges med 5 m kørebane og 2,5 m rabat med græs i hver side som vist på kortbilag 3.

Stk. 2. Stierne a-b og c-d udlægges i 3 m bredde og befæstes i en bredde af 2 m med 0,5 m rabat i hver side. Stierne tilknyttes det eksisterende stinet. Stierne udlægges i princippet som vist på kortbilag 3

Stk. 3. Parkering etableres som vist på kortbilag 3.

Stk. 4. Alle veje og stier udlægges som private fællesveje

Stk. 5. Den eksisterende nedlagte asfalteret vej i lokalplanområdet fjernes af bygherren

§ 5 LEDNINGSANLÆG

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

Kloakkerne tilsluttes det eksisterende system i de forberedte stikledninger i Tritonvej og den offentlige ledning tinglyses på ejendommen som vist på kortbilag 2

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**Delområde I, II og III**

Stk. 1. Bebyggelsen placeres i princippet som vist på kortbilag 3.

Stk. 2. Bygningernes højde må højst være 8,5 m over terræn.

Stk. 3. Terrænreguleringer på de enkelte ejendomme må højst være +/- 1/2 m.

Stk. 4. Beboelsesbygninger kan opføres i skel mod nabo såfremt de gældende brandkrav opfyldes.

Delområde I

En etage uden udnyttet tagetage

Facader og udhæng i skel

Max 115 m²

Carporte placeres 5 m fra vejskel

En overkørsel fra vej

Delområde II og III

Fælles retningslinier

To etager

Max 220 m²

Carporte

Delområde II

Tofamiliehuse i parklignende bebyggelse

Delområde III

Dobbelthuse med private haver

§ 7

Ensartede bygninger

Taghældning højst 30 grader

Delområde I

Stk. 5. Bebyggelsen må højst opføres i en etage uden udnyttet tagetage.

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

Stk. 7. Det samlede etageareal i den enkelte bygning må ikke overstige 115 m².

Stk. 8. Der kan opføres carporte i princippet som vist på kortbilag 3. Carportene skal placeres minimum 5 m fra vejskel.

Stk. 9. Der må kun etableres én overkørsel fra boligvejen til hver grund. Overkørslen må ikke være bredere end 3,5 m og med en maksimal højde på 2,5 m.

Delområde II og III

Stk. 10. Bebyggelsen må højst opføres i to etager uden udnyttet tagetage.

Stk. 11. Det samlede etageareal for den enkelte bygning må ikke overstige 220 m².

Stk. 12. Der kan etableres carporte ud til vejen som vist på kortbilag 3. Carportene må ikke gives en rygningshøjde på mere end 4 m, og facadehøjden må ikke overstige 2,5 m.

Delområde II

Stk. 13. Bebyggelsen opføres som tofamiliehuse.

Stk. 14. Tofamiliehusene placeres fritliggende i en grøn parklignende bebyggelse, med private terrasser eller altaner. Parkeringen sker ud mod vejen, som vist på kortbilag 3.

Delområde III

Stk. 15. Bebyggelsen opføres som dobbelthuse.

Stk. 16. Dobbelthusene placeres med private haver, med parkering ud mod vejen, som vist på kortbilag 3.

§ 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.

Stk. 2. Tage på beboelsesejendommene, udhuse og dobbelcarporte skal udføres med hældning på højst 30°.

De først opførte huse vil være retningsgivende for bebyggelsens taghældning.

Antenner

Stk. 3. 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 placeres højere end 2,5 m over terræn.

Skiltning

Stk. 4. Der må ikke skiltes eller reklameres på ejendommene. Undtaget herfra er dog de ejendomme med tilladelse til at drive liberalt erhverv jævnfør § 2 stk. 3, hvor skilte med en størrelse på maksimalt 0,2 m² må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes med forhold der vedrører den pågældende ejendom.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Levende hegn

Stk. 1. Alle hegn i skel mod nabo, veje og stier skal bestå af levende hegn. De først opførte hegn vil være retningsgivende for bebyggelsens beplantning.

Ingen oplag på friarealer

Stk. 2. Friarealerne må ikke bruges til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne eller til oplag af materialer.

Skiltning

Stk. 3. Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted på friarealer eller i beplantningsbælterne.

§ 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.

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.

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 - 2 nævnte veje og stier samt de fælles opholdsarealer.

§ 12

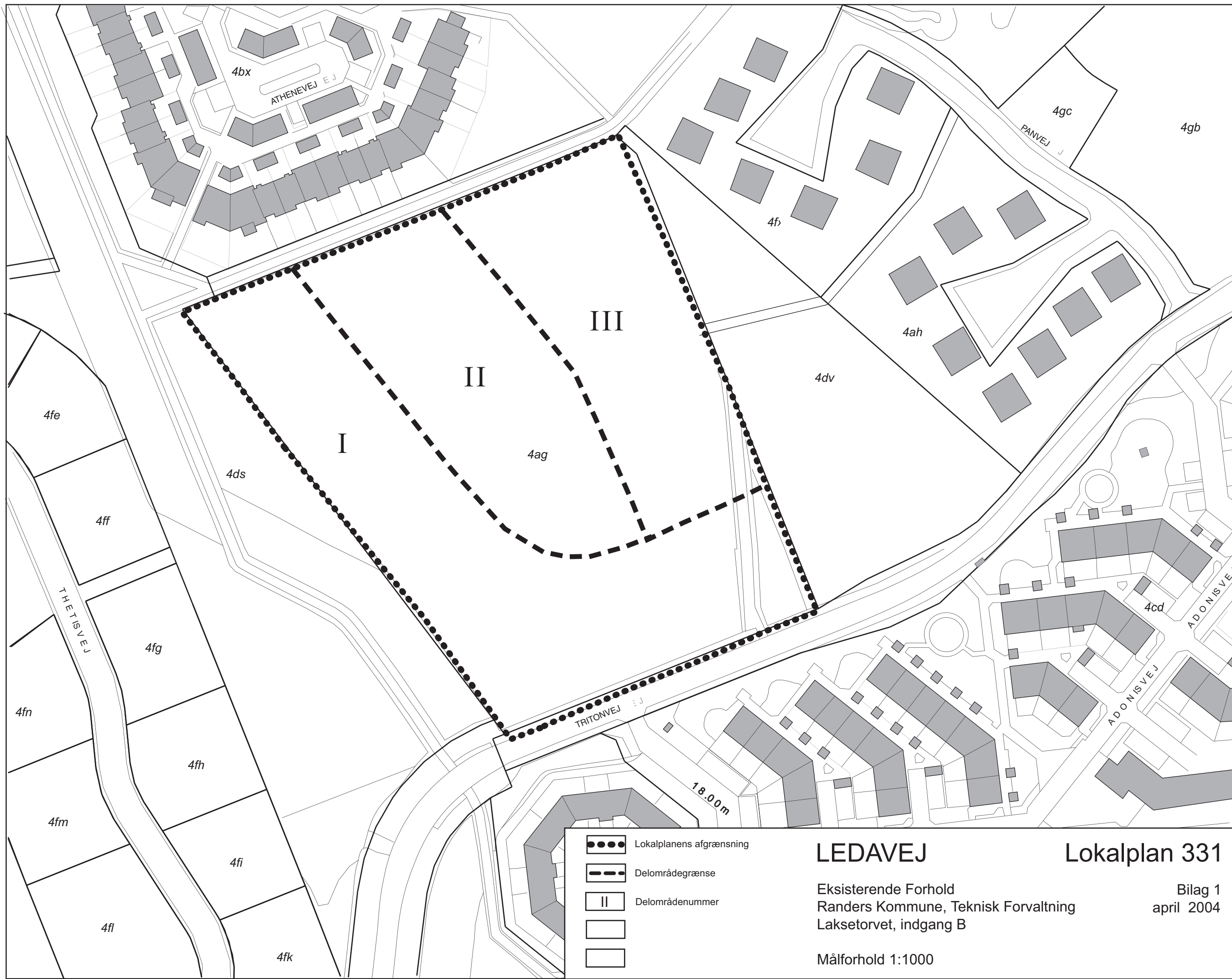
§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING






Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 14. juni 2004 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Randers byråd den 27. september 2004

Michael Aastrup Jensen
Borgmester



-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområdegrænse
-  Delområdenummer
- 
- 

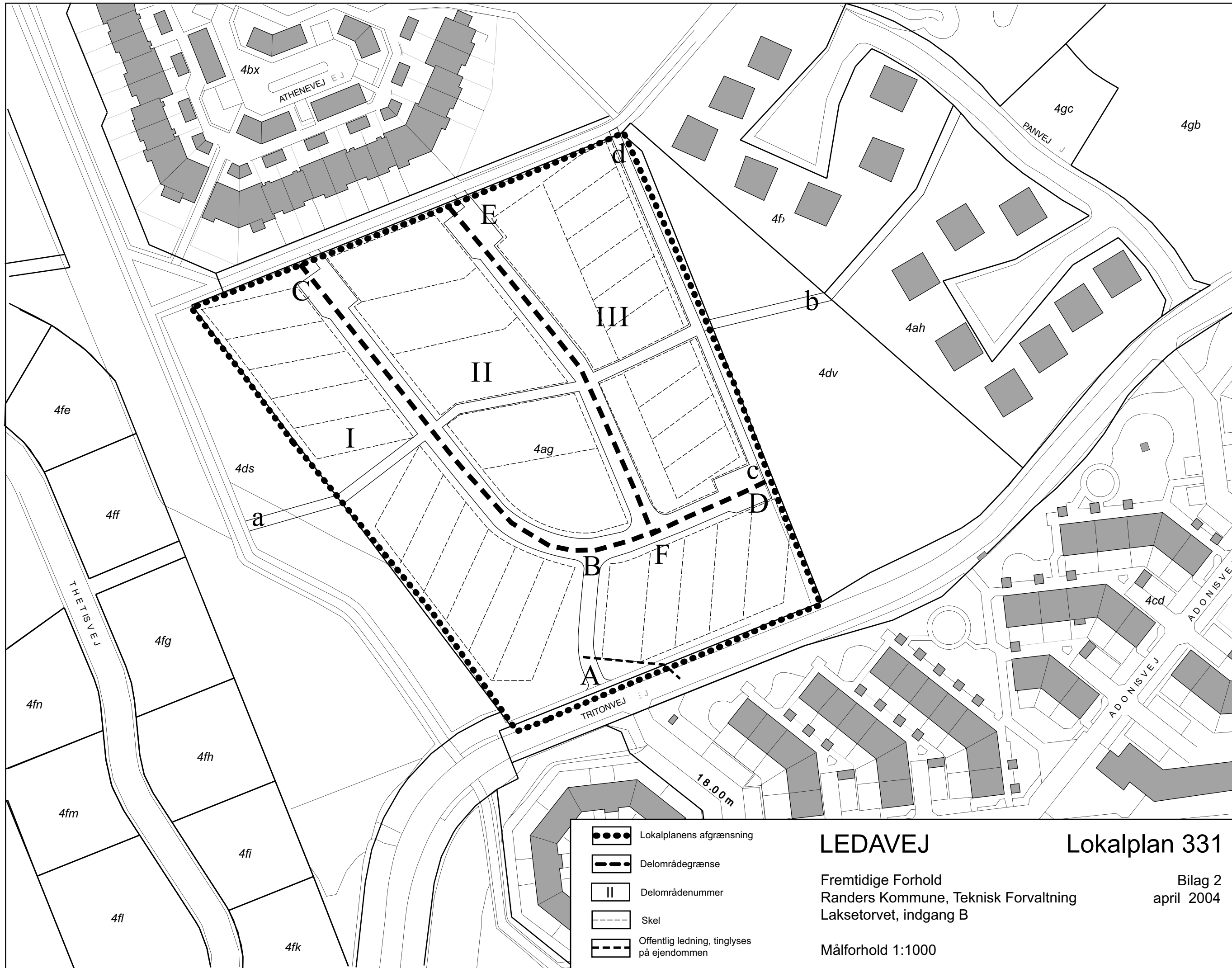
LEDAVEJ

Eksisterende Forhold
 Randers Kommune, Teknisk Forvaltning
 Laksetorvet, indgang B

Målforhold 1:1000

Lokalplan 331

Bilag 1
 april 2004





LEDAVEJ

Lokalplan 331

Illustrationeplan
Randers Kommune, Teknisk Forvaltning
Laksetorvet, indgang B

Bilag 3
april 2004

Målforhold 1:1000