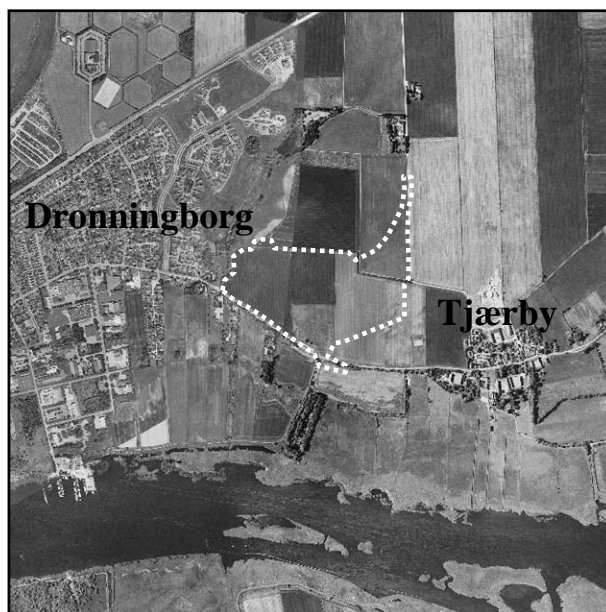


lokalplan nr. 335 "Tjærbyvang"



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Mellem Torupdal og Tjærby

Lokalplanen udgør første etape af de nye boligområder øst for Torupdal i bydelen Dronningborg, og omfatter i alt ca. 26 ha. Området er beliggende ned mod Tjærbyvej og i en afstand af omkring 200 meter fra landsbyen Tjærby. Lokalplanens område er ubebygget og dyrkes i dag som landbrug.

Planen går ud på

En forlægning af Gimmingvej

Den sydlige del af Gimmingvej forlægges, således at den fører trafikken vest om Tjærby, og ikke igennem landsbyen som idag. Dette sker desuden med henblik på en mulig fremtidig forbindelse til Toldbodgade fra Udbyhøjvej over den forlagte Gimmingvej. Vejadgang til de nye boligområder bliver fra den forlagte Gimmingvej.

Boliger omkring den naturskønne Torupdal

Vest for den forlagte Gimmingvej kan der bygges 60-70 parcelhuse, og omkring 30 tæt-lav boliger fordelt på tre mindre bebyggelser. Bebyggelsen ud mod Torupdal vil dels være parcelhuse, som vender gavlen ud mod landskabet, og dels en bebyggelse af sammenbyggede gårdhavehuse.

Afstand til Tjærby

Øst for den forlagte Gimmingvej er et område udlagt til en fremtidig boligbebyggelse bestående af parcelhuse, eventuelt som en træhusbebyggelse. Der er plads til omkring 40 boliger. Arealet mellem dette område og Tjærby (uden for området for lokalplan 335) skal ifølge kommuneplanen forblive ubebygget og fortsat have karakter af åbent land.

Syd for Tjærbyvej etableres et forsinkelsesbassin (regnvandsbassin), som skal afvande lokalplanområdet.

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.

Ekspropriering

Ifølge § 47 i planloven kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Private og andre servitutter

En del af lokalplanens område overføres til byzone. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk ifølge planlovens § 18.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplan 2001

I Kommuneplan 2001 er kun en mindre del af lokalplanens område omfattet. Området syd for Tjærbyvej (lokalplanens delområde VIII), hvor der planlægges et forsinkelsesbassin indgår i rammeområde N16 (bydel nr. 24 Tjærby). Den vestligste del af området nord for Tjærbyvej (lokalplanens delområde VII) indgår i rammeområde N31 som ifølge kommuneplanen er udlagt til offentligt rekreativt naturområde. Den endelige afgrænsning af område N31 fastlægges ved denne lokalplan. Der må ikke herved ske en reduktion af områdets samlede størrelse. Den resterende del af lokalplanens område (delområderne I-IV) er beliggende i bydel nr. 12 Dronningborg, men er ikke omfattet af rammebestemmelser.

Med baggrund i en stigende efterspørgsel på parcelhusgrunde i Randers, ønsker kommunen at fastlægge rammebestemmelser for den del af lokalplanområdet, som ligger nord for Tjærbyvej. Dette sker ved et kommuneplantillæg, som er vedhæftet bagest i lokalplanen. I det udarbejdede tillæg får området betegnelsen V66, og der gives bl.a. mulighed for at opføre villaboliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Rammeområde N16 er et naturområde, som ikke må bebygges. De eksisterende natur- og landskabstræk skal ifølge kommuneplanen bevares og forstærkes. Det planlagte forsinkelsesbassin er overordnet set i overensstemmelse med dette, idet bassinet vil forstærke områdets karakter af vådområde. For at sikre, at det planlagte forsinkelsesbassin kan etableres, ønsker kommunen i kommuneplantillæg nr. 62, at følgende bestemmelse føjes til de rammebestemmelser, som gælder for område N16:

”I området kan der placeres tekniske anlæg (fx. forsinkelsesbassin til regnvand), som er forenelige med de naturmæssige interesser.”

Grænsen mellem område N31 (Torupdal) og V66 (de nye boligområder) fastlægges som vist på kommuneplantillæggets rammekort bagest i lokalplanen.

Bebyggelsesforhold

Delområde I

Lokalplanens område deles op i delområderne I-VIII.

Delområde I, som omfatter de yderste parceller mod syd ud mod Tjærbyvej og mod vest ud mod Torupdal, ligger på et meget skrånende terræn. Her kan der bygges i én etage mod boligvejen og i to etager, der hvor grunden er lavest beliggende, således at huset ”bygges ind” i skråningen. Husene skal placeres på grunden, så de vender gavlen ud mod landskabet, og der skal bygges i tegl.

Delområde II

Delområde II, som omfatter de resterende parcelhusgrunde på vestsiden af den forlagte Gimmingvej, kan bebygges med parcelhuse i én etage med udnyttelig tagetage. Også her skal der bygges i tegl. Husene i delområdets sydøstlige hjørne skal placeres på grunden, så de vender gavlen ud mod landskabet, ligesom det er tilfældet i delområde I.

Delområde III

Delområde III omfatter en bebyggelse af sammenbyggede gårdhavehuse i én etage. De yderste gårdhavehuse ud mod Torupdal ligger på skrånende terræn, og for at opnå en god tilpasning til landskabet skal en eventuelt forhøjet sokkel derfor beklædes med tegl som resten af facaden. Lave terrassemure ud mod dalen skal ligeledes opføres i tegl, så hele bebyggelsen ud mod Torupdal fremstår i ét materiale. Gårdhavehusene vil ikke have private haver ud mod Torupdal, men i stedet lukkede terrasser/gårdrum.

Delområderne IV og V

Delområderne IV og V kan bebygges med tæt-lav boliger beliggende omkring et fælles torv. Boligerne må kun opføres i én etage, og materialet skal være tegl. Alternativt kan delområde V udstykkes til parcelhuse efter samme regler som delområde II og efter en plan, som byrådet godkender. I så fald kan der opføres parcelhuse i tegl i 1 plan med udnyttelig tagetage.

Delområde VI

Delområde VI udlægges som offentligt rekreativt areal og må ikke bebygges. Delområdet vil indgå som en del af naturområdet Torupdal, og skal have karakter af overdrev. En eventuel træplantning skal bestå af hjemmehørende arter, fortrinsvis løvtræer.

Delområde VII

Delområde VII udlægges til parcelhusområde i to delområder ved henholdsvis Agermånedalen og Engskærdalen.

Agermånedalen består i princippet en række traditionelle udstykninger på hver side af den krumme vejføring. Grundene er min. 900m² store og med levende hegn i skel.

Engskærdalen giver mulighed for opføring af individuelle eenfamilieboliger, evt. som træhuse, i tæt pagt med den tilstødende natur. Grundene disponeres inden for et givent område på 25 x 25 m til en max. Grundstørrelse på 450 m² beliggende frit i landskabet.

Arealet øst for lokalplanens område skal efter kommuneplanen forblive ubebygget som naturområde, således at boligområderne i Dronningborg ikke vokser sammen med Tjærby. Tjærby skal fortsat fremstå som en selvstændig landsby med åbent land omkring.

Forlægning af Gimmingvej

Den sydlige del af Gimmingvej forlægges, således at den fører trafikken vest om Tjærby, og ikke igennem landsbyen som idag. Lokalplanområdet vil blive vejbetjent af den forlagte Gimmingvej.

Hvor den forlagte Gimmingvej sluttet til Tjærbyvej anlægges en rundkørsel. Hvis den planlagte Østbrolinje endeligt vedtages, skal en kommende vejføring fra Toldbodgade endvidere sluttet til den pågældende rundkørsel.

Stier

Lokalplanområdet forbindes til det eksisterende stinet i Torupdal og til fjordengene syd for Tjærbyvej. Der etableres desuden stier, som kan forbinde lokalplanområdet med fremtidige boligområder nord herfor.

Spildevand og regnvand

Arealet kloakeres til eksisterende ledning ved Torupdal

Et forsinkelsesbassin etableres syd for Tjærbyvej, idet der ikke er mere kapacitet i de eksisterende forsinkelsesbassiner i området

Lokalplanområdet vil være omfattet af spildevandsplanen, idet et tillæg er under udarbejdelse. Det er planlagt at separatkloakere spildevand og regnvand i området. Spildevandsledningerne tilsluttes eksisterende ledninger øst for lokalplanområdet.

Regnvand ledes til et forsinkelsesbassin der placeres sydøst for den planlagte rundkørsel. Regnvandet ledes herfra videre ud i Randers Fjord. Ved udstykning af området øst for den forlagte Gimmingvej, kan der indenfor delområde VIII evt. etableres et mindre forsinkelsesbassin, som regnvandet skal passere, før det ledes videre til det førømtalte bassin sydøst for rundkørslen.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af ”Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald 2000”. Af regulativet fremgår det blandt andet

	<p>hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.</p> <p>Hvorvidt lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme eller opvarmes individuelt, er endnu uafklaret. Energi Randers søger en afklaring på spørgsmålet senest ved lokalplanens endelige vedtagelse.</p>
Fjernvarme/individuel	
Elektricitet	Området hører under ELRO's forsyningsområde.
Vandforsyning	Vandforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Randers Vand.
Kollektiv trafik	Området betjenes idag af bybuslinjerne 6 og 14, begge med stoppested i den sydlige ende af Torupdalvej.
Skole og daginstitutioner	Lokalplanens område hører under Rismølleskolens distrikt. Nærmeste daginstitutioner er den integrerede institution "Himmeldalen" på Torupdalvej, samt "Tjærbyvejens vuggestue" og "Tjærbyvejens børnehave".
Handicappolitik	<p>Randers kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler "LIGE MULIGHEDER FOR HANDICAPPEDE".</p> <p>Det betyder at Randers kommune i samråd med handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.</p>
Støj <i>Max. 55 dB</i>	Udstykningen tilrettelægges, så det ækvivalente, konstante udendørs støjniveau, som påføres bebyggelse ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis.
Kulturhistoriske interesser <i>Gravhøje og ødekirke fra 1500-tallet i umiddelbar nærhed af lokalplanens område</i>	I lokalplanens områder har man ikke kendskab til fortidsminder eller andet af kulturhistorisk interesse, men i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet ligger der en gravhøj og umiddelbart øst for området en ødekirke og ødekirkegård, som i øjeblikket er ved at blive undersøgt. På samme lokalitet er der bebyggelsespor, der går forud for selve kirkegården og som måske kan strække sig ind i det aktuelle udstykningsområde. Topografisk er der stor sandsynlighed for, at der, i det relativt højtliggende og let kupe-rede terræn oven for de lavt liggende enge ned mod Randers Fjord, kan ligge såvel bebyggelser som gravpladser fra flere af oldtidens perioder. Der vil derfor blive foretaget arkæologiske prøvegravninger på lokalplanens område inden byggemodning kan finde sted.
Diger	Forekommende diger er ubetydende jorddiger og som sådan ikke omfattet af Naturbeskyttelsesloven.
Byzone	Arealet, der påregnes anvendt til boligbebyggelse, er beliggende i landzone og skal overføres til byzone.
Kystnærhedszonen	Lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for kystnærhedszonen.

Bebyggelserne, som kan gennemføres i følge lokalplanen, vil imidlertid ikke have nogen visuel effekt på landskabsindtrykket set fra Randers Fjord, idet bakkerne og naturen udgør det væsentlige indtryk og bebyggelsen er lav og tilpasset området.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** bebyggelsens afgrænsning fastlægges, dels mod Torupdal og dels i forhold til det åbne land i retning mod Tjærby.
- at** en del af lokalplanområdet udlægges til boligområde.
- at** der skabes mulighed for opførelse af træhusbebyggelse.
- at** områdets landskabelige karakter respekteres, og at den nye bebyggelse og de nye veje tilpasses det eksisterende terræn.
- at** der etableres stiforbindelser, som forbinder bebyggelsen i lokalplanområdet med det eksisterende stinet omkring Torupdal samt giver adgang til fjordengene syd for Tjærbyvej.
- at** der udlægges areal til en overordnet adgangsvej til byvækstområderne øst for Torupdal ved forlægning af Gimmingvej samt en rundkørsel, hvor Gimmingvej møder Tjærbyvej.
- at** der udlægges areal til et forsinkelsesbassin syd for Tjærbyvej.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: del af 1n, del af 2a, del af 3a, del af 8c, del af 8f, del af 9a, del af 9k samt del af Tjærbyvej og Gimmingvej, alle Tjærby By, Gimming, samt alle parceller, der efter den 25. april 2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanen opdeles i områderne I-VIII, som vist på kortbilag 1.

Stk. 3. Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan, overføres de i stk. 2 nævnte delområder I-V samt VII fra landzone til byzone. Delområderne VI og VIII forbliver i landzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Boliger

Stk. 1. Delområderne I-V samt VII må kun anvendes til boligformål.

Torupdal og forsinkelsesbassin

Stk. 2. Delområderne VI og VIII må kun anvendes til naturområde. Inden for delområde VIII kan der etableres et forsinkelsesbassin i henhold til § 3 stk. 5.

Stk. 3. Bebyggelsen i delområderne I, II og VII må kun bestå af åben-lav bebyggelse (parcelhuse). Bebyggelsen i delområderne III og IV må kun bestå af tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen i delområde V må kun bestå af åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

Offentligt rekreativt areal

Stk. 4. Delområde VI må kun anvendes til offentligt rekreativt formål.

Erhverv i boligområdet

Stk. 5. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et boligområde, under forudsætning af, at:

- virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
- 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.
- virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.
- virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 3 Udstykning

Parcelhuse

Stk. 1. Delområde I og II må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan. Ingen grund må være mindre end 750 m².

Tæt-lav boliger

Stk. 2. Delområde III må kun udstykkes i overensstemmelse med den i § 6 stk. 12 nævnte bebyggelsesplan med en mindste grundstørrelse på 450 m². Der må ikke fremkomme mere end 15 boligparceller. Se endvidere § 6 stk. 12.

Stk. 3. Delområde IV udstykkes efter den på kortbilag 2 viste vejledende udstykningsplan med en mindste grundstørrelse på 400 m².

Stk. 4. Delområde V må kun udstykkes efter en af byrådet godkendt udstykningsplan som række-, kæde- eller klyngehuse med en mindste grundstørrelse på 400 m² eller som parcelhuse med en mindste grundstørrelse på 750 m².

Friarealer

Stk. 5. De prikastede arealer på Bilag 2 må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for områdets beboere.

Torupdal og forsinkelsesbassin

Stk. 6. Delområderne VI og VIII må ikke udstykkes til bebyggelse. I delområde VIII åbnes endvidere mulighed for etablering af et forsinkelsesbassin for overfladevand.

Parcelhuse som åben bebyggelse

Stk. 7. Delområde VII må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstyknings-

plan for henholdsvis Agermånedalen og Engskærdalen som følger:

Agermånedalen

Stk. 8. Agermånedalen

Ingen grund må være mindre end 900 m². Der skal kunne indskrives et kvadrat på 25 x 25 m inden for hver grund.

Engskærdalen

Stk. 9. Engskærdalen:

Bebyggelsen skal placeres således, at den har mindst 2 sider i berøring med de på Bilag 2 angivne vinkelpile for det respektive dispositionsareal. Dispositionsarealet beregnes målt fra vinkelpilen som 25 x 25 m ud i terrænet. Der må inden for dette areal udstykkes max. 450 m² pr. bolig bestemt af et nærmere defineret areal på baggrund af bebyggelsens og friarealernes udformning.

Arealerne mellem de respektive dispositionsarealer ved hver adkomstvej, danner til sammen fællesarealer, som giver adgang til de enkelte huse og hvorpå garager/carporte o.l. er placeret. Arealet skal i sin udstrækning være i berøring med mindst een side af hver vinkelpil ved de respektive adkomstveje. Arealet må maksimalt i alt udgøre 400 m² og befæstes som anført under § 4 VEJ- OG STIFORHOLD stk. 14.

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges areal til nye veje og stier, samt en forlægning af Gimmingvej med tilhørende rundkørsel, som vist på kortbilag 2.

Stk. 2. Forlægningen af Gimmingvej udlægges i en bredde af 29 meter. Vejen anlægges med 6 m kørebane samt 4 m skillerabat i hver side, 3,5 m cykel- og gangsti og 4 m yderrabat tilsvarende Torupdalvej.

Stk. 3. Hvor forlægningen af Gimmingvej slutter til Tjærbyvej, udlægges areal til en rundkørsel. Rundkørslen anlægges med en radius af 23 meter.

Stk. 4. Boligveje indenfor delområderne I og II udlægges i en bredde af 9,5 meter. Vejene anlægges med 5,5 m kørebane og 2 meter græsabat i hver side.

Stk. 5. Boligvejene indenfor delområderne I-V skal udformes efter de retningslinjer, der er gældende i § 40 i færdselsloven. Det forudsættes at boligvejene anvendes som lege- og opholdsarealer.

Stk. 6. Hastighedsdæmpende foranstaltninger indenfor delområderne I og II etableres i vejkryds, samt hvor en sti krydser en boligvej. Hastighedsdæmpningen udformes som ”trafikatorve” med en anden vejbelægning end asfalt.

Stk. 7. Stierne a-b, c-d, e-f, g-h, i-k, m-n samt o-p udlægges i en bredde af 4 meter, og befæstes i en bredde af 2 meter.

Stk. 8. Stien f-l udlægges i en bredde af 3 meter, og befæstes i en bredde af 1,5 meter.

Stk. 9. Øvrige stier indenfor delområderne I-V udlægges ikke som selvstændige færdselsarealer, men anlægges i vekslende bredde efter forholdene. Stierne befæstes efter behov fx med grus eller bark, eller fremkommer som slidspor over et græsbevokset areal.

Stk. 10. Der må ikke fra ejendommen være direkte kørende adgang til Gimmingvej eller Tjærbyvej.

Stk. 11. Forlægningen af Gimmingvej forudsættes udlagt som offentlig vej. Stier indenfor delområde VI (Torupdal) forudsættes udlagt som offentlige stier. Veje og stier indenfor delområderne I-V samt VII forudsættes udlagt som private veje eller private fællesveje.

Agermånedalen

Stk. 12. Boligvejen *Agermånedalen* inden for delområde VII udlægges i en bredde af 9,5 m. Vejen anlægges med 5,5 m kørebane og 2 meter græsrabat i hver side.

Engskærdalen

Stk. 13. Boligvejen *Engskærdalen* udlægges i en bredde af 7,5 m. Vejen anlægges med 5,5 m kørebane og 1 m græsrabat med grøft i hver side. Stikveje til dispositionsarealerne udføres tilsvarende.

Adkomstarealer ved Engskærdalen

Stk. 14. Adkomstarealerne mellem de enkelte grunde, befæstes med asfalt eller betonfliser eller tilsvarende i arealets fulde udstrækning. Hvor fællesarealet tilstøder friarealerne, afsluttes med en grøft.

§ 5 LEDNINGSANLÆG

Elektriske kabler, herunder ledninger til vejbelysning, skal udføres som jordkabler.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Orientering af husene

Stk. 2. Beboelsesbygninger skal udformes sådan, at bygningen – eller bygningens hovedlængde – orienteres med tagryggen vinkelret på boligvejen som vist med særlig pilesignatur på kortbilag nr. 2.

Stk. 3. Bygningerne må opføres med maksimalt én etage i henhold til retningslinierne i bygningsreglementet for småhuse, afsnit 2.¹

Stk. 4. Facadehøjden mod boligvejen må ikke overstige 4 meter. Facadehøjden måles fra terræn til et punkt hvor facade og tagflade skærer hinanden.

Stk. 5. Der må kun etableres én overkørsel til boligvejene for hver grund, og den må ikke være bredere end 6 meter.

Stk. 6. Der skal indrettes to parkeringspladser på hver grund.

Delområde II

Delområde II

Stk. 7. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Stk. 8. Beboelsesbygninger må opføres i maksimalt 1 etage med udnyttelig tagetage.

Stk. 9. Facadehøjden må ikke overstige 4 meter. Facadehøjden måles fra terræn til et punkt hvor facade og tagflade skærer hinanden.

Stk. 10. Der må kun etableres én overkørsel til boligvejene for hver grund, og den må ikke være bredere end 6 meter.

Stk. 11. Der skal indrettes to parkeringspladser på hver grund.

Delområde III

Delområde III

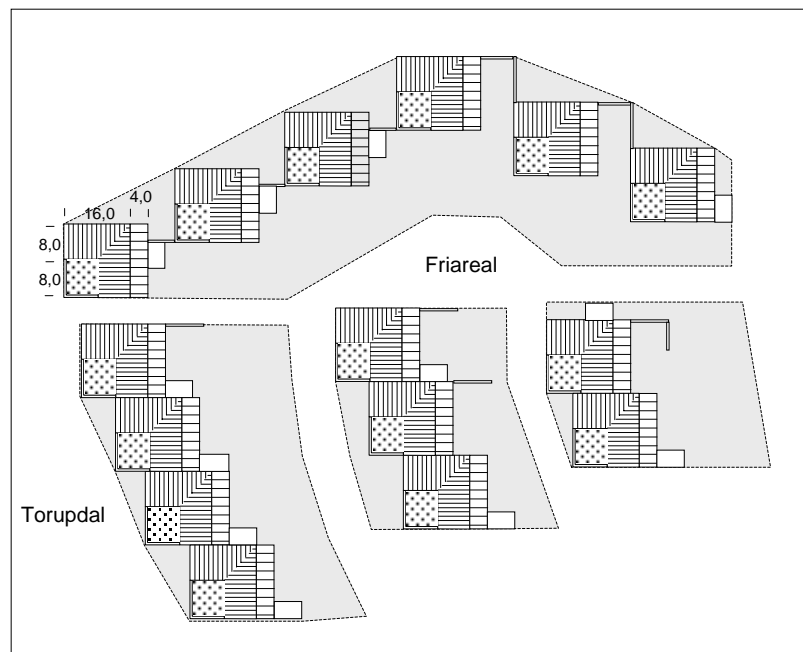
Stk. 12. Beboelsesbygningerne skal opføres som en sammenhængende gårdhavebebyggelse² i princippet som vist på skitsen (se næste side), og placeres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefeltter.

¹ Bygningsmyndigheden vil, når vejenes højdekoter er kendte, fastlægge et niveauplan for de enkelte grunde. Niveauplanet fastlægges ud fra vejkoten og det naturlige terræn langs vejen. Alt etageareal under det fastlagte niveauplan betragtes herefter som kælderareal. Beregningen af etagearealet i kælderen foretages efter princip 1. i Håndbog for bygningsmyndigheder SB 125, juni 2005 side 5.

² Bebyggelsen kan dog efter en samlet plan opføres i flere etaper.

Bebyggelsesplan for delområde III

■ Byggefelt



Stk. 13. Beboelsesbygninger må maksimalt opføres i én etage.

Stk. 14. Facadehøjden ud mod boligvejen må ikke overstige 4 meter. Facadehøjden måles fra terræn til et punkt hvor facade og tagflade skærer hinanden.



Stk. 15. Der skal indrettes 2 parkeringspladser til hver bolig.

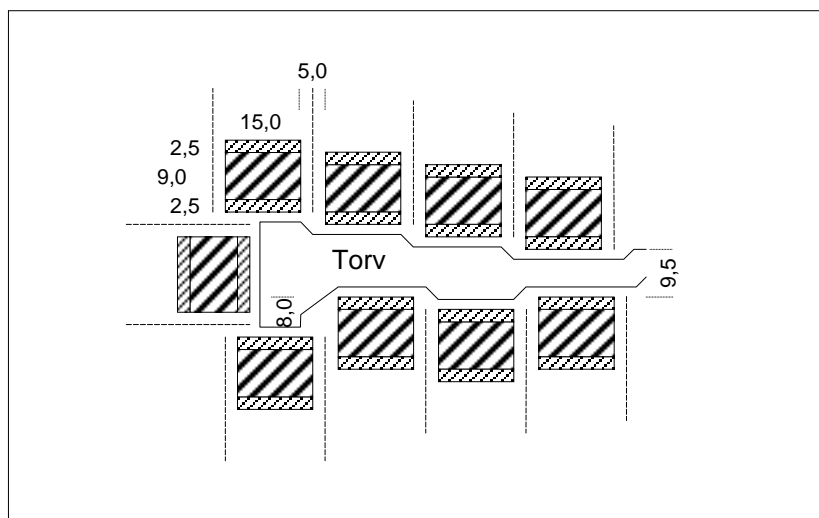
Delområde IV

Delområde IV

Stk. 16. Bygningerne skal placeres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter omkring et fælles torv. Det med tæt skravering viste centrale byggefelt kan udfyldes 100 % med bebyggelse. De to, med åben skravering viste byggefelter, mod have og torv, kan hver udfyldes 50 % med bebyggelse.

Bebyggelsesplan for delområde IV

 Max. 100 % bebygget = 135 m²
 Max. 50 % bebygget = 37,5 m²
 - - - - Grundskel



Stk. 17. Beboelsesbygninger må maksimalt opføres i én etage.

Stk. 18. Facadehøjden ud mod det fælles torv må ikke overstige 4 meter. Facadehøjden måles fra terræn til et punkt hvor facade og tagflade skærer hinanden.

Stk. 19. Der skal indrettes 2 parkeringspladser til hver bolig. Garage eller carport skal være indeholdt i byggefeltet.

Delområde V

Delområde V

Stk. 20. Beboelsesbygninger skal opføres efter en af byrådet godkendt samlet plan som række-, kæde- eller klyngehuse omkring et fælles torv. Som alternativ kan beboelsesbygninger efter en af byrådet godkendt samlet plan opføres som parcelhuse.

Stk. 21. Hvis beboelsesbygningerne opføres som række-, kæde- eller klyngehuse, er delområdet endvidere omfattet af bestemmelserne i Delområde IV stk. 17 og 18.

Stk. 22. Hvis beboelsesbygningerne opføres som parcelhuse, er delområdet endvidere omfattet af bestemmelserne i Delområde II stk.8 – 11.

Fælles for delområderne I-V

Fælles for delområderne I-V

Stk. 23. Terrænregulering må maksimalt ske med +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

Stk. 24. Placering og højder på fritliggende carporte, garager og andre småbygninger måles i henhold til Bygningsreglementet for småhuse afsnit 2. Dog må højden ikke være over 4 meter, og facadehøjden må ikke overstige 2,5 meter.

Delområde VII

Agermånedalen

Agermånedalen:

Stk. 25. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Stk. 26. Terrænregulering må maksimalt ske med +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

Stk. 27. Fritliggende carporte, garager og andre småbygninger kan opføres i henhold til Bygningsreglementet for småhuse afsnit 2.

Stk. 28. Beboelsesbygninger må opføres i maksimalt 1 etage med udnyttelig tagetage.

Stk. 29. Facadehøjden må ikke overstige 4 meter. Facadehøjden måles fra terræn til et punkt hvor facade og tagflade skærer hinanden.

Stk. 30. Der må kun etableres én overkørsel til boligvejene for hver grund, og den må ikke være bredere end 6 meter.

Stk. 31. Der skal indrettes to parkeringspladser på hver grund.

Engskærdalen:

Stk. 32. Bebyggelsen skal placeres således, at den har mindst 2 sider i berøring med de på Bilag 2 angivne vinkelpile for det respektive dispositionsareal.

Stk. 33. Arealerne mellem de respektive dispositionsarealer ved hver adkomstvej, danner til sammen fællesarealer, som giver adgang til de enkelte huse og hvorpå garager/carporte o.l. er placeret. Arealet skal i sin udstrækning være i berøring med mindst een side af hver vinkelpil ved de respektive adkomstveje. Arealet må maksimalt tilsammen udgøre 400 m² og befæstes som anført under § 4 VEJ- OG STIFORHOLD stk. 14.

Stk. 34. Det bebyggede areal må maksimalt være 180 m² med et samlet etageareal på 270 m².

Stk. 35. Beboelsesbygninger må maksimalt opføres i to etager i henhold til Bygningsreglementet for småhuse afsnit 2.

Stk. 36. Uanset Bygningsreglementets bestemmelser må beboelsesbygninger, udhuse o.l. bygges i skel.

Stk. 37. Uanset Bygningsreglementets bestemmelser må beboelsesbygninger udføres med vinduesåbninger og døre i skel.

Stk. 38. Terrænregulering må maksimalt ske med +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. I overgangen mellem dispositionsarealet og det tilstødende terræn, må ikke foretages lodrette opbygninger i form af plantestensmure o.l. i beton.

Stk. 39. Der skal i det fælles adkomstareal beregnes mulighed for indretning af 2 parkeringspladser pr. bolig.

Stk. 40. Småskure, drivhuse o.l. skal placeres inden for dispositionsarealet.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Delområde I

Stk. 1. Bebyggelsens ydervægge skal opføres i teglsten og fremstå som blank mur i rødt, rosa eller reduceret (blåsort) tegl. Mindre bygningsdele, garager, carporte, udhuse og lignende kan dog opføres i andre materialer.

Stk. 2. En eventuelt forhøjet sokkel skal beklædes med tegl.

Stk. 3. Taget på beboelsesbygningens hovedlængde skal udføres som et symmetrisk sadeltag uden valm, og med en gavlvendende ud mod landskabet.

Stk. 4. For de parceller, som på kortbilag 2 er forsynet med særlig pil-signatur, gælder endvidere, at taget på beboelsesbygningens hovedlængde skal udformes som et symmetrisk sadeltag og med en gavl vendende ud mod landskabet.

Stk. 5. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være 25°. Garager, carporte og andre småbygninger kan dog gives en lavere hældning end 25°.

Stk. 6. Tage skal dækkes med ikke-glaserede røde vingetegl.

Stk. 7. Garager, carporte og andre småbygninger må dog dækkes med sort eller gråt tagpap. Hvis taghældningen ikke overstiger 5 grader kan tagmaterialet vælges frit.

Stk. 8. Hvis der hegnes i skel mod vej, sti, fællesarealer eller mod Torupdal må det kun ske med hække af almindelig bøg. Hækkene skal klippes til en højde mellem 0,8 og 1,8 meter.

Delområderne II

Stk. 9. Bebyggelsens ydervægge skal opføres i teglsten og fremstå som blank mur i rødt, rosa, gul eller reduceret (blåsort) tegl. Mindre bygningsdele, garager, carporte, udhuse og lignende kan dog opføres i andre materialer.

Stk. 10. En eventuelt forhøjet sokkel skal beklædes med tegl.

Stk. 11. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 45 grader. Garager, carporte og andre småbygninger kan dog gives en lavere hældning end 25.

Stk. 12. Tage skal være uden valm og må dækkes med ikke-glaserede vingetegl i farverne rød, rosa, gul eller reduceret (blåsort), bortset fra kombinationen af rød og gul tegl til tag og murværk.

Stk. 13. Garager, carporte og andre småbygninger må dækkes med sort eller gråt tagpap. Hvis taghældningen ikke overstiger 5 grader kan tagmaterialet vælges frit.

Stk. 14. Hvis der hegnes i skel mod vej, sti eller fællesarealer det kun ske med hække af almindelig bøg. Hækkene skal klippes til en højde mellem 0,8 og 1,8 meter.

Delområderne III og IV

Stk. 15. Bebyggelsen skal bebygges efter en samlet plan og med en ensartet udformning og materialevalg.

Stk. 16. Bebyggelsens ydervægge skal opføres i teglsten og fremstå som blank mur i rød, gul eller reduceret (blåsort) tegl, dog således at farven på facade og tag er den samme i delområde III. Mindre bygningsdele, garager, carporte, udhuse og lignende kan opføres i andre materialer.

Stk. 17. En eventuelt forhøjet sokkel skal beklædes med tegl.

Stk. 18. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være 25°. Garager, carporte og andre småbygninger kan dog gives en lavere hældning end 25°.

Stk. 19. Tage på beboelsesbygninger skal udføres uden valm, og dækkes med ikke-glaserede vingetegl i farverne rød, gul eller reduceret (blå-sort), dog således at farven på facade og tag er den samme i delområde III, og bortset fra kombinationen af rød og gul tegl til tag og murværk.

Stk. 20. Garager, carporte og andre småbygninger må dækkes med sort eller gråt tagpap. Hvis taghældningen ikke overstiger 5 grader kan tagmaterialet vælges frit.

Stk. 21. Hvis der hegnes i skel mod vej, sti og fællesarealer må det kun ske med hække af bøg. Hækkene skal klippes til en højde mellem 0,8 og 1,8 meter. Mod Torupdal må hegning ikke finde sted, udover det som bebyggelsen i sig selv danner i form af bygninger og terrasseure.

Delområde V

Stk. 22. Hvis beboelsesbygningerne opføres som række-, kæde- eller klyngehuse, er delområdet omfattet af bestemmelserne i Delområde III og IV.

Stk. 23. Hvis beboelsesbygningerne opføres som parcelhuse, er delområdet endvidere omfattet af bestemmelserne i Delområde II.

Delområde VII

Agermånedalen:

Stk. 24. Bebyggelsens ydervægge skal opføres i teglsten og fremstå som blank mur i rødt, rosa, gult eller reduceret (blåsort) tegl. Mindre bygningsdele, garager, carporte, udhuse og lignende kan dog opføres i andre materialer.

Stk. 25. En eventuelt forhøjet sokkel skal beklædes med tegl.

Stk. 26. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 45 grader. Garager, carporte og andre småbygninger kan dog gives en lavere hældning end 25.

Stk. 27. Tage skal være uden valm og dækkes med ikke-glaserede vingetegl i farve som murværket. Alternativt kan vælges kombinationer af teglfarver mellem mur og tag bortset fra kombinationen rød og gul.

Stk. 28. Garager, carporte og andre småbygninger må dækkes med sort eller gråt tagpap.

Stk. 29. Hegn i skel mod vej, sti eller fællesarealer skal udføres som levende hegn med alm. bøg. Hækkene må maksimalt nå en højde på 1,8 meter.

Engskærdalen:

Stk. 30. Bebyggelsens ydervægge kan udføres enten som trækonstruktion eller som muret byggeri. Dog skal den enkelte bygning svare til den øvrige del af bebyggelsen i delområdet Engskærdalen som helhed. Udføres bygningen i tegl, gælder retningslinierne i delområde VII *Agermånedalen* stk. 24-29.

Stk. 31. Udføres bebyggelsen som trækonstruktion gælder følgende retningslinier:

Stk. 32. Ydervægges bærende konstruktion samt klimaskærm skal udføres i træ på baggrund af træfaglige, håndværksmæssige traditioner. Klimaskærmen skal overalt, inkl. konstruktionsdele i vinduer, døre og glaspartier udføres i træ.

Stk. 33. Det skal tilstræbes, at bygningens konstruktive detaljer bygger på principper om konstruktiv træbeskyttelse. Herunder skal afdækninger m.v. udføres i træ eller zink.

Stk. 34. Overfladebehandling kan være farveløs eller dækkende i farverne sort, hvid eller dæmpede jordfarver.

Stk. 35. Tagformen kan være fladt tag eller sadeltag 15-30° uden valm.

Stk. 36. Tagdækningen kan være tagpap, naturskifer eller tørv.

Stk. 37. Render og nedløbsrør skal udføres i zink.

Fælles for delområderne I-V samt VII

Stk. 38. Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantener tillades. Parabolantener skal opsættes sådan, at de ses mindst muligt fra vejene og ikke generer de omboende. Ingen del af en parabolantenne må være tættere på skel end 2,5 meter eller højere end 2,5 meter over terræn.

Stk. 39. Ingen form for skiltning eller reklamering på ejendommene må finde sted. Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,2 m², der må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom/boligenhed. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

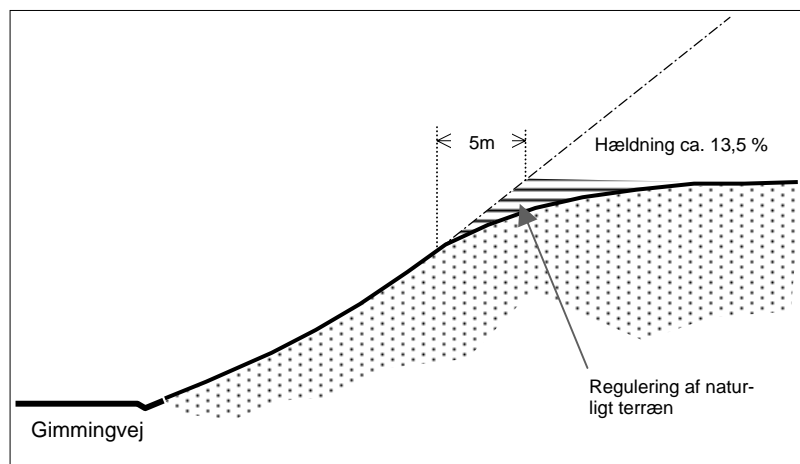
Stk. 1. De på kortbilag 2 med særlig priksignatur viste friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse. Arealerne udlægges til fælles opholdarealer for bebyggelsen.

Stk. 2. Langs parcellernes grænse mod de offentlige arealer og de fælles friarealer og langs gårdhavehusenes vægge og have-

mure mod de offentlige arealer reserveres en 5 meter bred zone der kan vedligeholdes som tætklippet græs. Zonen udstykkes enten under de enkelte parceller (gårdhavehusene i delområde III) eller som en del af de i stk. 1 nævnte fælles opholdsarealer til bebyggelsen.

Stk. 3. Inden for den under pkt. 2 nævnte 5 meter brede zone langs parcellejerne, der vender mod Gimmingvej reguleres terrænet sådan, at det slutter med en hældning på ca. 13,5 % svarende til det naturlige terrænfald ved rundkørslen. (Se principskitse nedenfor)

Principskitse for terrænregulering ved Gimmingvej



Stk. 4. Ingen form for skiltning eller reklamering på friarealerne må finde sted. Arealerne må ikke bruges til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne eller lignende eller til oplag af materialer.

Stk. 5. Delområde VI skal vedligeholdes som en del af naturområdet Torupdal, og have karakter af overdrev. En eventuel træplantning skal bestå af arter, som i forvejen findes i området, fortrinsvis løvtræer.

Stk. 6. Vedligeholdelsen af delområde VII skal varetages af grundejerforeningen (se § 9 stk. 2 og 4). En eventuel træplantning skal bestå af arter, som i forvejen findes i området, fortrinsvis løvtræer, og kun i spredt formation som solitære træer. Græsarealerne skal holdes klippede i sammenhængende flader, således at hele området er tilgængeligt til fods og på en sådan måde, at eventuelle uklippede områder fremstår som tuer i landskabet.

Stk. 7. Indenfor delområde VIII etableres et forsinkelsesbassin, i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse inden for området må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

Stk. 2. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt samlet for grundejere indenfor delområderne I-V samt en særskilt for område VII.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

Stk. 4. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 3, § 4 og § 8 nævnte fælles friarealer og private fællesveje og stier.

Stk. 5. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers Kommune.

§ 10 TILLADELSE FRA ANDEN MYNDIGHED

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra landbrugsministeriet, idet følgende matrikelnumre i medfør af landbrugsloven er undergivet landbrugspligt: del af 1n, del af 2a, del af 3a, del af 8f, del af 9a, del af 9k, alle Tjærby By, Gimming.

Landbrugspligten søges ophævet for ejendommene indenfor lokalplanens område.

§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 3. oktober 2005 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 16. januar 2006

Michael Aastrup Jensen

Borgmester

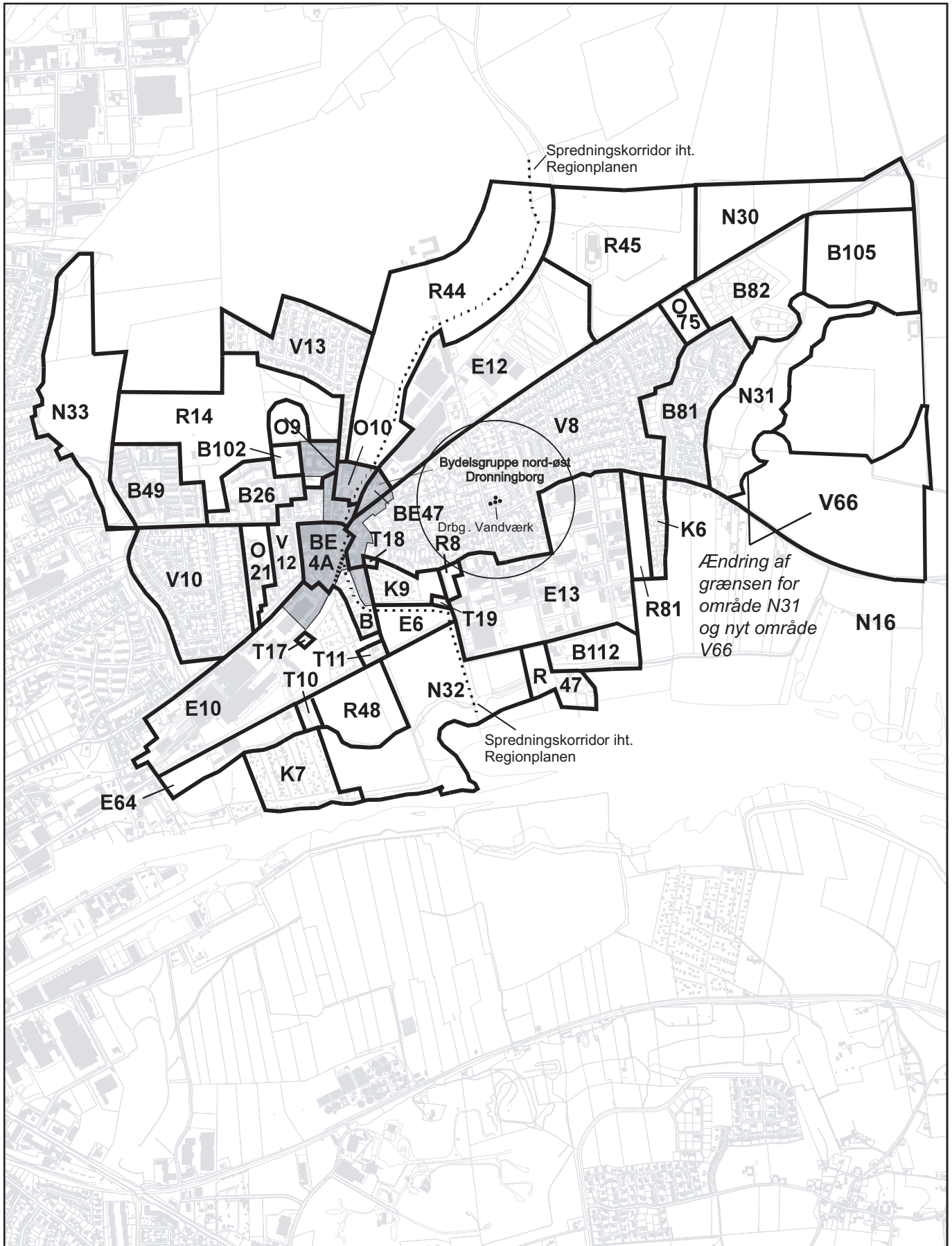
TILLÆG NR. 62 TIL KOMMUNEPLANEN 2001 RANDERS KOMMUNE

(Område V66 og område N16)

Med baggrund i en stigende efterspørgsel på parcelhusgrunde i Randers, ønsker kommunen at lade den del af lokalplanens område, som ligger nord for Tjærbyvej, indgå i kommuneplanen, samt supplere de rammebestemmelser, som gælder for lokalplanens område syd for Tjærbyvej. Derfor udarbejdes kommuneplantillæg nr. 62, og lokalplanens delområder I-VI udlægges derved til villaområde med betegnelsen V66 (se vedlagte kort).

For område V66 (bydel 12 Dronningborg) gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Området må kun anvendes til boliger og til offentlige formål, som ældreboliger, børneinstitutioner og lignende.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inkl. andele af fællesareal må ikke overstige 30. For ejendomme, der ikke bruges til boligformål, kan bebyggelsesprocenten hæves til 40, hvis det kan ske uden at tilsidesætte hensynet til de omboende.
- c. Bebyggelsen må opføres i indtil 2 etager.
- d. En del af området kan evt. forbeholdes til opførelse af træhuse. I så fald skal husene fremstå i et moderne formsprog under hensyntagen til at det gennemgående byggemateriale skal være træ. Grunde i disse områder tænkes udstykket i naturprægede omgivelser med fritliggende huse uden de traditionelle hække i skel, men gerne suppleret med spredte træbeplantninger. Adgangsveje må gerne være smalle og tilpasset området og terrænet.
- e. Bebyggelsen må ikke opføres med en højde på mere end 8,5 m (terrænplan).
- f. Eventuelle nye udstykninger skal tilrettelægges, så det ækvivalente, konstante udendørs støjniveau, som påføres bebyggelsen fra Tjærbyvej, ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis.
- g. Større ledige arealer skal udstykkes og bebygges efter en samlet plan. Antallet af boliger må ikke overstige 20 pr. ha.
- 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.



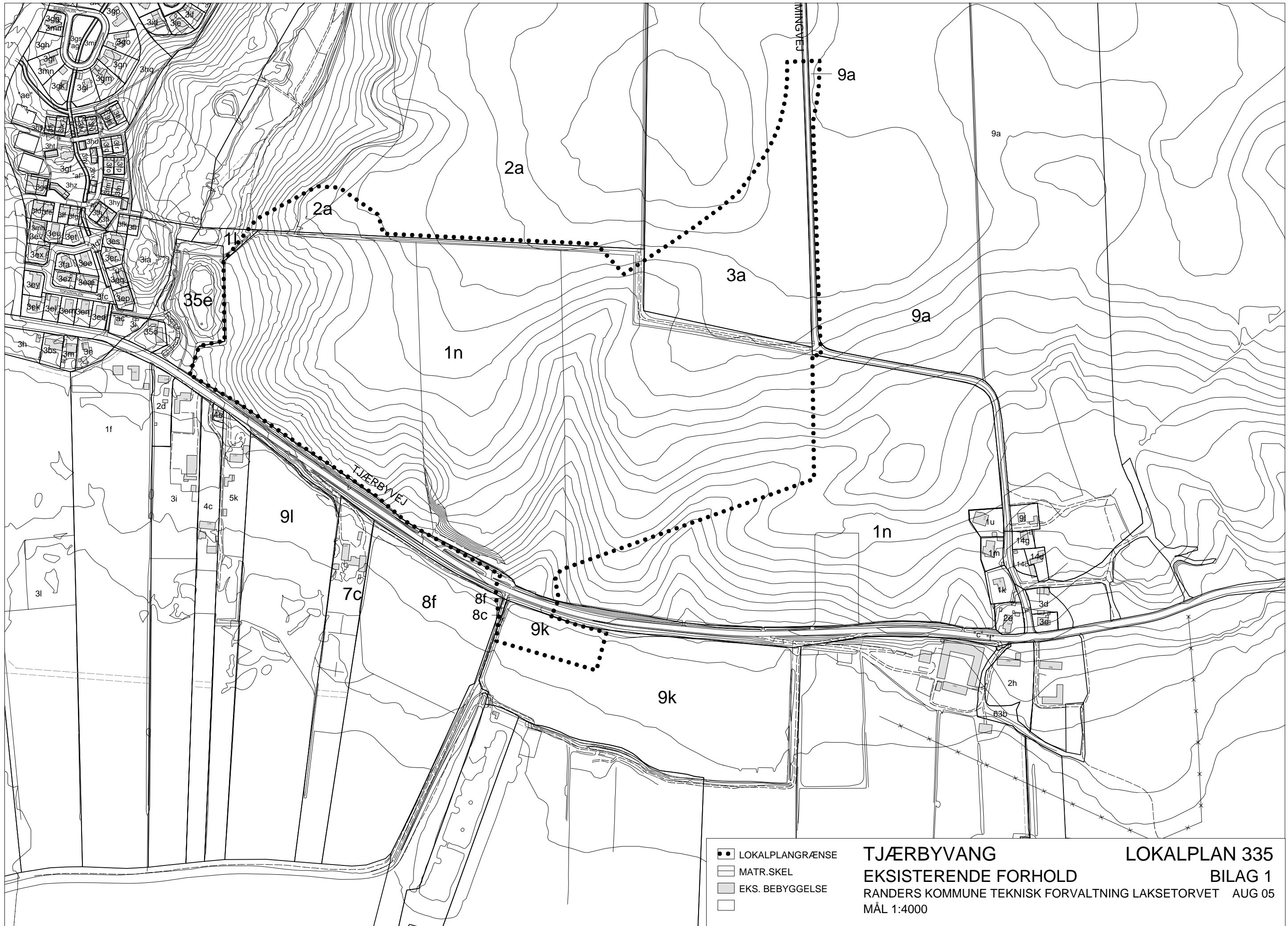
Tillæg nr. 62

Kommuneplan for Randers 2001 - 2013

Bydel nr. 12 Dronningborg

E10	Områdebetegnelse
	Afgrænsning af bydelscentre

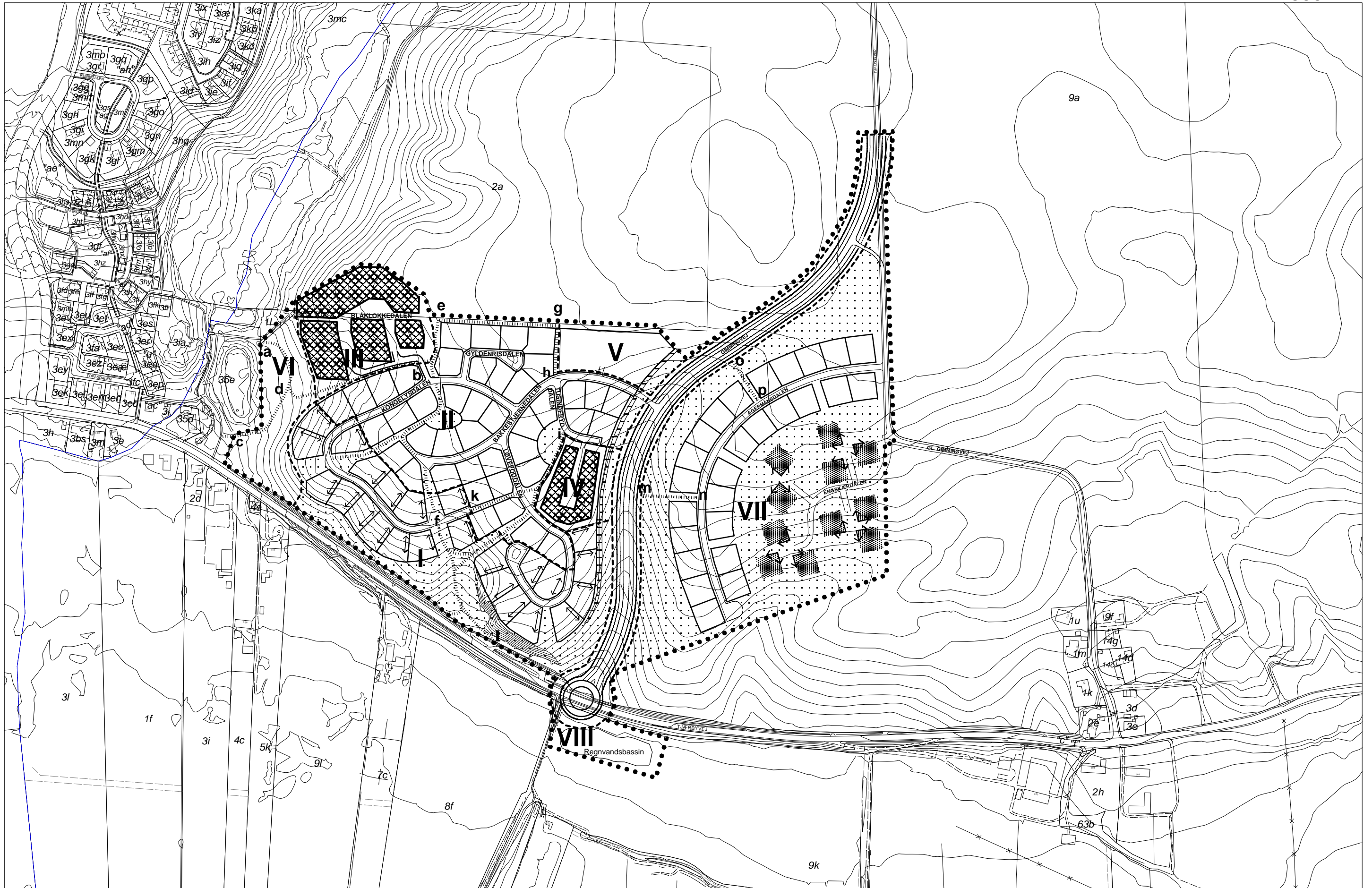
⊙	Vandborin g m. 300 m beskyttelseszone



- █ LOKALPLANGRÆNSE
- ▬ MATR.SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
-

TJÆRBYVANG
EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET
 MÅL 1:4000

LOKALPLAN 335
BILAG 1



●	LOKALPLANGRÆNSE	▨	BYGGEFELT TÆT/LAV	□	TERRÆNREGULERING
—	MATR.SKEL	▩	STIER		
▨	FRITL. PARCELHUSE	↔	TAGRYGGENS ORIENTERING		
▨	DISPOSITIONSFELT	□	FRIAREAL		
---	DELOMRÅDEGRÆNSE				

TJÆRBYVANG
FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET
 MÅL 1:4000

LOKALPLAN 335
BILAG 2
 AUG 05

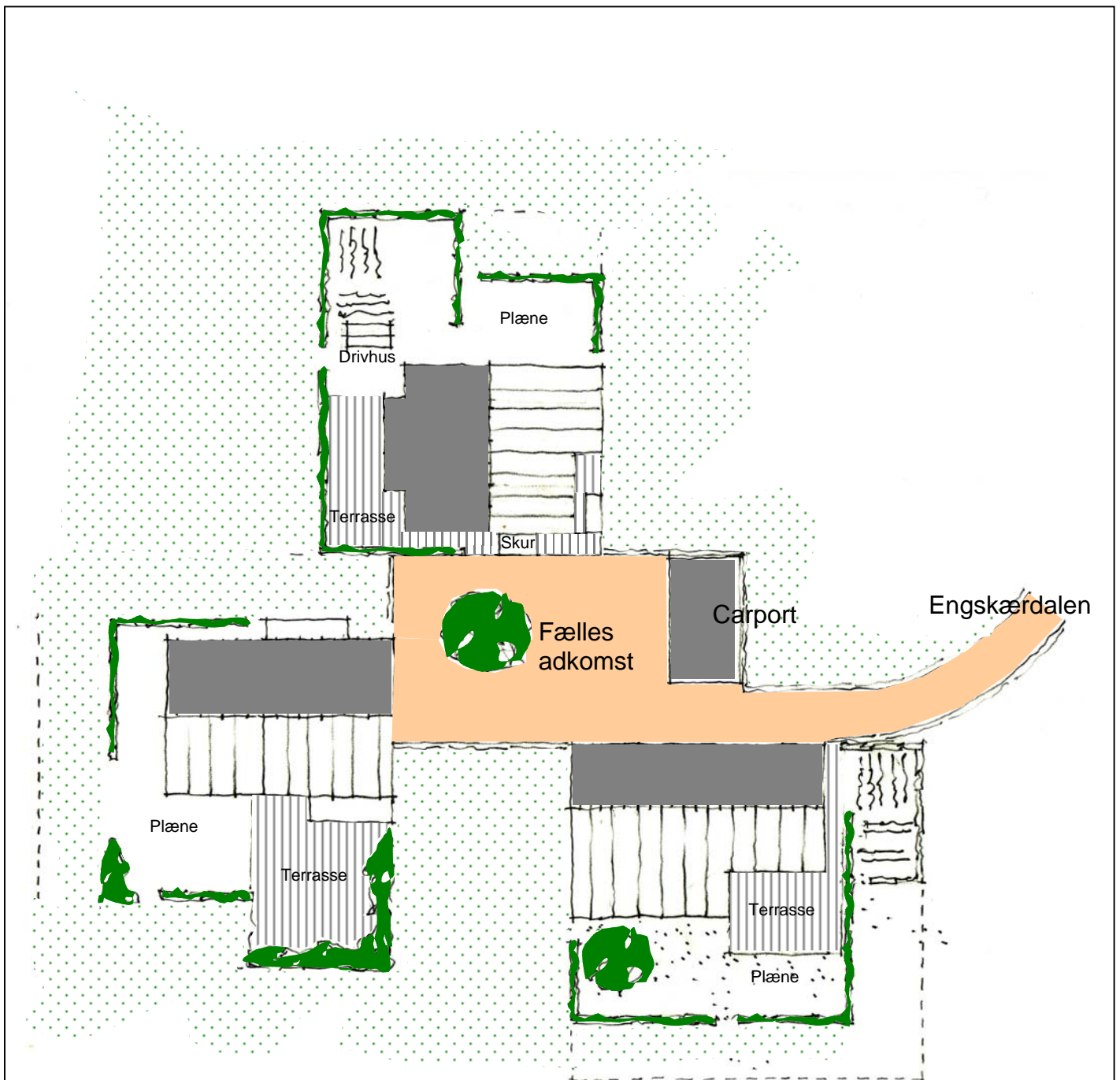


Illustration af boliggruppe med træhuse i Delområde VII sydøstlige hjørne.

Lokalplan nr. 335 Tjærbyvang

Bilag nr. 3 Illustrationsplan
Randers Kommune

23. august 2005