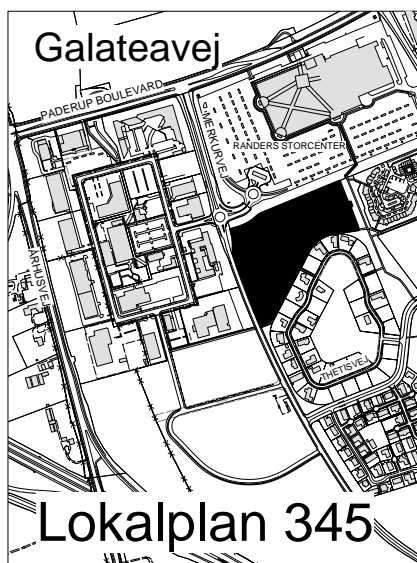


LOKALPLAN NR. 345 GALATEAVEJ



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Paderup

Lokalplanområdet er beliggende i bydelen Paderup og omfatter et ubebygget areal på ca. 34.000 m² der foreslås udlagt til boligbebyggelse og til offentlige formål. Området ligger i byzone.

Området afgrænses mod nord af P-pladsen ved Randers Storcenter, mod syd og øst af eksisterende boligområder samt mod vest af Merkurvej.

Planen går ud på

Boliger med grønt fællesareal

Lokalplanen giver mulighed for at opføre ca. 20 fritliggende parcelhuse med tilhørende grønt fællesareal beliggende syd for den kommende bebyggelse.

Veje og stier

Der vil blive vejadgang til området fra Merkurvej for biltrafik. Fra Merkurvej er der etableret en sti, som giver adgang til området for gående færdsel.

Tilslutning til øvrige stisystem

Nye stier vil forbinde det kommende boligområde med områdets eksisterende stisystem. Stisystemet giver via en nordgående sti, forbindelse til Randers Storcenter og tunnelforbindelse til områderne øst for Minerva-vej.

Stiforbindelse til Paderup Mose

Der er ligeledes stiforbindelse til det rekreative område ved Paderup mose via et stisystem, der løber langs områdets grønne kiler.

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.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplan 2001


Lokalplanen omfatter rammeområde B 46, der i kommuneplanen er udlagt til boligområde.

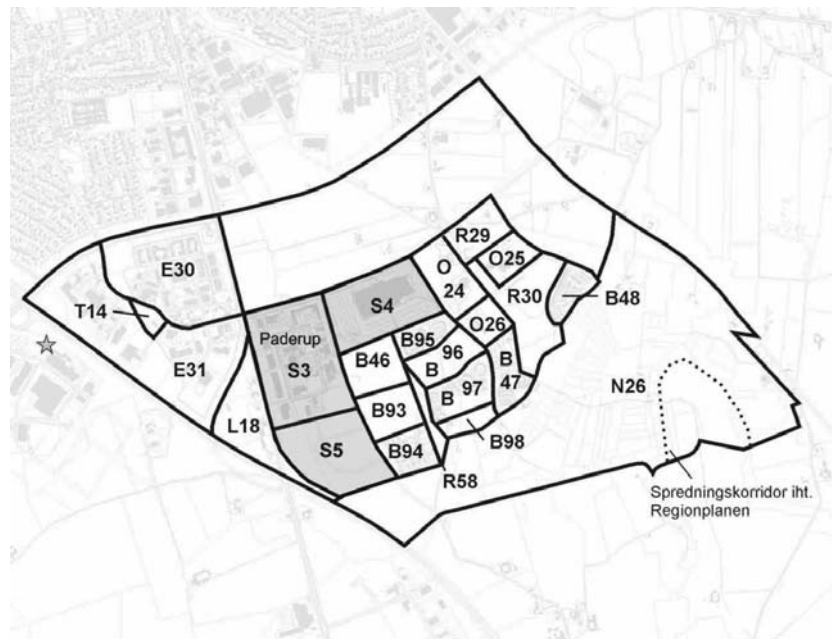
Rammeområde B 46 er forbeholdt til boligformål og antallet af boliger er i forhold til Kommuneplan 2001, som følge af kommuneplantillæg nr. 44 reduceret fra ca. 110 til ca. 70 boliger.

Rammekort: Bydel nr. 17 Paderup

Kommuneplan for Randers 2001-2013

S3 Områdefgrænsning

 Afgrænsning af bydelscenter



Rammekort for bydel nr. 17 Paderup, Kommuneplan 2001.

Bebyggelsesprocent

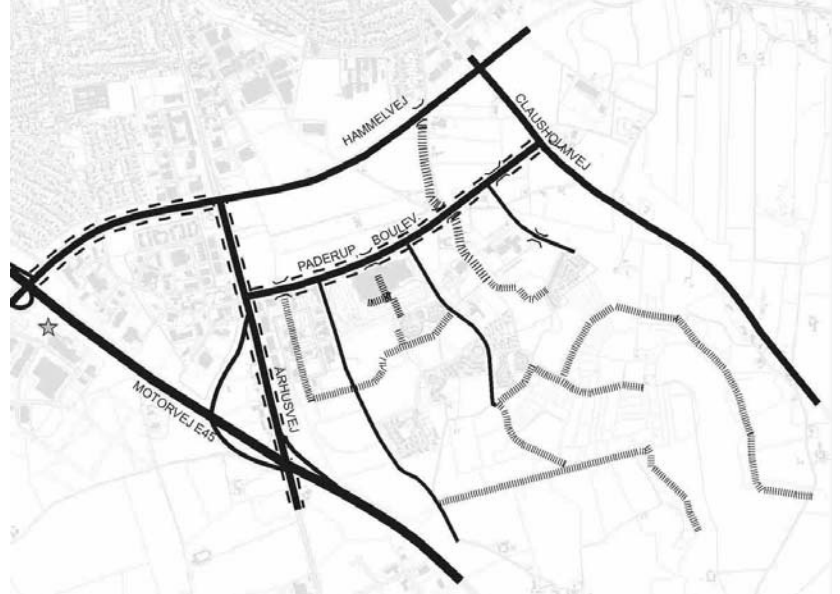
I følge Kommuneplan 2001 må bebyggelsesprocenten højst være 40 for området som helhed. Bygningerne må opføres i 2

<i>Beplantning</i>	etager med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 12 m. Den etablerede beplantning langs Merkurvej og det eksisterende stisystem bevares.
<i>Efterspørgsel på parcelhusgrunde</i>	Med baggrund i en stigende efterspørgsel på parcelhusgrunde i Randers, ønsker kommunen at ændre anvendelsen af området benævnt B 46 i Kommuneplan 2001 for Randers Kommune. Der er nu åbnet mulighed for, at der kan opføres fritliggende parcelhuse i et åbent område, der indtil nu har været forbeholdt tæt-lav bolig-bebyggelse. Lokalplanen er derfor ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Som følge heraf er der udarbejdet et kommuneplantillæg, der muliggør opførelse af åben lav villabebyggelse. Nyt område til villabebyggelse: V68. ("Tillæg nr. 60 til kommuneplanen for Randers Kommune).
<i>Kommuneplantillæg nr. 60</i>	
<i>Afvigelse i antal boliger</i>	Kommuneplantillæget betyder en reduktion i antallet af boliger inden for lokalplanområdet fra ca. 70 til ca. 15 boliger.

(Kommuneplantillæg nr. 60 og kort er vedlagt bagest i denne lokalplan.)

Vejadgang

Kort over vej- og stinet i Paderup



Kort over veje, stier og cykelstier i Paderup

Vejadgang fra Merkurvej

Vejadgang til boligområdet skal foregå fra Merkurvej. Boligvejen (Galateavej) udlægges i 11 m bredde, med 5 m bred kørebane og 3 m rabat af græs ved hver side.

Stiforbindelser til eksisterende stier

Nye stier forbinder det kommende boligområde med det eksisterende stier og veje i området. Der bliver 2 tilslutninger til det eksisterende stisystem med forbindelse til storcenteret og tunnelforbindelse til områderne øst for Minervavej.

Stiforbindelse til Paderup Mose

Fra det kommende boligområdet bliver der adgang til de grønne områder og til Paderup mose via stiforbindelsen, der løber langs naturområde R 58.

Busstoppesteder

Området betjenes af kollektiv trafik bybuslinjerne 3, 4 og 15. Der er busstoppesteder ved henholdsvis Randers Storcenter og ved Tritonvej.

Skoler og institutioner

Skolevej

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

Handelsskole og gymnasium

I Paderup er der handelsskole og gymnasium.

Daginstitutioner

Der findes ingen vuggestuer eller børnehaver i Paderup. Børnene bliver i overvejende grad passet i daginstitutionerne i Krstrup.

Kloakering

Lokalplanområdet er beliggende i området B46.2 i spildevands-planen. Disse områder er planlagt kloakeret med separat afledning af regn- og spildevand.

Der må maksimalt afledes regnvand fra områderne svarende til en afløbskoefficient $\phi = 0,3$.

Der skal betales kloaktilslutningsbidrag i henhold til vedtægtens bestemmelser.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af "Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald og erhvervsaffald i Randers Kommune". Af regulativerne fremgår det blandt andet hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt mini-containere.

Renholdelse og vintervedligeholdelse

Regulativet for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.

Handicappolitik

Randers kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler "LIGE MULIGHEDER FOR HANDICAPPEDE".

Det betyder at Randers kommune i samråd med handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

Fjernvarme

Energi Randers

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

Elektricitet

ELRO

Lokalplan-området elforsynes fra ELRO.

Forbrugerne kan i dag dog selv vælge elproducenter.

Vandforsyning*Energi Randers*

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Energi Randers.

Byzone

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Byplanvedtægt nr. 20

Området er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 20, der er en rammebyplanvedtægt, som forudsætter udarbejdelse af en lokalplan, før området kan bebygges. Med denne lokalplan ophæves byplanvedtægten denne lokalplans område.

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** området udlægges til villaområde, hvor der kan opføres individuelle enfamiliehuse.
- at** en del af lokalplanens område udlægges til fælles rekreativt grønt område, der friholdes for bebyggelse.
- at** området forbindes med det eksisterende stisystem mellem Randers Storcenter og Paderup mose samt den eksisterende sti ved Merkurvej.
- at** områdets landskabelige karakter indgår i en harmonisk sammenhæng med friarealerne og den nye bebyggelse.

§ 1

Matrikelnumre

Afgrænsning

Byzone

§ 2

Parcelhuse

Friarealer

Erhverv som kan udføres i boligområder

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnummer 4at, Paderup by, Krstrup og dele af 4ds, Paderup By, Krstrup, samt alle parceller, der efter den 1. juni 2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål.

Stk. 2. Bebyggelsen må kun bestå af åben lav bebyggelse (parcelhuse).

Stk. 3. De med prikraster markerede arealer vist 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,

at: virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke

Gener

Parkering

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.

§ 3

Udstykning

Parcelhusene: 800 m² - ca.1100 m² fastlagt i udstykningsplan

§ 3 UDSTYKNING

Stk. 1. Ejendommene skal udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan.

Stk. 2. Området skal udstykkes som parcelhusgrunde hvor ingen grund må være mindre end 800 m². Der skal kunne indskrives et kvadrat på 24 x 24 m på hver grund.

§ 4

Vej og sti

Boligvej: Galateavej

Stikvej: Galateavej

Stier

Tilslutning til øvrige stisystem

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD *)

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 2. Boligvejen A-B (Galateavej) udlægges som vist på kortbilag 2. Galateavej udlægges i 11 m bredde og anlægges med 5 m kørebane og 3 m rabat med græs i hver side.

Stk. 3. Boligvejen C-D (stikvej til Galateavej) udlægges som vist på kortbilag 2. Stikvejen: Galateavej udlægges i 8 meters bredde og anlægges med 5 m kørebane og 1,5 m rabat med græs i hver side.

Stk. 4. Stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 2.

Stk. 5. Stien a-b udlægges i en bredde af 4 m med en befæstelse i 2 m bredde med 1 m rabat i hver side.

Stk. 6. Stien c-d og stien e-f udlægges i 5 m bredde og udformes som grøn korridor med forstærkning af græsset.

Stk. 7. Stien a-b udlægges med tilslutning til den eksisterende nordgående sti mellem Tritonvej og Randers Storcenter.

*) Veje og stier i lokalplanområde udlægges som private fællesveje og private fællesstier.

§ 5*Udføres som jordkabler***§ 6***Bebyggelsesprocent**Maksimal bygningshøjde**Maksimal facadehøjde**Antal etager**Vinduer i tagetagen**Loft i kælder**Carporte & garager**Terræn**Byggelinie***§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres nedgravet som jordkabler.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Fællesarealer kan ikke medregnes ved beregningen af den maksimale bebyggelsesprocent.

Stk. 2. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt, dog ikke skorstene og lignende

Stk. 3. Facadehøjden må ikke overstige 6 m. Facadehøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til det punkt hvor de udvendige sider af facade og tagflade skærer hinanden.

Stk. 4. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage. Tagetagen må opføres med en trempelkonstruktion på max. 1,5 m. Eventuelle vinduer i tagetagen skal holdes minimum 3,5 m fra naboskel. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,8 m over terræn (niveauplan).

Stk. 5. På garager, carporte og udhuse der placeres nærmere naboskel end 2,5 m må facadehøjden (se § 6 stk. 3) i skel ikke overstige 3,00 m, og bygningshøjden må ikke være mere end 3,00 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt.

Stk. 6. Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 m. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 m og herfra med en hældning på max. $1:1,5 \approx 34^\circ$. Bygninger skal tilpasses terrænet (fx med forhøjelse af soklen) og ikke omvendt. Hvis terrænreguleringer undtagelsesvis bliver nødvendige skal de godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 7. Bebyggelse skal placeres i en afstand af minimum 2,5 m fra naboskel, skel mod friarealer, beplantningsbælter samt skel mod vej og stier. Garager, carporte og udhuse kan dog placeres nærmere naboskel (herunder skel mod friarealer,

beplantnings-bælter samt skel mod stier) end 2,5 m.
Ved vejskel kan bebyggelse placeres i en afstand af 2,5 m uanset bygningens højde.

Parkering og overkørsel

Stk. 8. Der må kun etableres en overkørsel til boligvejen for hver grund. Overkørslen må ikke være bredere end 6 m.

Stk. 9. Der skal indrettes 2 parkeringspladser på hver grund.

§ 7

Materialer og farver

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Materialer og farver på ydervægge og tage kan vælges frit. Der må dog ikke anvendes materialer og farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende, for eksempel blanke og reflekterende materialer samt meget stærke signalfarver på store flader mm.

Antenner

Stk. 2. Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantener tillades. Parabolantener skal opsættes på husets haveside sådan, at de ses mindst muligt fra boligvejen og ikke generer naboer. Ingen del af parabol-antennen må være nærmere skel end 2,5 m og overkant antenne må ikke placeres mere end 2,5 m over terræn.

Skiltning

Stk. 3. Ingen form for skiltning eller reklamering på ejendommene må finde sted. Undtaget herfra er dog ejendomme med tilladelse til at drive liberalt erhverv jævnfør § 2, stk. 4, hvor skilte med en størrelse på indtil 0,2 m² må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.

§ 8

Friarealer

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. De på kortbilag 2 med særlig signatur viste friarealer og arealer til beplantningsbælter, må ikke bebygges. Arealerne udlægges til rekreative formål og fælles opholdsarealer for bebyggelsen, og etableres af Randers Kommune i forbindelse med byggemodningen. Arealerne må ikke bruges til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne eller til oplag af materialer.

Beplantning

Stk. 2. Beplantning af friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af Randers Kommune (Natur og Trafik) godkendt beplantningsplan.

Bøgehæk

Stk. 3. I skel mod Galateavej og stier skal der plantes bøgehække (*Fagus Silvatica*). Øvrige hegn i skel skal bestå af

levende hegn.

Skiltning

Stk. 4. Ingen form for skiltning og reklamering på friarealerne eller i beplantningsbælterne må finde sted.

§ 9

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Veje, stier og opholdsarealer

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

Fjernvarme forsyning

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til fjernvarme forsyningen har fundet sted.

§ 10

§ 10 GRUNDEJERFORENING

Grundejerforening

Stk. 1. Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanområdet.

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

Vedligeholdelse

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

§ 11

§ 11 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT NR. 20

Byplanvedtægt nr. 20 ophæves

Stk. 1. Den under den 8. januar 1976 af Planstyrelsen godkendte partielle byplanvedtægt nr. 20 for Randers Kommune ophæves for så vidt angår det af nærværende lokalplan omfattede område.

§ 12**§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 22. august 2005 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd, den 12. december 2005

Michael Aastrup Jensen

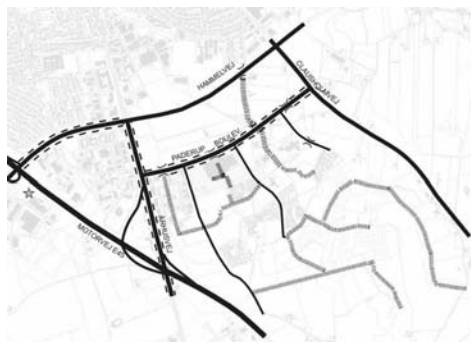
Borgmester

TILLÆG NR. 60 TIL KOMMUNEPLANEN 2001 RANDERS KOMMUNE (Område V 68)

Med baggrund i en stigende efterspørgsel på parcelhusgrunde i Randers, ønsker kommunen at ændre anvendelsen af områderne benævnt B 46 i Kommuneplan 2001 for Randers Kommune. Derfor udarbejdes kommuneplantillæg nr. 60 og området udlægges derved til villaområde med betegnelsen V 68 (se vedhæftede kort).

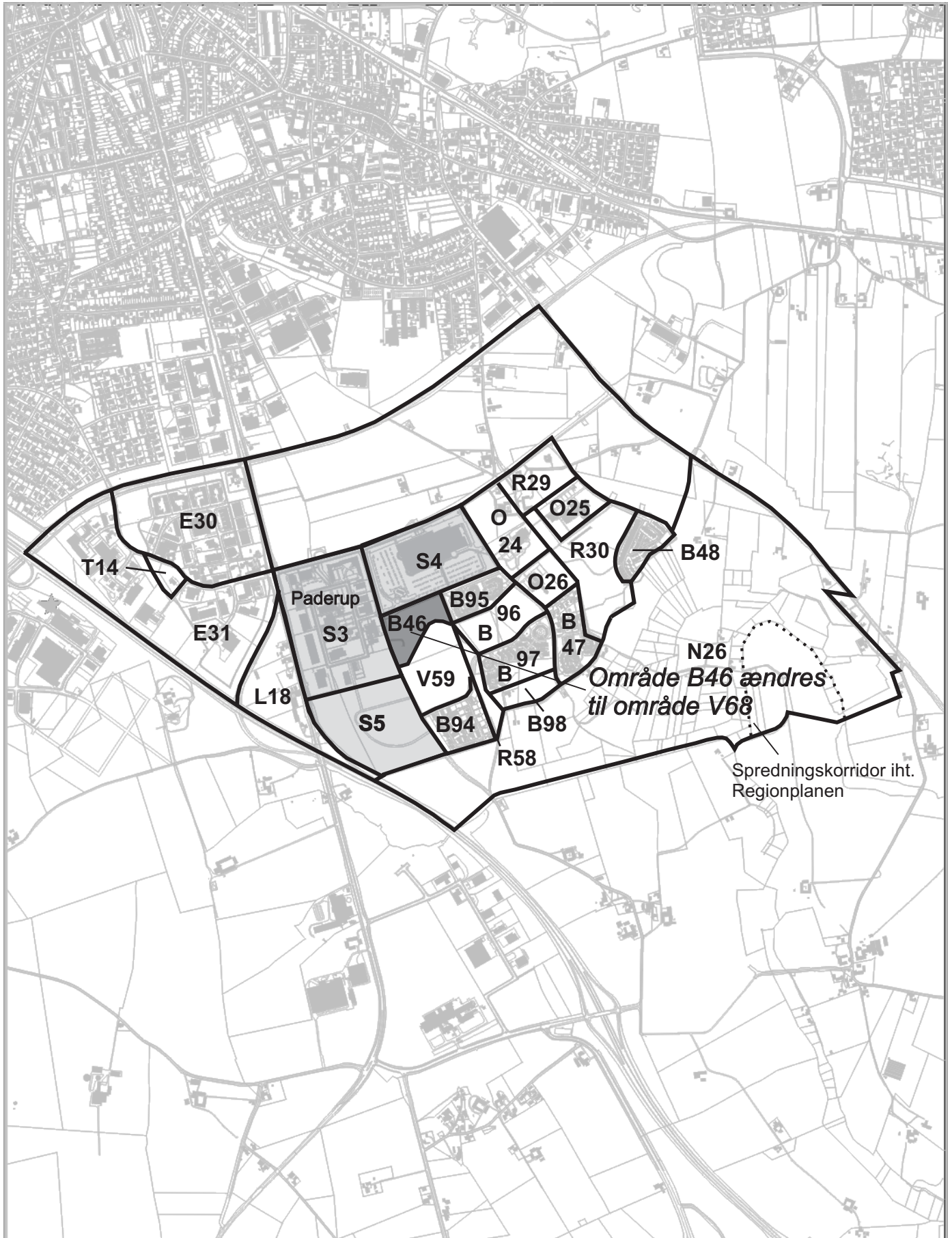
For område V 68 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Området må kun anvendes til boliger og til offentlige formål, som ældreboliger, børneinstitutioner og lignende samt til erhverv, der ikke generer omgivelserne.
- b. Antallet af nye boliger i område V 68 fastlægges til ca. 20.
- c. Den endelige afgrænsning af område V 68 mod område R 58 fastlægges ved lokalplanlægningen. Der må ikke herved ske en samlet reduktion af område R 58.
- d. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom excl. andele af fællesareal må ikke overstige 30. For ejendomme, der bruges til offentlige formål, kan bebyggelsesprocenten hæves til 40, hvis det kan ske uden at tilsidesætte hensynet til de omboende.
- e. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m og bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
- f. Større ledige arealer skal udstykkes og bebygges efter en samlet plan. Antallet af boliger må ikke overstige 20 pr. ha.
- g. Boligetagearealet skal udgøre mindst 90 % af det samlede etageareal.
- h. I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 100 % af boligetagearealet og en p-plads pr. 100 m² etageareal.
- i. Områdernes vej- og stibetjening skal i hovedtrækkene fastlægges i overensstemmelse med den udformning, der er vist på kortet herunder.



Fremtidigt vej- og stinet i Paderup.

- j. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner.
- k. Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet.

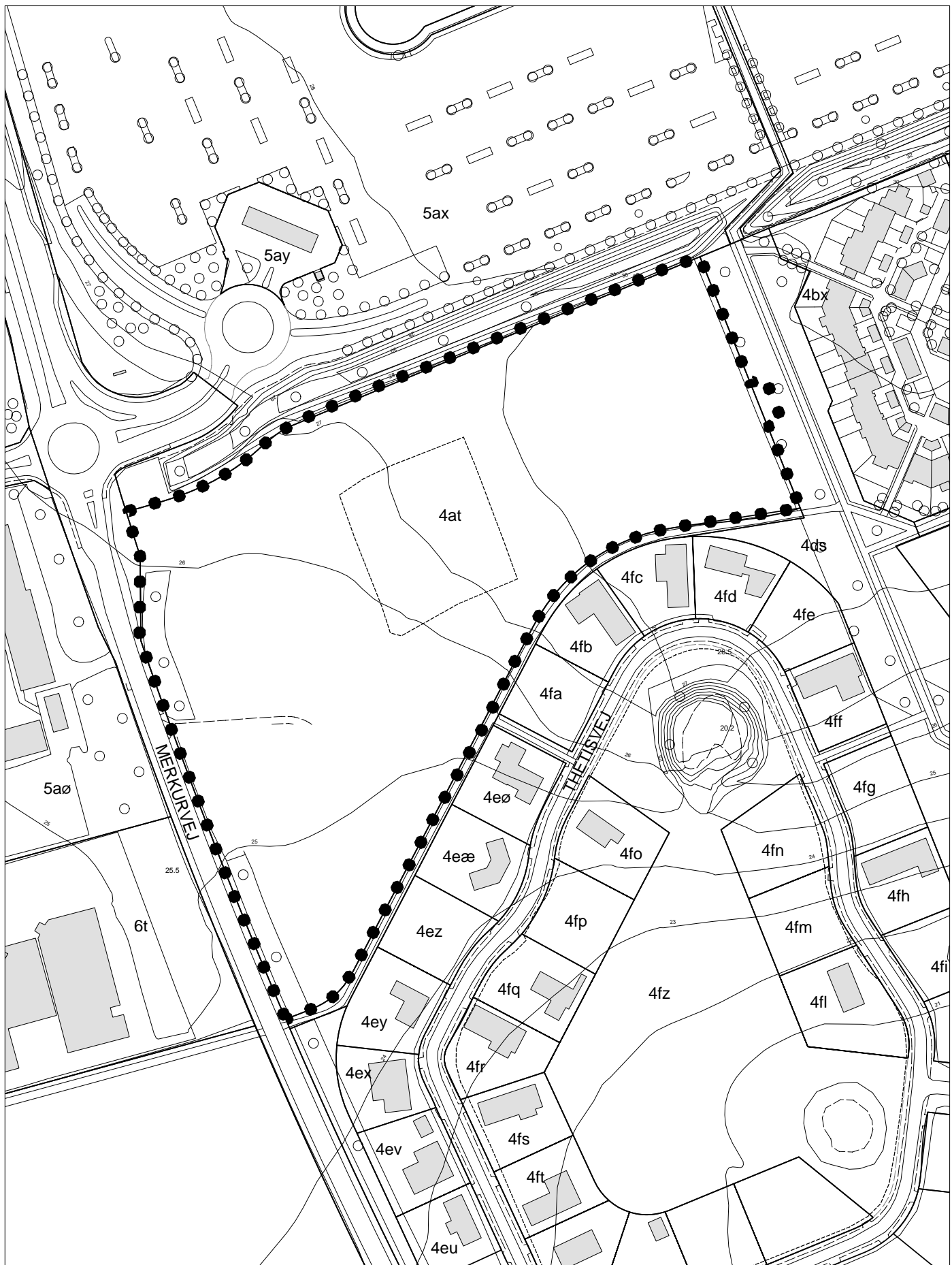


Kommuneplantillæg nr. 60

Kommuneplan for Randers 2001 - 2013

Bydel nr. 17 Paderup

S3	Områdeafgrænsning
	Afgrænsning af bydelscenter



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR.SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
-

GALATEAVEJ

LOKALPLAN 345

EKSISTERENDE FORHOLD

BILAG 1

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B MAJ 05

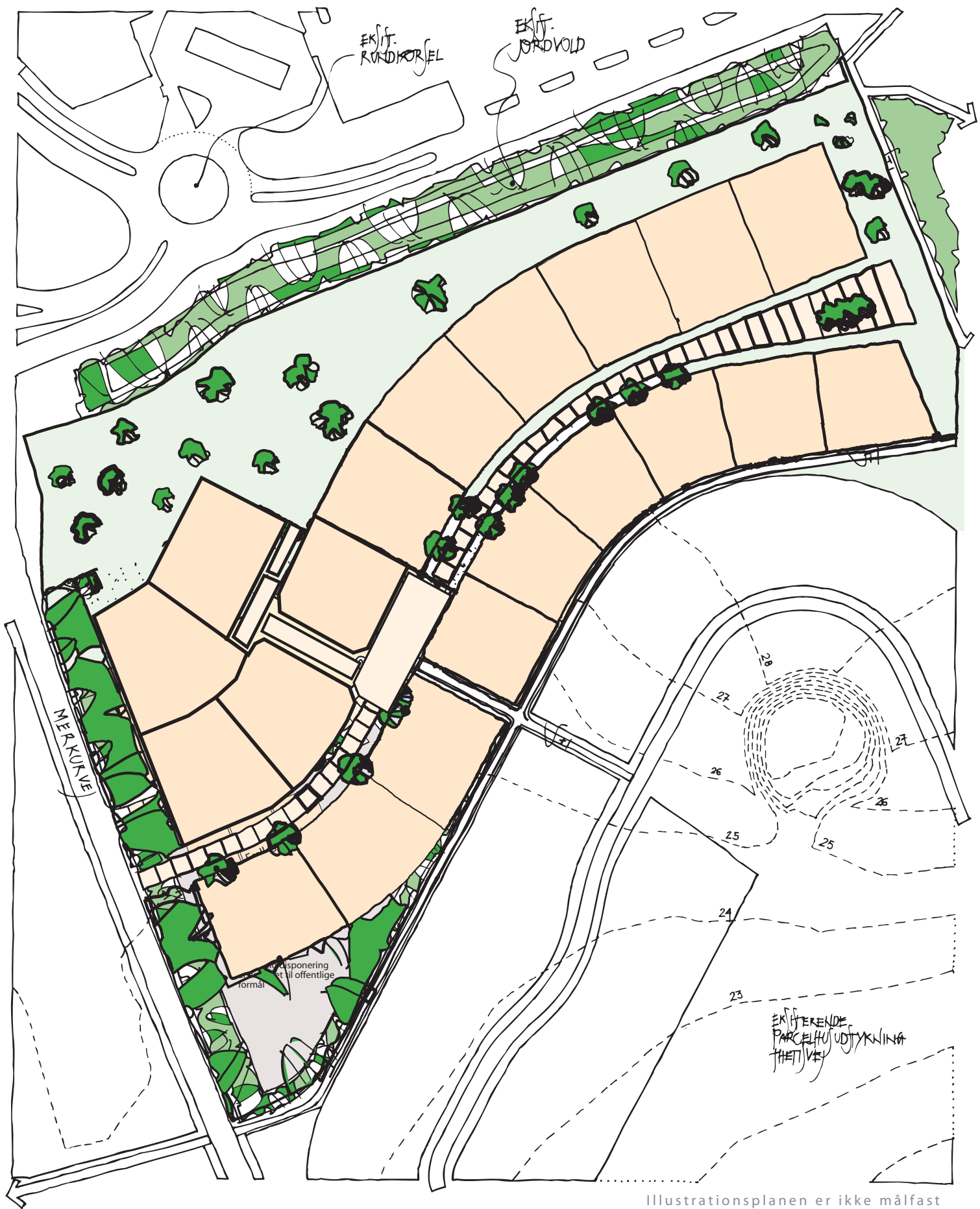
MÅLFORHOLD 1:2000



- LOKALPLANGRÆNSE
- NY BEPLANTNING
- EKS. BEBYGGELSE
- FRIAREAL

GALATEAVEJ
FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B NOV. 05
 MÅLFORHOLD 1:2000

LOKALPLAN 345
BILAG 2



GALATEAVEJ LOKALPLAN 345

ILLUSTRATIONSPLAN

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B MAJ 2005