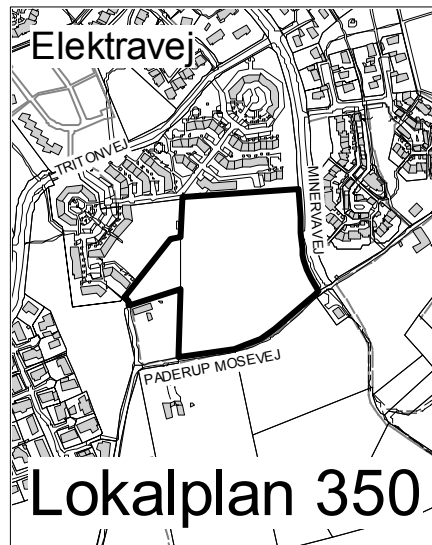


## LOKALPLAN NR. 350 ELEKTRAVEJ



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

#### Beliggenhed

*Paderup*

Lokalplanens område er beliggende i bydelen Paderup og omfatter matriklerne matr. nr. 3b og den nordøstlige del af matr. nr. 4dt Paderup By, Kristrup. Området ligger i byzone.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af den eksisterende tætte lave bebyggelse på Adonisvej, mod øst af Minervavej, mod syd af Paderup Mosevej og mod vest af et eksisterende rekreativt areal og en eksisterende landbrugsejendom. Området markerer den sydlige afgrænsning af Paderup mod de rekreative naturarealer ved Paderup Mose.

*To delområder*

Lokalplanområdet opdeles i to delområder. Delområde I er et ubebygget areal på ca. 25.500 m<sup>2</sup>, der foreslås udlagt til tæt lav boligbebyggelse. Delområde II er et ubebygget areal med en mindre skovbevoksning, der foreslås udlagt til rekreativt offentligt formål, uden nogen form for bebyggelse.

#### Planen går ud på

*Lav-tæt boliger med grønt fællesareal*

Lokalplanen giver mulighed for, at der i delområde I kan opføres 45 boliger som sammenbyggede bygninger i 1-1½ etage, med tilhørende grønt fælles friareal beliggende i forlængelse af de rekreative arealer ved Paderup Mose. Lokalplanen sikrer desuden, at delområde I bebygges på en måde, så byens afgrænsning mod landskabet fremstår klart defineret, og samtidig med god kontakt mellem bebyggelse og landskab.

*Bebyggelsen afgrænses af landskabet*

Desuden sikres udsyn igennem bebyggelsen ud mod landskabet, samt gode stiforbindelser til nabobebyggelserne og til de tilstødende rekreative områder bl.a. Paderup Mose.

*Veje og stier*

Der skal sikres vejadgang til området fra Minervavej.

*Eksisterende stiforløb*

Der skal i øvrigt skabes gode og trafiksikre stiforbindelser for cyklister og gående gennem området. Stiforbindelserne bør i så vidt muligt omfang hægtes på eksisterende stiforløb i lokalområdet.

*Paderup Mose*

Der skal ligeledes sikres stiforbindelse til det rekreative område ved Paderup Mose og til stisystemet, der løber langs områdets grønne kiler.

## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

### **Forandringer skal følge planen**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge 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.

## **EKSPPROPRIATION**

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

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

### Strategisk miljøvurdering

Der er med baggrund i lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening af projektet til etablering af lav tæt bebyggelse med 45 boliger.

På baggrund heraf har forvaltningen vurderet, at der ikke skal ske en strategisk miljøvurdering forinden lokalplanen realiseres.

### Kommuneplan 2001

*Boliger og kollektive anlæg*

Lokalplanens område er i Kommuneplan 2001 omfattet af bestemmelserne for rammeområde B 98 samt rammeområde B97. Rammeområderne B 98 og B 97 kan anvendes til boliger, kollektive anlæg som ældrehjem, plejehjem, børneinstitutioner, varmecentral eller lignende samt til mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.

*Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen*

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2001.

*Bred sammensætning af boligudformning*

Der skal for lokalplanområdet tilstræbes den bredest mulige sammensætning af boliger med hensyn til udstykning og bygningsudformning.

Boligetagearealet skal udgøre mindst 90 % af det samlede etageareal i hvert område.

*Antal boliger*

I rammeområde B97 må der i alt opføres 135 boliger, og i rammeområde B98 må der i alt opføres ca. 65 boliger.

*Bebyggelsesprocent*

Bebyggelsesprocenten for område B 97 og B98 må ikke overstige 35 for området som helhed, og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5m.

*Bebyggelse planlagt af områdets beboere*

For Rammeområde B 98 er det derudover fastlagt, at lokalplaner skal udpege et areal på op til 2 ha, hvor der alternativt kan opføres en bebyggelse, som er planlagt af områdets fremtidige beboere som f. eks. ældrekollektiv eller lignende.

I forbindelse med nærværende lokalplan har der ikke været interesse for at opføre en sådan bebyggelse, og der er derfor ikke udpeget et sådant areal. Lokalplanen dækker kun en del af Rammeområde B 98, og med en eventuel fremtidig lokalplan for den resterende del af Rammeområde B 98, vil der kunne udpeges et areal for den nævnte type bebyggelse.

*Vej- og stinet i Paderup*

Områdernes vej- og stinet skal i hovedtrækkene fastlægges i overensstemmelse med den udformning, der er vist på kortet: Vej og stinet i Paderup.

<i>Opholdsareal og parkering</i>	I forbindelse med bebyggelse skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 100 % af boligetagearealet og 50 % af erhvervsetagearealet.
<i>Daghaver</i>	I det omfang der ikke til de enkelte boliger afgrænses eller udstykkes en rimelig stor og anvendelig have, skal der reserveres et passende antal fælles daghaver i området.
<i>Beplantning langs vej</i>	Der er planlagt en allé-beplantning langs Minervavej og andre hovedadgangsveje i Paderup. Dette vil gøre det lettere at opfatte, hvordan området hænger sammen, og Minervavej vil blive understreget som en hovedadgangsvej i området.
<i>Paderup Mose</i>	Paderup Mose er et naturskønt område med stor rekreativ værdi. Området er også meget sårbart, og det er derfor vigtigt, at udnyttelsen bliver skånsom overfor planter og dyr. Der er til formålet udarbejdet en samlet plejeplan for Paderup Mose.
<i>Regler for opsætning af antenner</i>	Lokalplanen skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner.
<i>Tilslutning til fjernvarmenettet</i>	Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet.
<b>Boligantal</b>	I delområde I kan der opføres maksimalt 45 boliger.
<i>Lav tæt bebyggelse</i>	Delområde II kan ikke bebygges.
<b>Bebyggelsens karakter</b>	Boligerne kan opføres som tæt-lav byggeri og skal i placering og bygningshøjde sikre, at udsynet ud over naturområderne ved Paderup Mose bevares.
<i>Varierede størrelser og udstykninger</i>	Boligerne skal sikres en varieret udformning hvad angår størrelse og udstykning.
<i>Harmonisk fremtoning</i>	Bebyggelsen skal sikres en harmonisk fremtoning i forhold til landskabet og i forhold til de omkringliggende bebyggelser.
<i>Helhed i valg af materiale, beplantning og belægning</i>	Bebyggelsen skal sikres en arkitektonisk kvalitativ fremtoning og opfattes som en harmonisk helhed i brugen af materialer, beplantning, belægninger og udformning.
<i>Afgrænsning til landskabet</i>	Bebyggelsen skal tilpasses den fremtrædende placering på grænsen mellem byen og landskabet.
<i>Friarealer</i>	Det skal sikres, at der i forbindelse med boligbebyggelse etableres fælles friarealer i forlængelse af de nærliggende rekreative arealer ved mosen og på delområde II. Friarealet skal fungere som en overgangszone mellem by og land. Det skal beplantes, så der skabes sammenhæng med beplantningen i de tilstødende rekreative områder.
<i>Kontakt til friarealer</i>	Friarealer skal udformes, så der fra boligerne sikres kontakt til både interne friarealer og til de grønne arealer omkring bebyggelsen. Så mange af bebyggelsens boliger som muligt skal sik-

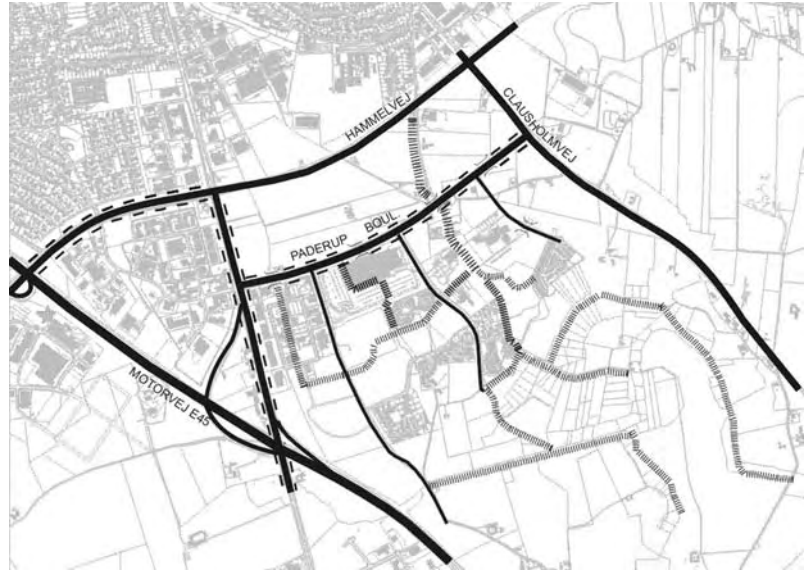
res direkte adgang til de fælles friarealer.

#### *Beplantning langs Paderup Mosevej*

Der skal sikres en homogen randbeplantning langs med Paderup Mosevej. Beplantningen skal desuden sikre bebyggelsen mod vind fra syd og sydvest. Læhegnet kan eksempelvis tilplantes med bøg eller anden lægivende vækst, der falder godt ind med den naturlige flora i naturområdet ved Paderup Mose.

### **Vejadgang**

*Kort over vej- og stinet i Paderup*



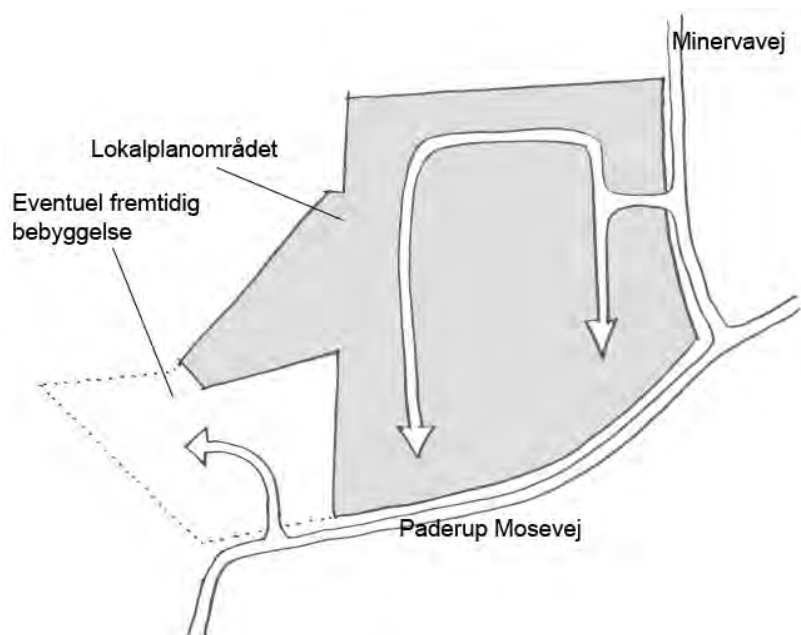
#### *Vejadgang til lokalplanområdet*

Det forudsættes, at der etableres en ny vejadgang til delområde I via den eksisterende indkørsel på Minervavej.

Nye stier forbinder det eksisterende stinet ved bebyggelsen på Adonisvej til den nye bebyggelse og til de rekreative arealer ved Paderup Mose.

#### *Eventuel fremtidig bebyggelse sydvest for lokalplanområdet skal have egen vejadgang*

En eventuel fremtidig bebyggelse på arealet umiddelbart sydvest for lokalplanområdet vil, som vist på skitsen, skulle vejbetjenes fra Paderup Mosevej, og ikke igennem lokalplanens område.



## Skoler og institutioner

*Skolevej*

*Handelsskole og gymnasium*

*Daginstitutioner*

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.

## Kulturhistorisk interesse

*Prøvegravninger i nærområdet*

*Fund i Paderup Mose*

Da terrænet skråner svagt mod syd ned til et vådområde, er der grund til at antage, at der kan være spor af forhistorisk bebyggelse i området. Prøvegravninger i nærområdet har vist spor efter forhistoriske aktiviteter, dog ikke af et sådant omfang, at det har ført til egentlige udgravninger. Endelig er der i selve Paderup Mose fundet et meget stort offer af ravperler, der kan dateres til bondestenalderen.

*Prøvegravning*

Det anbefales derfor, at der forud for byggemodning, foretages prøvegravninger af området.

## 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.

## Spildevandsplan

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af spildevandsplanområde B97 og område B98. Disse områder er planlagt kloakeret med separat afledning af regn- og spildevand.

Der må maksimalt afledes regnvand svarende til en afledningskoefficient på  $\phi = 0,3$  fra lokalplanområdet.

## Kloakering

*Tilslutning til afsatte stikledninger*

Spilde- og regnvand fra lokalplanens delområde 1 skal tilsluttes til de eksisterende stikledninger, der er placeret ved delområdet sydøstlige hjørne og ca. 60 m nord herfor (se kortbilag 1).

*Forberedelse af kloaktilslutning for en eventuelt kommende bebyggelse sydvest for lokalplanområdet*

Spilde- og regnvand fra en evt. kommende udstykning umiddelbart sydvest for lokalplanens område skal tilsluttes til kloakanlægget i delområde I, og der skal derfor forberedes hertil efter nærmere aftale med kloakforsyningen. Kloakledninger tinglyses efter nærmere aftale.

*Forsinkelsesbassin*

På grund af den begrænsede afledningsret for regnvand kan det vise sig nødvendigt at etablere forsinkelsesbassin og afløbsstyring på egen grund indenfor lokalplanens område og inden afledning til det offentlige system.

*Kloaktilslutningsbidrag*

Der skal betales kloaktilslutningsbidrag i henhold til ”Beta-lingsvedtægt for Randers kommunes spildevandsanlæg”.

*Privat kloakanlæg*

Inden for lokalplanens delområde I ligger et eksisterende privat tinglyst kloakanlæg for boligforeningen nord herfor. En evt. omlægning heraf er kommunen uvedkommende.

## 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 stilles til sortering af affaldet, samt krav til placering af renovationscontainere m.v.

## Renholdelse og vintervedligeholdelse

Regulativet for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.

## Naturgas og elektricitet

*Energi Randers og ELRO*

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

Forbrugerne kan i dag dog selv vælge el-producenter.

## Vandforsyning

*Energi Randers*

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Energi Randers.

## Byzone

Lokalplanområdet ligger i byzone.

## En del af lokalplan nr. 222 bortfalder

*Ophævelsen gælder den sydlige del af B97*

En del af lokalplan 222 Tritonvej bortfalder med nærværende lokalplans endelige vedtagelse. Ophævelsen gælder for den sydlige del af rammeområde B97, som er medtaget i denne lokalplans område.

## Byplanvedtægt nr. 20 bortfalder

Byplanvedtægt nr. 20 bortfalder med nærværende lokalplans endelige vedtagelse.

## 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** delområde I udlægges til tæt lav boligbebyggelse, hvor der maksimalt kan opføres 45 boliger.
- at** delområde II udlægges til offentligt rekreativt areal med den eksisterende skovbeplantning.
- at** bebyggelsen sikres hensigtsmæssige parkerings, adgangs, opholdsarealer samt gode stiforbindelser for alle brugere af området.
- at** en der udlægges friarealer til fælles rekreative grønne områder.
- at** områdets landskabelige karakter indgår i en harmonisk sammenhæng med friarealerne og den nye bebyggelse.

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

#### Matrikelnumre

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: matr. nr. 3b, samt en del af matr. nr. 4dt, Paderup By, Kristrup samt alle parceller, der efter den 15. februar 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 1. Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag 1.

Stk. 2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

### § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

#### Delområde I

#### Boligformål

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål med tilhørende fællesfaciliteter.

#### Tæt lav boligbebyggelse

Stk. 2. Bebyggelsen må kun bestå af tæt lav boligbebyggelse (kæde-, række-, klynge- eller dobbelthuse).

#### Friarealer

Stk. 3. Friarealerne som vist på kortbilag 2 må kun anvendes til fælles grønt friareal for områdets beboere. Friarealet må ikke bebygges.



*Erhverv som kan udføres i boligområder*

Stk. 4. Byrådet kan tillade, at der på boligejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et boligområde, under forudsætning af, at

**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,

*Må ikke medføre gener*

**at:** virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende, og

*Parkering*

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

### **Delområde II**

*Rekreativt område*

Stk. 5. Området må kun bruges som rekreativt, offentligt areal, idet den eksisterende skovbeplantning bevares. Området må ikke bebygges.

## **§ 3**

## **§ 3 UDSTYKNING**

### **Udstykning**

*Detaljer*

### **Delområde I**

Stk. 1. Der kan i udstykkes til tæt lav boligbebyggelse, i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Ingen grund må være mindre end 250 m<sup>2</sup>. Yderligere udstykning kan kun finde sted efter byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 2. Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse skal hver bolig sikres et udendørs friareal på minimum 100 % af boligetagearealet. Heraf bør der etableres et udendørs areal i direkte tilknytning til boligen. Friarealet til den enkelte bolig skal have en form, der gør det anvendeligt til ophold og leg, ligesom det skal placeres optimalt i forhold til solorienteringen mod syd og vest.

Stk. 3. Færdsels- og friarealerne som vist på kortbilag 2 må ikke udstykkes. Arealerne udlægges som fælles færdsels-, parkerings- og opholdsarealer for områdets beboere.

### **Delområde II**

Stk. 4. Området må ikke udstykkes.

## § 4

### Vej og sti

*Nye veje og stier*

*Vejadgang fra Minervavej*

*Tilslutning til øvrige stisystem*

*Privat fællesvej*

*Parkering*

*Handicap-p*

*Færdsel og manøvreareal*

*Sti gennem skoven*

## § 5

## § 4 VEJ- OG STIFORHOLD

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

Stk. 2. Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Minervavej via den eksisterende indkørsel til området. Lokalplanområdet skal tilsluttes eksisterende stisystemer i området og tilsluttes stisystemet til Paderup Mose.

### Delområde I

Stk. 3. Veje og stier indenfor delområdet har status af privat fællesvej. Boligveje (på kortbilag 2 vist med lodret-vandret skravering) skal etableres med en gennemgående, fast belægning i en bredde af min. 5 m og en samlet udlægsbredde på min. 7m. Stier skal befæstes i en bredde på min. 2,5 m, og med en samlet udlægsbredde på min. 4 m.

Stk. 4. Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig samt ½ gæsteparkingsplads pr. bolig. Parkeringspladser skal etableres på egen grund eller inden for de fælles arealer til færdsel, parkering og ophold, som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 5. Parkeringspladser skal etableres i mindst 2,4 m bredde og mindst 5,0 m længde. Dog skal der for hver 15 boliger etableres mindst 1 handicapparkingsplads i mindst 3,0 m bredde og 5,0 m længde.

Stk. 6. Der skal friholdes færdselsareal i mindst 5 m bredde frem til alle områdets parkeringspladser og etableres manøvreplads til vendepladser og adgang for renovationskøretøjer. Selve manøvrearealet foran parkeringspladser og carporte/garager skal etableres i mindst 7 m bredde.

### Delområde II

Stk. 7. Der udlægges areal til en sti med en principiell placering som vist på kortbilag nr. 2. Stien skal befæstes i en bredde på min. 2,5 m, og med en samlet udlægsbredde på min. 4 m.

## § 5 LEDNINGSANLÆG

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

## § 6

*Afstand til veje*

*Terrænreguleringer*

*Bebyggelsesplan*

*Byggefelter*

*Boliger i 1½ etage*

*Kælder*

*Sammenbyggede huse*

*Garage, carporte og skure*

*Bygninger udenfor byggefelterne*

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Delområde I

Stk. 1. Ingen form for bebyggelse må placeres tættere på Paderup Mosevej eller Minervavej end 10 meter.

Stk. 2. Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes indenfor +/- 0,5 m. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 m og herfra med et anlæg på 1:1,5. Bygninger skal tilpasses terrænet (f.eks. med forhøjelse af soklen) og ikke omvendt. Hvis terrænreguleringer undtagelsesvis bliver nødvendige, skal de godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 3. En bebyggelsesplan skal godkendes af Randers Kommune.

Stk. 4. Boligbebyggelse kan kun opføres indenfor de på kortbilag 2 udlagte byggefelter. Byggefelterne kan reguleres med op til maksimalt 2 m fra den angivne placering på kortbilag 2, dog under forudsætning af, at lokalplanens andre bestemmelser overholdes og at planen godkendes af Randers Kommune.

Stk. 5. Der kan opføres bebyggelse i maksimalt 1½ etage og en bygningshøjde på 7 m på de med skråskravering markerede byggefelter på kortbilag 2. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt, dog ikke skorstene eller lignende.

Stk. 6. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,8 m over terræn (niveauplan).

Stk. 7. Kun bebyggelse, som opføres indenfor de udlagte byggefelter, kan sammenbygges og opføres uden forbehold for byggelovgivningens almindelige bestemmelser for afstand og højdegrænseplan i forhold til øvrige skel og anden bebyggelse.

Stk. 8. Garager og carporte må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 med særlig signatur viste byggefelter. Garage- / carportbebyggelse og skure kan opføres i maksimalt 1 etage og med en facadehøjde på 2,5 m og en bygningshøjde på 4 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt.

Stk. 9. Udenfor de udlagte byggefelter kan der kun placeres carporte, garager, mindre depotbygninger og tekniske anlæg til ejerforeningens fælles brug i maksimalt 1 etage og med en facadehøjde på 2,5 m og en bygningshøjde på 4 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt.

Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt.

### **Delområde II**

*Enkelte småbygninger*

Stk. 10. Delområdet kan ikke bebygges, bortset fra enkelte mindre bygninger til tekniske anlæg, depot el.lign. En eventuel bebyggelse skal godkendes af Randers Kommune.

## **§ 7**

*Arkitektonisk helhedspræg*

## **§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

Stk. 1. Områdets bebyggelse skal fremstå med et tydeligt arkitektonisk helhedspræg og opføres på grundlag af fælles retningslinier vedr. taghældninger, bygningsdetaljer, byggematerialer og farvevalg.

*Materialevalg*

Stk. 2. Der må ikke anvendes materialer og farver, som efter byrådets vurdering virker skæmmende, f.eks. stærkt lysreflekterende materialer eller meget stærke signalfarver på større flader.

*Parabolantenner*

Stk. 3. Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantenner fortrinsvist mod havesiden tillades. Parabolantenner skal opsættes på husets facade 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 skal placeres så lavt på bygningen som muligt. Parabolantenner skal være ensfarvet hvide eller lysegrå og må ikke have en diameter større end 0,75 m.

*Skiltning og reklamering*

Stk. 4. Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted på områdets ejendomme. Undtaget herfra er dog ejendomme med tilladelse til at drive liberalt erhverv jf. § 2 stk. 4, hvor skilte med en størrelse på indtil 0,2 m<sup>2</sup> må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes med forhold, som vedrører den pågældende ejendom.

## **§ 8**

*Beplantning af friarealer*

## **§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

Stk 1. Beplantning af friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af Randers Kommune (Natur og Trafik) godkendt beplantningsplan. Planen skal bidrage til at give bebyggelse og omgivelser et tydeligt arkitektonisk og landskabeligt helhedspræg med respekt for den naturlige flora og fauna ved Paderup Mose.

*Bøgehæk*

Stk 2. Hvis der hegnes i skel mod veje eller friarealer, skal der plantes bøgehække (*Fagus Silvatica*).

<i>Skiltning på friarealer</i>	Stk 3. Ingen form for skiltning og reklamering på friarealerne må finde sted.
	Stk 4. Ubebyggede arealer må ikke anvendes til henstilling af uindregistrerede biler eller campingvogne, både eller til materialeoplag, skiltning eller reklamering.
<i>Materiale, beplantning mm.</i>	Stk 5. Materialevalg, beplantning, farver, detaljer, belysning, andet udeinventar o.lign. skal være ensartet og bidrage til bebyggelsens arkitektoniske helhedspræg og skal godkendes af Randers Kommune.

### **Delområde I**

<i>Friarealer</i>	Stk 6. Friarealerne, som på kortbilag 2 er vist med særlig signatur, udlægges til rekreative formål og fælles opholdsarealer for bebyggelsen. Arealerne kan principielt indrettes efter følgende retningslinier:
<i>Åbent græs/engareal</i>	Ca. 4/5 af arealet skal henligge som åbent græs- eller engareal, hvor der kan indpasses fælles lege- og bålpladser, vandhuller / -regnvandsbassiner samt frugt- og nyttehaver.
<i>Spredte træer og buske</i>	Ca. 1/5 af arealet skal tilplantes spredt med læ- og skyggegive-re i form af hårdføre arter af buske og træer, som er typiske for de tilstødende naturområder.
<i>Fast gennemgående belægning</i>	Stk. 7. De med vandret-lodret skravering markerede arealer på kortbilag 2 skal etableres overvejende med gennemgående typer af fast belægning. Inden for arealet kan der dog etableres afgrænsede områder til græs, beplantning eller andre belægningstyper, som udgør egnede underlag for forskellige former for ophold og leg.

### **Delområde II**

<i>Skovbeplantning bevares</i>	Stk. 8. Området udlægges til offentligt rekreativt areal med den eksisterende skovbeplantning.
--------------------------------	--

## **§ 9**

*Beplantning*

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

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug, før de under § 8, stk. 6-7 nævnte ubebyggede arealer er etableret efter de fastlagte retningslinier. Byrådet kan dog tillade, at plantning udskydes til førstkommende forår/efterår.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de under § 4, stk. 3-6 nævne færdsels- og parkeringsarealer er etableret.

*Fjernvarmeforsyning*

Stk. 3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning til fjernvarmeforsyningen har fundet sted.

## § 10

*Etablering af grundejerforening*

## § 10 GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for delområde I.

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

*Drift og vedligeholdelse*

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de under § 4 stk. 3-6, § 6 stk. 9, og § 8 stk. 6-7 nævnte fælles bebyggelse og veje, stier, parkering og rekreative grønne områder.

Stk. 4. Udstykkere af parceller inden for delområde I skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af de under § 4 og under § 8 nævnte fælles ubebyggede arealer til færdsel, parkering, ophold og grønne friarealer, indtil grundejerforeningen er oprettet og har fået overdraget de pågældende arealer.

## § 11

**Lokalplan nr. 222 ophæves**

## § 11 LOKALPLAN NR. 222 OG BYPLANVEDTÆGT NR. 20 OPHÆVES

Stk. 1. Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan nr. 222. Lokalplan 222 bortfalder således for den sydlige del af rammeområde B97, som nu omfattes af nærværende lokalplan.

**Byplanvedtægt nr. 20 ophæves**

Stk. 2. Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 20. Byplanvedtægt nr. 20 bortfalder således.

**§ 12****§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 6. februar 2006 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

**Michael Aastrup Jensen**

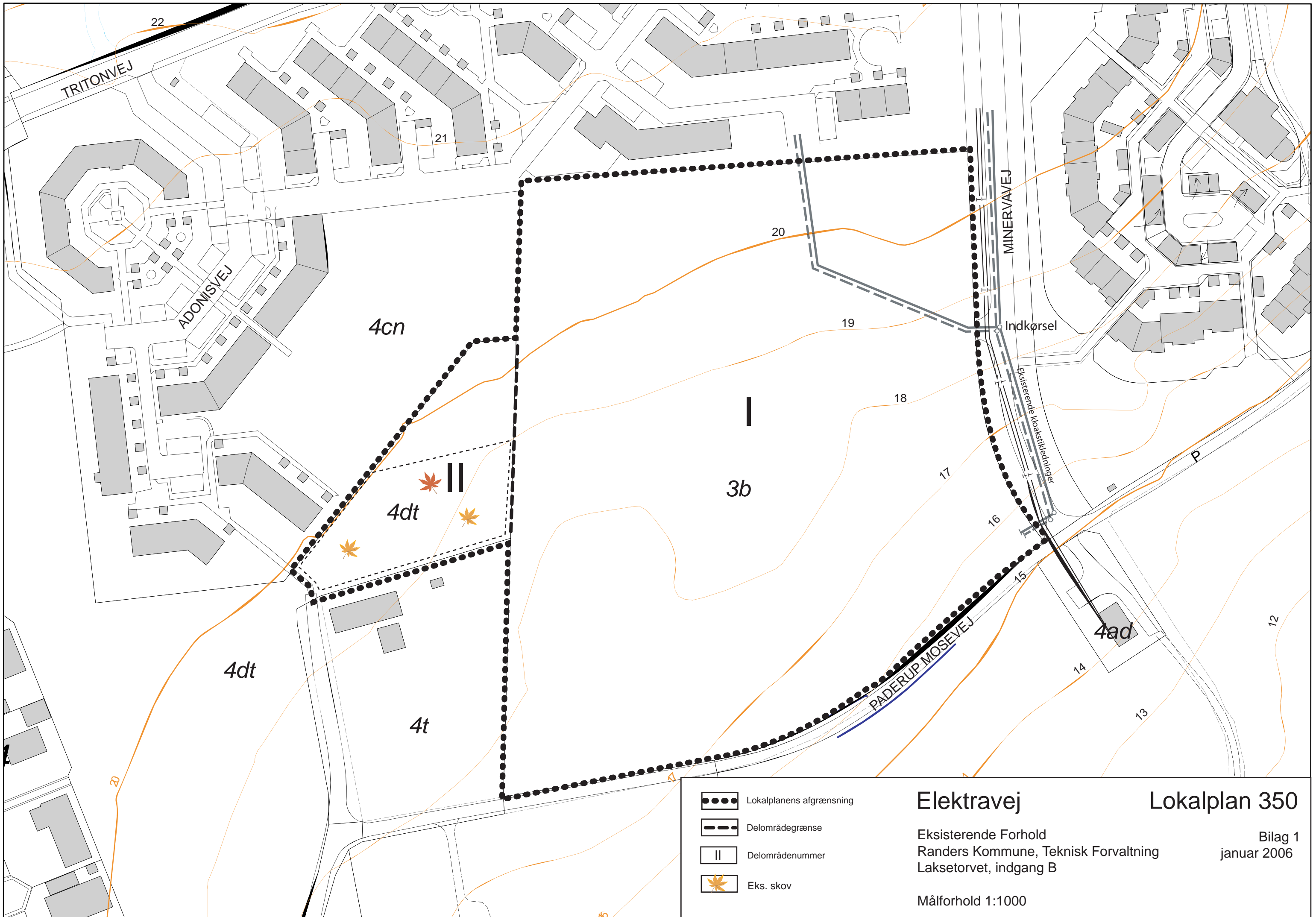
Borgmester





I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 15. maj 2006

**Michael Aastrup Jensen**

Borgmester



-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområdegrænse
-  Delområdenummer
-  Eks. skov

## Elektravej

Eksisterende Forhold  
 Randers Kommune, Teknisk Forvaltning  
 Laksetorvet, indgang B









Målforhold 1:1000

## Lokalplan 350

Bilag 1  
 januar 2006





- |   |                          |   |                           |
|---|--------------------------|---|---------------------------|
|  | Lokalplanens afgrænsning |  | Delområdegrænse og nummer |
|  | Byggefelt 1½ etage       |  | Fælles friarealer         |
|  | Garager, carporte        |  | Mulig udstykning          |
|  | Stier                    |  | Skov                      |

**Elektravej**  
 Fremtidige Forhold  
 Randers Kommune, Teknisk Forvaltning  
 Laksetorvet, indgang B  
 Målforhold 1:1000

**Lokalplan 350**  
 Bilag 2  
 januar 2006



Illustrationsplan  
Bilag 3

Lokalplan 350  
Elektravej