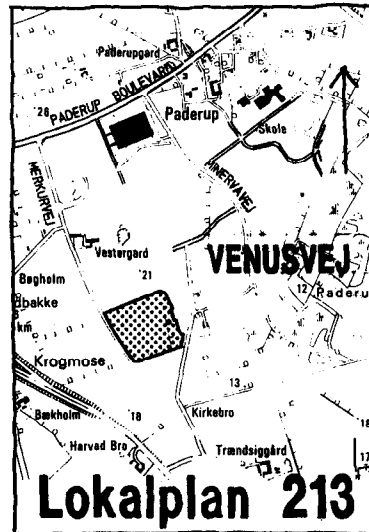


Lokalplan nr. 213 Venusvej



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter et ubebygget område i Paderup, beliggende øst for Merkurvej.

Nuværende anvendelse og ejerforhold

Arealet anvendes i dag til jordbrugsformål og er bortset fra det syd-østlige hjørne i kommunalt eje.

Vejforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra en ny vej, Jupitervej, som anlægges i forbindelse med byggemodningen af området. Jupitervej vil på længere sigt blive tilsluttet Tritonvej dog således, at sammenkoblingen alene må benyttes af bybusserne samt cyklende og gående.

Parcelhusbebyggelse

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for opførelse af ca. 50 parcelhuse.

Rekreativ område

Øst for parcelhusområdet er fastlagt et areal til rekreative formål.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig anvendelse

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Dispensation

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at de

ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

**Større ændringer
- ny lokalplan**

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplan Randers 1985

I kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende i det område, der benævnes Paderup, hæfte nr. 17.

Paderup er udpeget til at modtage et større antal nye boliger (knap 700 boliger) hvoraf ca. 7% er påregnet placeret indenfor lokalplanområdet.

**Lokalplanrammernes
bestemmelser**

Lokalplanen omfattes af bestemmelserne for område B94 i kommuneplanens lokalplanrammer.

B94

Anvendelsen af område B94 er fastlagt til boligformål og kollektive anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde såsom boliger for ældre, børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Støjgrænser
jfr. regionplanen**

Ved udlæg af nye boligområder skal det sikres, at det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau fra eksisterende veje ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis.

Disse støjgrænser er fastlagt i regionplanen og er bindende for lokalplanlægningen.

Vejplaner

Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra en fordelingsvej (og busvej), Jupitervej, som anlægges med tilslutning til Merkurvej.

Varmeplan

En varmeplan for Randers kommune er under udarbejdelse. Lokalplanområdet vil blive omfattet af denne plan.

I lokalplanen er der optaget bestemmelser om, at ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Randers kommune, områderne B46.6 og B46.5. Arealet er planlagt kloakeret med separatsystem.

EI

Området hører under Elro's forsyningsområde.

**Institutionsforhold
skole**

Lokalplanområdet er beliggende i det skoledistrikt, der betjenes af Tirsdalens skole.

Vuggestuer og børnehaver

Der findes ingen vuggestuer og børnehaver i Paderupområdet, og der er ingen aktuelle planer om at bygge nye institutioner af denne art.

Kollektiv trafik

Den kollektive trafikbetjening sker ved bybusser. I forbindelse med anlæg af anden etape anlægges Jupitervej til sammenkobling med Tritonvej. Denne sammenkobling muliggør bustrafik fra Merkurvej til Minervavej.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til boligformål,
 at der sker en hensigtsmæssig disponering af området, herunder sammenhængen med det øst for beliggende rekreative område,
 at boligvejene og de torvelignende pladser udformes i overensstemmelse med de retningslinier, der er gældende for opholds- og legegader og stillevejsområder,
 at der reserveres areal til en fordelings/busvej, Jupitervej, fra Merkurvej til Minervavej og
 at det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau i boligområdet hidrørende fra motorvejen ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1**Matrikeltegnelse****§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE**

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nre.: Del af 4a, del af 4u og del af 6n, Paderup By, Kristup, samt alle parceller, der efter den 1. april 1987 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

Stk. 2. Området er beliggende i byzone.

§ 2**Boligformål****§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE**

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål.

Stk. 2. Området må kun bestå af åben, lav boligbebyggelse (parcellhuse).

Erhverv på nærmere angivne vilkår

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

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

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

Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 3

Udstykningsplan

§ 3 UDSYKNINGER

Stk. 1. Udstykninger må kun ske i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

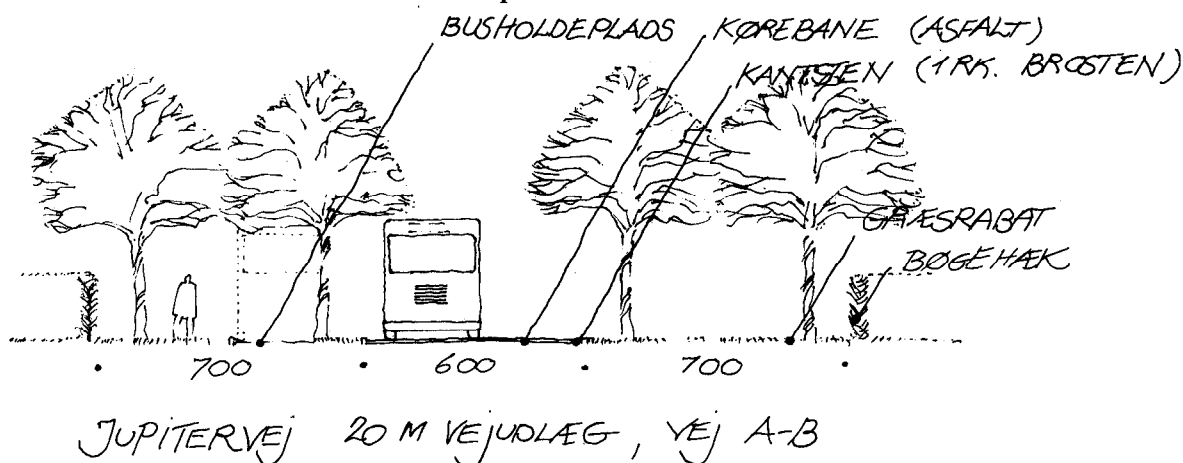
§ 4

Veje

§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD *)

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2:

Fordelings/busvejen A-B i en bredde af 20 m og med en kørebanebredde på 6 m.



Vejen C-D i varierende bredde fra 10-15 m og med en kørebanebredde på 5 m.

Øvrige interne veje i en bredde af 8 m og med en kørebanebredde på min. 3 m. Disse veje afsluttes med vendepladser i en bredde af 12 m.

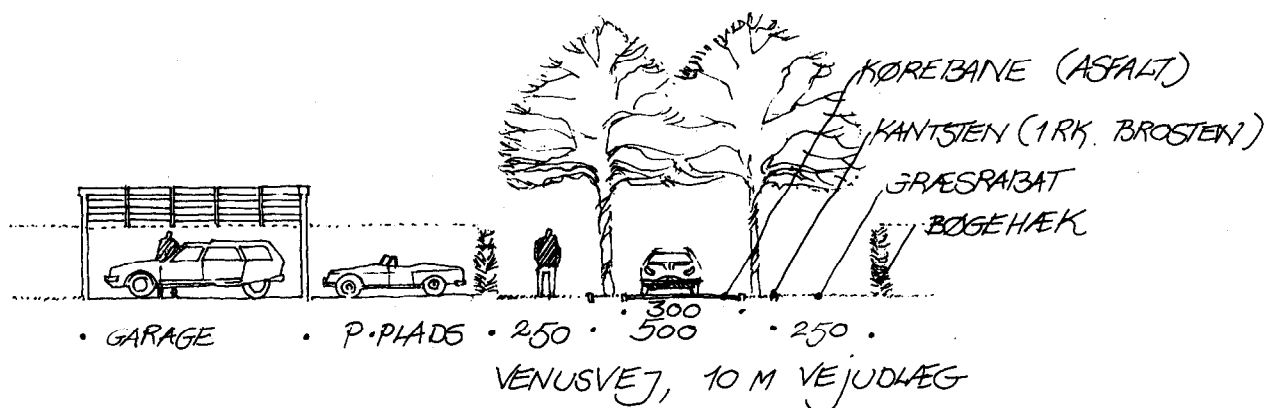
*) Nærmere bestemmelser om anlæg og ibrugtagning vil blive fastsat efter reglerne herom i vejlovgivningen. Det forudsættes, at vejene og stierne udlægges som private fællesveje og fællesstier, herfra dog undtaget vejen A-B, der udlægges som offentlig vej.

Lege- og opholdsarealer

Stk. 2. Med undtagelse af vejen A-B skal øvrige interne veje udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 10. juni 1976). Det forudsættes, at vejene skal anvendes som lege- og opholdsgader. (**)

Tilkørsel til ejendomme

Stk. 3. Tilkørsel til de enkelte ejendomme skal placeres som vist med pile på kortbilag nr. 2

**Stier**

Stk. 4. Der udlægges areal til nye stier med en bredde og beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2. Stierne udlægges i en bredde af 3 m med undtagelse af stien a-b, i det syd-østlige hjørne, som udlægges i en bredde af 5 m.

Parkeringsforhold

Stk. 5. Der skal reserveres 2 parkeringspladser pr. bolig. I byggefelt for udhuse/carport/garage skal den ene parkeringsplads placeres. Den anden parkeringsplads placeres i forlængelse heraf.

§ 5**§ 5 LEDNINGSANLÆG****Jordkabler**

Stk. 1. El-ledninger herunder til vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

Stk. 2. Der må ikke opsættes udvendige antenner, bortset fra en eventuel fællesantenne.

§ 6**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Bebyggelsesprocent**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inklusiv andele af fællesareal må ikke overstige 30.

(**) Dette indebærer, at motorkøretøjer skal udvise særlig agtpågivenhed og hensynsfuldhed overfor gående. Det vil derfor normalt ikke være muligt at køre hurtigere end 15 km/t. Fodgængere må på den anden side ikke unødigt hindre de kørende i at komme frem.

Byggefelter

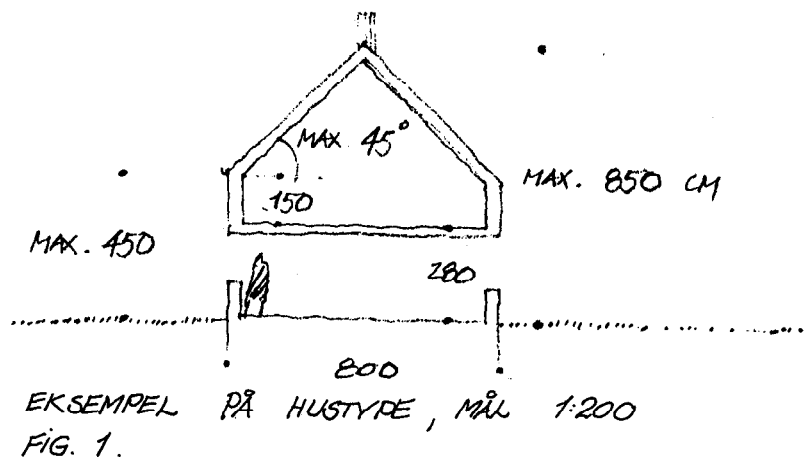
Stk. 2. Uanset højde- og afstandsbestemmelserne i bygningsreglementet skal beboelsesbygninger, garager, carporte og udhuse opføres inden for de med særlig signatur på kortbilag nr. 2 viste byggefelter.

Bebyggelse i skel

Stk. 3. Garager og carporte skal opføres i skel. Rygningshøjden må være 3 m over terræn.

Maximal bygningshøjde

Stk. 4. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m. Tagetagen må udføres som tempelkonstruktion som vist på fig. 1.



Eksempel på hustype, mål 1:200. Fig. 1

Taghældning

Stk. 5. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 45°.

Stk. 6. På garager og udhuse skal tagenes vinkel med det vandrette plan være mellem 2° og 30°.

§ 7**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****Ydervægge**

Stk. 1. Ydervægge skal opføres i røde eller gule teglsten og må kun fremstå som blank mur eller som vandafskuret mur.

Carporte og udhuse må endvidere fremstå i trækonstruktion med træbeklædning.

Tage

Stk. 2. Tage skal dækkes med røde eller gule enkelte vingeteglsten, dog således at farven på facade og tag er den samme.

Carporte og udhuse må tillige belægges med tagpap.

Skiltning

Stk. 3. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted, undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,2 m² der må opsættes i eet eksemplar for hver bolig.

§ 8**Fælles opholdsareal****Beplantningsplan****Beplantningsbælte****Hegn****Udendørs støjniveau****§ 9****§ 10****§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

Stk. 1. De på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal med mulighed for placering af legeredskaber og lignende.

Stk. 2. Beplantning af vej- og fællesopholdsarealer må kun ske efter en af Randers kommune (Park- og kirkegårdsforvaltningen) godkendt beplantningsplan.

Stk. 3. Langs den østlige side af Merkurvej udlægges areal til et beplantningsbælte som vist på kortbilag nr. 2 og 3.

Beplantningen skal bestå af de i Danmark almindelig forekommende kratplanter som f.eks. hvidtjørn, druehyld, hassel, mirabelle, ribes og slåen med små grupper af højere træer som eg, ahorn og ask.

Stk. 4. Alle hegn i skel skal bestå af levende hegn. I skel mod boligveje og stier skal plantes bøgehække (*fagus silvatica*).

Stk. 5. Det ækvivalente, konstante udenførs støjniveau hidrørende fra de omkringliggende overordnede veje må ikke overstige 55 dB(A) på døgnbasis.

§ 9 FORUDSÆTNING 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, stk. 4 og stk. 5 nævnte veje, stier og parkeringspladser og de i § 8 stk. 1, stk. 2 og stk. 3 nævnte fælles opholdsarealer og beplantninger.

Stk. 2. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved de kommunale værker. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes 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 (undtagen vej A-B) og stk. 4 og § 8 stk. 1

og stk. 3 nævnte veje, stier, opholdsarealer og beplantningsbælte.

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11

§ 11 OPHÆVELSE AF DEL AF BYPLAN

Den under 8. januar 1976 af Planstyrelsen godkendte byplanvedtægt for 20. partielle byplan i Randers ophæves for det af nærværende lokalplan omfattede område.

§ 12

§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således er lokalplanforslaget vedtaget af Randers byråd den 1. juni 1987.

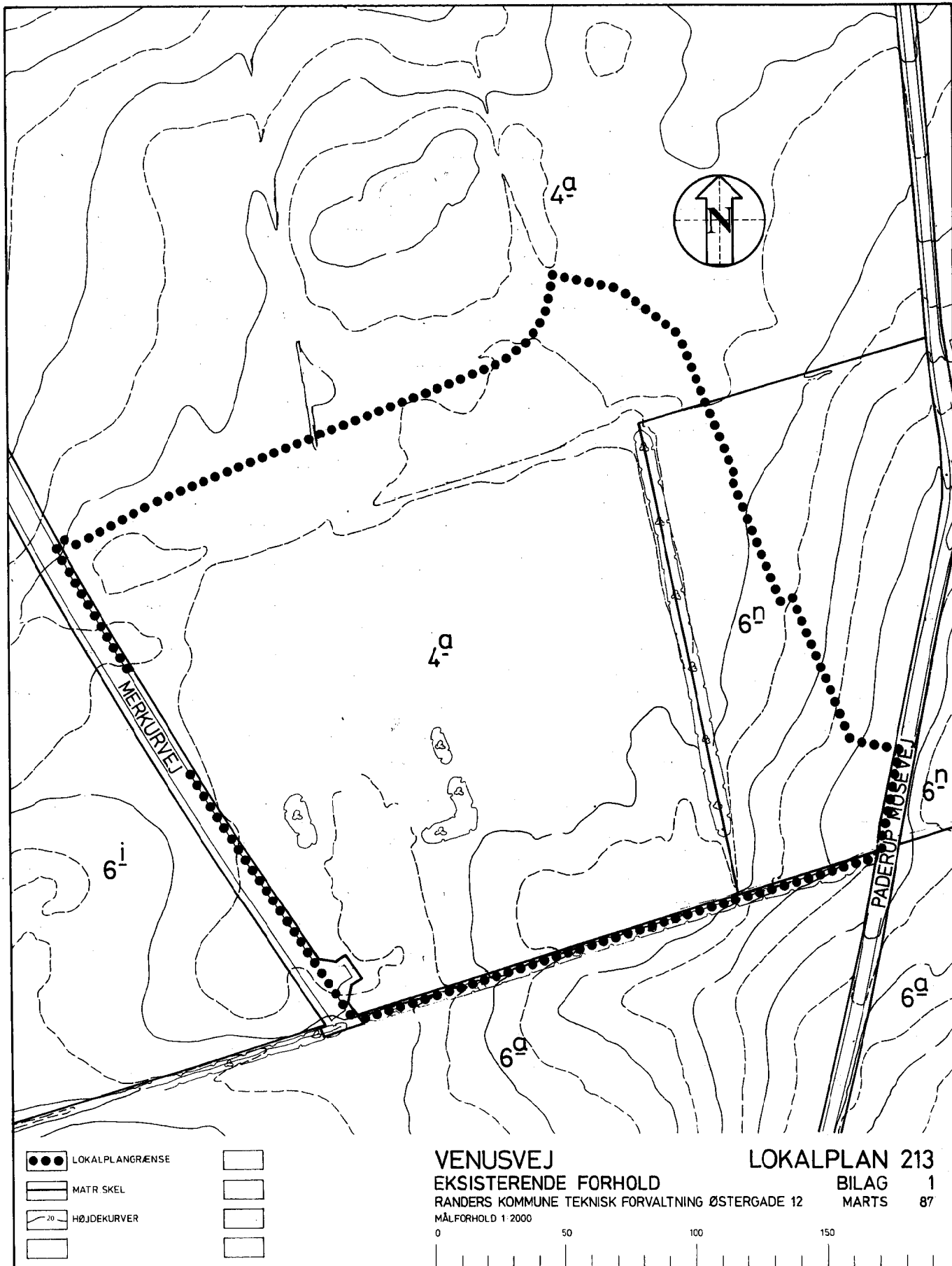
Randers, den 16. juli 1987

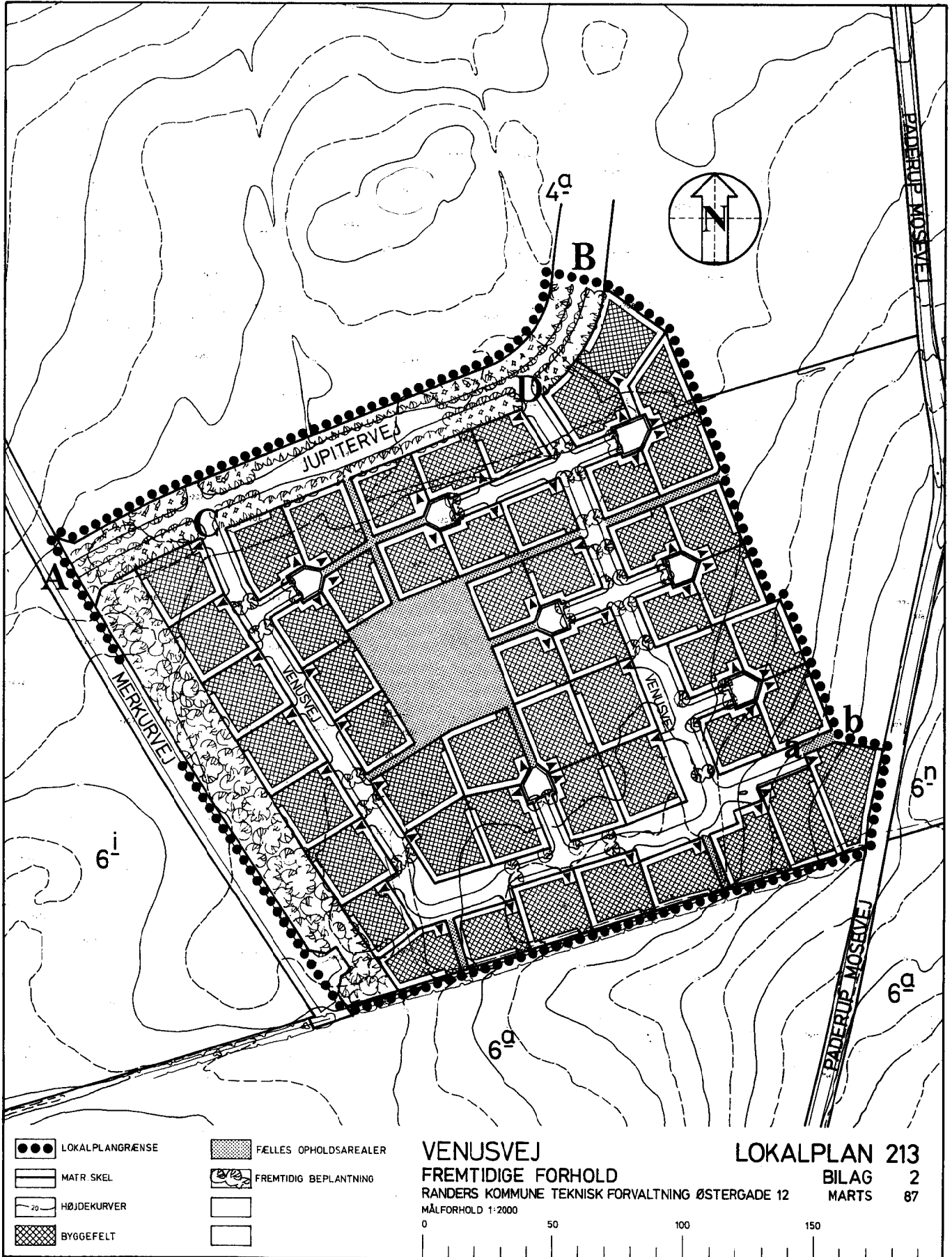
K. Gjøtrup
borgmester

I henhold til § 27 i kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplan endeligt, den 1. september 1987.

Udvalget for miljø og teknik.

A. Juhl Christensen
Udvalgsformand





●●● LOKALPLANGRÆNSE

— MATR SKEL

— HØJDEKURVER

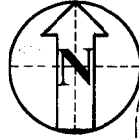
▨ BYGGEFELT

▨ FELLES OPHOLDSAREALER

☁ FREMTIDIG BEPLANTNING

□

□



6ⁱ

6^q

6^l

6^q

4^q

B

b

JUPITERVEJ

MERKURVEJ

VENUSVEJ

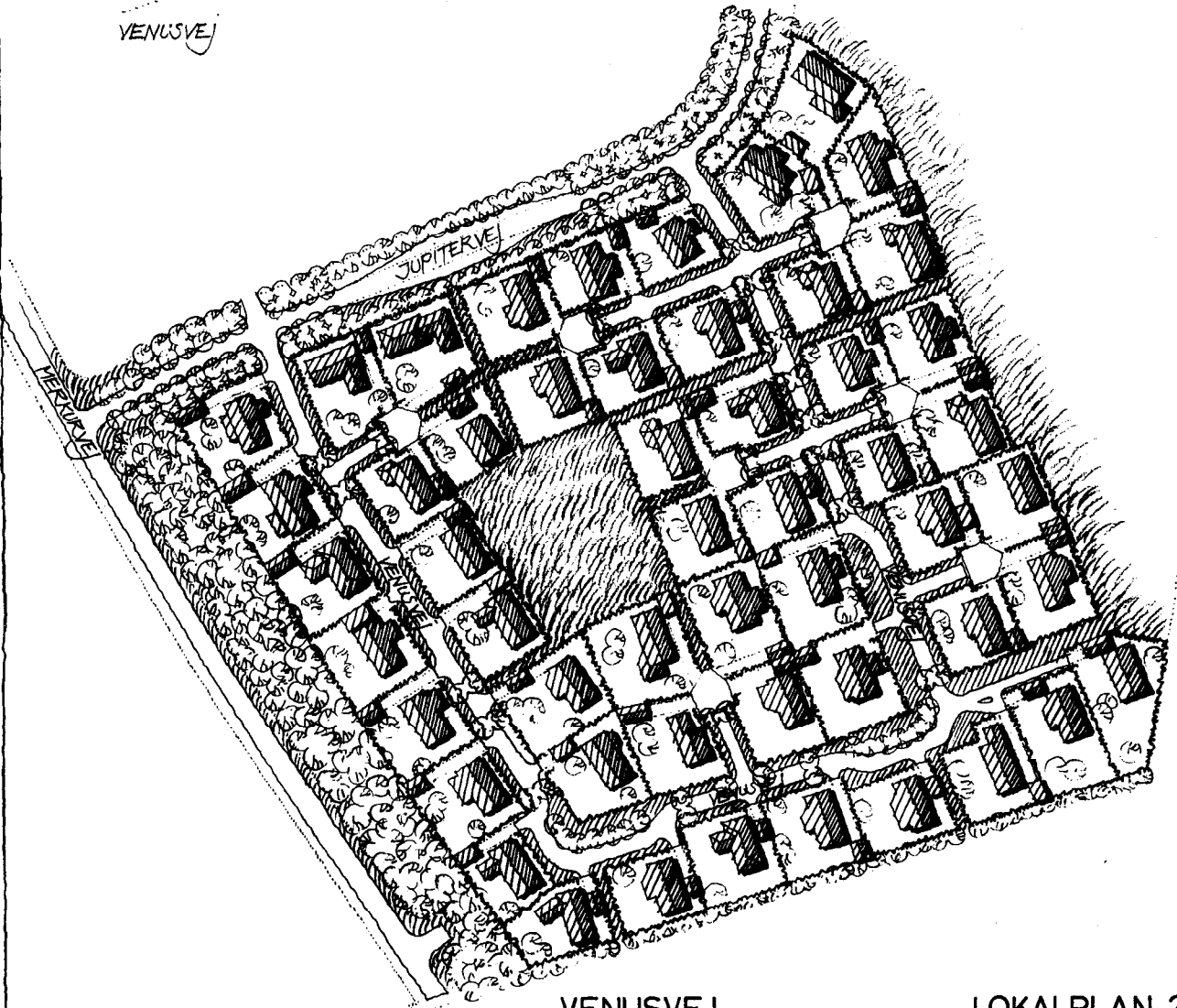
VENUSVEJ

PADERUP MOSLEV

PADERUP MOSLEV



VENUSVEJ



VENUSVEJ
ILLUSTRATIONSPLAN
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
MÅLFORHOLD 1:2000

LOKALPLAN 213
BILAG 3
MARTS 87

0 50 100 150

