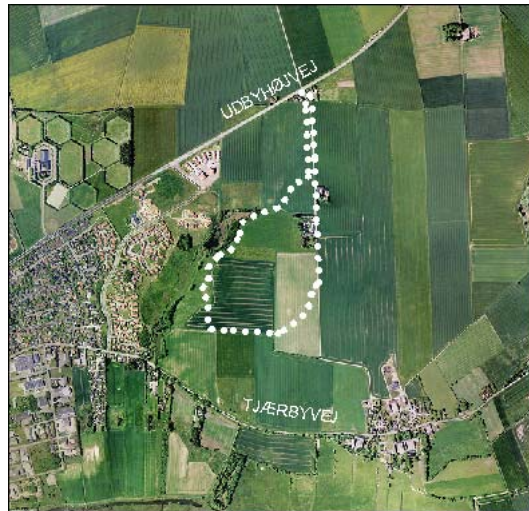


LOKALPLAN NR. 506 TJÆRBYVANG II



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Nyt parcelhusområde

Spredningskorridor for vilde dyr og planter

Øst for Torupdal i Dronningborg

Planen går ud på

Grønne kiler i bebyggelse

Gavle vendes ud mod Torupdal, ligesom i den eksisterende bebyggelse omkring dalen

Tilslutning til øvrige stisystem

Lokalplanen omfatter 2. etape af de nye boligområder øst for Torupdal i Dronningborg, og omfatter et areal på ca. 26 ha. Hovedparten af området foreslås udlagt til boligformål i form af parcelhuse, mens en mindre del nord herfor foreslås udlagt til offentligt rekreativt naturområde, til brug for en spredningskorridor for vilde dyr og planter. Området overføres med lokalplanens endelige vedtagelse til byzone, på nær det omtalte offentlige rekreative naturområde, som forbliver i landzone.

Lokalplanens område er beliggende imellem naturområdet Torupdal og Gimmingvej. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af et eksisterende parcelhusområde, og mod nord afgrænses området lidt nord for den eksisterende gård "Tjærbyvang", der hvor en naturlig slugt markerer den nordlige afslutning på selve Torupdal. Bortset fra gården "Tjærbyvang", som forudsættes nedrevet, er arealet ubebygget og dyrkes i dag som landbrug.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 149 fritliggende parcelhuse med tilhørende grønne fællesarealer. Fællesarealerne udformes som dybe grønne kiler i bebyggelsen, således at flest muligt får oplevelsen af at bo direkte ud til Torupdal.

De yderste huse mod Torupdal placeres med gavlene ud mod dalen. På den måde sikres en visuel åbenhed ud mod Torupdal og landskabets blødt bakkede former understreges.

Nye stier vil forbinde lokalplanområdet med det naturskønne Torupdal og til de eksisterende boligområder omkring dalen.

Lokalplan nr. 506, endeligt vedtaget den 19. november 2007

Gimmingvej

Området vejbetjenes fra Gimmingvej, som samtidig udvides med cykelstier.

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.

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 byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk ifølge planlovens § 18.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Miljøvurdering

Der er med baggrund i lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening af lokalplanen. På baggrund heraf har forvaltningen vurderet, at der ikke skal ske en strategisk miljøvurdering forinden lokalplanen realiseres.

Kommuneplanen

I kommuneplan 2005 er kun en mindre del af lokalplanens område omfattet af rammebestemmelser.

Kommuneplantillæg nr. 74 er vedhæftet bagest i lokalplanen

Nyt villaområde V 77 (bydel 12 Dronningborg)

Størrelsen af område V 75 reduceres lidt, idet et mindre areal lægges til det nye område V77

Den nye afgrænsning af områderne betyder, at slugten, som udgør den nordlige afslutning af Torupdal, naturligt friholdes for bebyggelse

Med baggrund i en stigende efterspørgsel på parcelhusgrunde i Randers, ønsker kommunen derfor at fastsætte rammebestemmelser for den resterende del af lokalplanområdet. Dette sker ved et kommuneplantillæg nr. 74. I det udarbejdede tillæg får området betegnelsen V 77, og der gives bl.a. mulighed for at opføre villaboliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse i op til to etager.

Samtidig justeres grænsen imellem område V 75 og det nye område V 77, hvorved område V 75 reduceres lidt. Dette sker for bedre at kunne udnytte arealerne på en måde, som respekterer de landskabelige værdier i området.

Størstedelen af lokalplanområdet – på nær selve Gimmingvej – er således med kommuneplantillæg nr. 74 omfattet af rammebestemmelserne for område V 77, som er indsat bagest i lokalplanen.

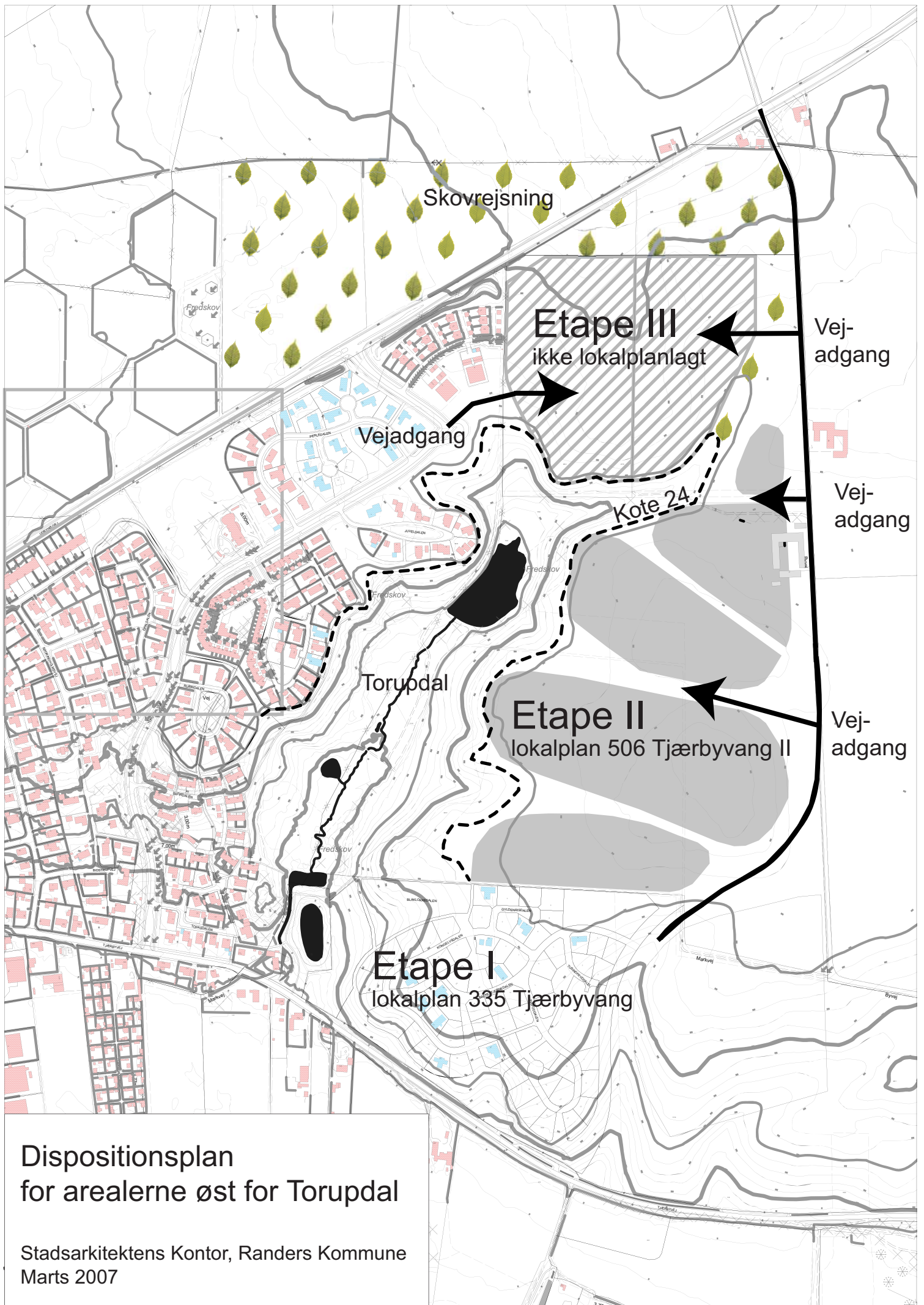
Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2005 med kommuneplantillæg nr. 74.

Dispositionsplan for arealerne øst for Torupdal

I dispositionsplanen for arealerne øst for Torupdal skitseres principperne for den videre udbygning omkring den naturskønne Torupdal. Nærværende lokalplan betegnes i dispositionsplanen som etape II, og arealerne nord herfor som en fremtidig etape III.

Kote 24

De bærende principper for etape II og etape III er, at bebyggelsen holdes bag kote 24. Det vil sige, at ingen parcelhusgrunde udstykkes længere nede mod dalen end den terrænkurve, som betegnes kote 24 (vist med stiplede linje). Kote 24 er bestemt af den eksisterende bebyggelse vest for Torupdal, og samtidig sikres at området kan afvandes igennem det eksisterende ledningsnet syd for lokalplanens område.



Skovrejsning

Etape III
ikke lokalplanlagt

Vej-
adgang

Vejadgang

Vej-
adgang

Kote 24

Torupdal

Etape II
lokalplan 506 Tjærbyvang II

Vej-
adgang

Etape I
lokalplan 335 Tjærbyvang

Dispositionsplan for arealerne øst for Torupdal

Stadsarkitektens Kontor, Randers Kommune
Marts 2007

Dybe grønne kiler

I dalene friholdes dybe grønne kiler ind i bebyggelsen, således at flest muligt får oplevelsen af at bo direkte ud til Torupdal. Bebyggelsen kommer på den måde til at understreges det blødt bakkede landskab, som kendetegner området omkring Torupdal. Nord for etape III findes arealer planlagt til skovrejsning.

Skovrejsning

Umiddelbart nord for etape 2 (den aktuelle udstykning) udlægges et areal til en spredningskorridor for vilde dyr og planter. Spredningskorridoren skal sikre fri passage imellem selve naturområdet Torupdal og det omkringliggende åbne land samt de planlagte skovrejsningsområder.

Spredningskorridor for vilde dyr og planter i området

Etape III, eller dele heraf, vil evt. kunne udformes som en slags skovbebyggelse, hvor boligerne etableres i lysninger eller skovbryn som en integreret del af skovrejsningen.

Vejadgang til etape II og III er vist med pile.

Vejadgang etape II (denne lokalplan)

Etape II vejbetjenes fra Gimmingvej, som udvides og anlægges med cykelstier i begge sider.

Vejadgang etape III (endnu ikke lokalplanlagt)

Halvdelen af etape III tænkes vejbetjent fra Torupdalvej og den anden halvdel af etape III fra Gimmingvej. På den måde undgår man gennemkørende trafik igennem boligområdet.

Samtidig gøres de to ejendomme, som etape III består af, uafhængig af hinanden rent vejtmæssigt, og de knap så dybe arealer betyder en bedre udnyttelse af eksisterende og nye veje.

Muligvis kan der på længere sigt blive tale om en bussluse til brug for bybusserne, som evt. vil kunne forbinde de to halvdele af etape III.

Olieledning

Forsvarets olieledning

Tværs igennem lokalplanens område findes en af Forsvarets olieledninger. Olieledningen ligger ca. 75-200 cm under terræn og er en del af et større forsyningssystem med forbindelse til havne og flyvestationer i Jylland.

Deklareret servitutbælte for at sikre ledningen imod lækage

Omkring olieledning findes et tinglyst servitutbælte på 10 meter (5 meter på hver side af ledningen), hvor der ikke må bygges, plantes træer og buske eller etableres andre anlæg af blivende art. I lokalplanen udlægges arealet dels som fælles friareal og dels som cykel- og gangsti.

Friarealer og sti ovenpå olieledningen

Randers Kommune vil være ansvarlig for en evt. reetablering af gang- og cykelsti samt friarealer indenfor servitutbæltet i forbindelse med nødvendig gravearbejde for at komme til olieledningen

Såfremt det af hensyn til eftersyn og vedligeholdelse af olieledningen bliver nødvendigt at foretage opgravning m.v. inden for servitutbæltet, reetablerer *Forsvarets Depot og Distribution Drivmiddelsektion* området som til almindelig landbrugsjord. Udgifter til reetablering af den udlagte gang- og cykelsti, samt øvrige ulemper der i denne anledning måtte blive påført gang- og cykelsti, er *Forsvarets Depot og Distribution Drivmiddel-*

sektion uvedkommende.

Ethvert gravearbejde skal anmeldes

Ethvert gravearbejde, stort eller småt, indenfor det 10 meter brede servitutbælte skal anmeldes til Forsvarets POL-division, som vil være til stede under arbejdet og påvise den præcise placering og dybde af ledningen. På den måde forhindres kostbare uheld med brud på rørledningen.

Veje

Gimmingvej udvides med cykelstier

Området skal vejbetjenes fra Gimmingvej, som udvides og anlægges med cykelsti i begge sider. Tilslutningen til Udbyhøjvej udformes som et t-kryds, i omfang omtrent som Torupdalvejs tilslutning til Udbyhøjvej. Mod syd forlægges vejen og udformes som en fortsættelse af den nyanlagte vej, som er etableret i forbindelse med den eksisterende udstykning Tjærbyvang etape 1 (lokalplan 335 Tjærbyvang). Gimmingvejs udvidelse på strækningen op til Udbyhøjvej er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, og vejstrækningen er derfor indbefattet i lokalplanen. Veje og stier i lokalplanområdet udlægges, på nær Gimmingvej, som private fællesveje og -stier.

Torupdal fortsat tilgængelig for besøgende til naturområdet

Besøgende til området vil kunne parkere ved stamvejen "Tjærbyvangsvej", således at Torupdal fortsat vil være tilgængelig, også for folk som ikke bor i nærområdet.

Tinglyst vejadgang

Umiddelbart nord for den eksisterende gård Tjærbyvang (ved den fremtidige bebyggelse Pileurtdalen) findes en markvej og en tinglyst vejadgang for landbrugskøretøjer til den bagvedliggende mark på ejendommen matr.nr. 7k Tjærby By, Gimming. Denne vejadgang opretholdes så længe, der er behov for det, d.v.s. indtil etape 3 påbegyndes. Det første stykke af boligvejen Pileurtdalen samt naturstien i forlængelse heraf skal således i en periode give adgang til den eksisterende grussti og videre til landbrugsarealerne bagved.

Bybus nr. 6 og 14

Området betjenes af bybus nr. 14, som kører ad Gimmingvej, samt bybus nr. 6, som kører ad Torupdalvej.

Stier

Lokalplanområdet forbindes med stier til naturområdet Torupdal og til det eksisterende boligområde syd for lokalplanområdet.

Skole og børnepasning

Rismølleskolen

Lokalplanens område hører ind under Rismølleskolen. Der er planer om at etablere en tunnel under Udbyhøjvej, som vil gøre krydsningen med Udbyhøjvej sikrere for skolebørn og andre.

Vuggestuer og børnehaver

Der findes flere daginstitutioner i området.

Fortidsminder

Muligvis overpløjet gravhøj

Det højeste punkt indenfor lokalplanens område er i 1874 registreret som en forlængst overpløjet gravhøj og benævnes her Hermanshøi. Under alle omstændigheder skal der foretages prøvegravninger i lokalplanområdet i forbindelse med bygge-modningen, for at fastslå om der findes arkæologiske spor i området.

Jorrdiger

Indenfor lokalplanens område findes flere jorddiger, hvoraf det ene er registreret som et beskyttet dige. Digerne er lave diger, der tilsyneladende ved mange års dyrkning på det svagt skrånende terræn er øget i størrelse. Det vurderes dog, at ingen af digerne har en værdi, som i særlig grad betinger en bevarelse, og de vil derfor med lokalplanens gennemførelse kunne fjernes.

Stamvej i det nye boligområde "opkaldes" efter gården Tjærbyvang

Gården Tjærbyvang har ingen særlig bevaringsværdi og forudsættes nedrevet i forbindelse med lokalplanens gennemførelse. Navnet Tjærbyvang bevares derimod som nyt vejnavn for stamvejen ind til det nye boligområde.

Natur

Ophævelse af skovbyggelinje

I Torupdal findes en ganske lille skovbevoksning, som er offentligt ejet og som dermed har status af fredskov. Bevoksningens fredskovsstatus gør, at store dele af lokalplanens område er omfattet af en skovbyggelinje, som gælder i en afstand af 300 meter fra skoven. Det fremgår af kortbilag 1 (eksisterende forhold) hvilke arealer, der er omfattet af skovbyggelinjen. En ophævelse af skovbyggelinjen indenfor lokalplanområdet er en forudsætning for realiseringen af lokalplanen. Miljøcenter Århus har kompetencen til at ophæve skovbyggelinjer, og man har herfra meddelt, at man er indstillet på at ophæve den pågældende skovbyggelinje indenfor lokalplanens område. Den lille skovbevoksningens status af fredskov forbliver uændret, og det er hensigten, at skovbevoksningen bevares fremover.

Skovbevoksningen er ganske lille, og der findes i forvejen boliger, vest for Torupdal, som ligger ganske tæt på den pågældende skovbevoksning

Juletræsplantage

Indenfor lokalplanens område findes en mindre juletræsplantage, som forudsættes fjernet helt eller delvist. Plantagen er ikke omfattet af fredskovpligt, da der er tale om en landbrugsafgrøde.

Grundejerforening vedligeholder græsarealer

De grønne kiler og øvrige friarealer øst for naturstien langs bebyggelsen skal vedligeholdes af grundejerforeningen. Vest for stien fremstår arealerne – d.v.s. selve Torupdal - med ka-

Øst for natursti

Overdrev og evt. afgræsning vest for natursti

rakter af overdrev, evt. med afgræsning. Stien vil fungere som en tydelig markering af denne opdeling.

Tættere mere naturpræget i den nordlige ende af Torupdal

Den nordligste del af selve Torupdal, hvor bevoksningen er tættere, skal derimod bevares som et mere naturpræget område, der kan fungere som levested for vilde dyr og fugle.

Spredningskorridor for vilde dyr og planter

I forlængelse heraf udlægges der areal til en spredningskorridor for vilde dyr og planter. Spredningskorridoren skal sikre forbindelse imellem selve naturområdet Torupdal og det omkringliggende åbne land. Spredningskorridoren udgør en ca. 300 meter lang bræmme med en varierende bredde på 40-100 meter.

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 ligger uden for spildevandsplanens område. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen for Randers Kommune.

Afledning af regnvand og spildevand sker via det nyetablerede system syd for lokalplanområdet.

Kloakering

Området skal separatkloakeres med en maksimal regnvandsafledning fra hver ejendom svarende til en afløbskoefficient $\phi = 0,3$.

Ved overskridelse af den angivne koefficient skal der etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring på den pågældende ejendom inden tilslutning til det offentlige system.

Overfladevand må ikke ledes ud på veje og stier

Overfladevand fra tage, belægnings i indkørsler, indgange, terrasser, samt andre belagte arealer må ikke afledes ud på veje og stier i eller udenfor lokalplanområdet.

Sandfanget er en mekanisk rensning af overfladevandet, som gør at sand fra indkørsler, terrasser o.lign. bliver siet fra inden vandet ledes videre i regnvandssystemet.

Derimod skal overfladevandet ledes i de enkelte parcelers eget afløbssystem ved sætning af punktriste eller risterender og føres gennem et sandfang inden vandet ledes til parcelens egen stikledning.

Nye offentlige regn- og spildevandsledninger som fremover vil være beliggende på privat ejendom skal accepteres og de vil blive sikret af en mindst 2,0 m bred beskyttelseszone på hver side af ledningernes yderste begrænsning. I beskyttelseszonen

må ikke opføres bygninger eller plantes større træer m.v.

Renovation og genbrug

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

Renholdelse og vintervedligeholdelse

Regulativet for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende for lokalplanområdet.

Fjernvarme og elektricitet

Energi Randers vil forsyne området med fjernvarme.

ELRO forsyner området med el. I dag kan man dog som forbruger selv vælge elproducent.

Vandforsyning

Dronningborg Vandværk forsyner området med vand.

Byzone

Hovedparten af lokalplanens område overføres til byzone, dog med undtagelse af spredningskorridoren, som skal forblive i landzone.

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 områdets endelige afgrænsning mod Torupdal fastlægges,

at der sker en helhedsmæssig disponering af området, hvor der skabes en god kontakt mellem det nye boligområde og Torupdal v.h.a. dybe, grønne kiler i bebyggelsen,

at de grønne kiler i slugterne holdes fri for bebyggelse, så arealerne kan anvendes rekreativt,

at den yderste række boliger mod Torupdal opføres med gavle ud imod dalen, og at grundene afgrænses under hensyn til de topografiske forhold,

at den udvidede Gimmingvej forbindes til Udbyhøjvej,

at lokalplanområdet forbindes til det eksisterende stinet i Torupdal samt de eksisterende boligområder omkring dalen,

at naturområdet Torupdal via en spredningskorridor forbindes til det omkringliggende åbne land, til gavn for vilde dyr og planter i området.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: del af 2a, del af 3a, del af 3p og del af 4i, alle Tjærby By, Gimming, samt del af 7h og del af 8g, begge Gimming By, Gimming, samt alle parceller, der efter den 21/3 2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområderne I og II

Stk. 2. Lokalplanen opdeles i delområderne I og II, som vist på kortbilag 2.

Byzone på nær spredningskorridoren, som forbliver i landzone

Stk. 3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanens delområde I til byzone. Delområde II forbliver i landzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I

Parcelhuse

Stk. 1. Lokalplanens delområde I må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse (parcelhuse).

Småerhverv som ikke generer omgivelserne

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen 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 beboelsejendom 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. Ejendommen må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Delområde II

Offentligt rekreativt naturområde

Stk. 3. Lokalplanens delområde II må kun anvendes som offentligt rekreativt naturområde, til brug for en spredningskorridor for vilde dyr og planter.

§ 3

§ 3 Udstykning

Udstykning

Delområde I

Stk. 1. Ejendommene kan udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

Min. 800 m2 parcelhusgrunde

Stk. 2. Ejendommene skal udstykkes som parcelhusgrunde. Ingen grund må være mindre end 800 m2.

Fælles grønne opholdsarealer

Stk. 3. De på kortbilag 2 med lys prikraster viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for områdets beboere.

Delområde II

Stk. 4. Lokalplanens delområde II må ikke udstykkes til bebyggelse.

§ 4

Vej og sti

Første etape af den forlagte og udvidede Gimmingvej er allerede anlagt. Fortsættelsen op til Udbyhøjvej anlægges med samme tværprofil med brede cykel- og gangstier i begge sider. Profilet er i øvrigt det samme som for Torupdalvej.

Helt oppe ved Udbyhøjvej kan den nye Gimmingvej evt. anlægges, så den snævner lidt ind.

Stamvejen "Tjærbyvangsvej" anlægges i en bred grøn kile, som gør at man fornemmer den bagvedliggende Torupdal straks ved ankomsten til området.

Bolivejen "Kamilledalen" skal fungere dels som boligvej og dels som fødevej til boligerne længst mod syd. Derfor udlægges vejen lidt bredere end de øvrige boligveje.

De øvrige boligveje får navn efter vilde blomster og urter, og anlægges traditionelt med græsribatter ind mod boligerne

Stiudlægget a-b er sammenfaldende med det 10 meter brede servitutbælte for den eksisterende olieledning tværs gennem området, blot med en ekstra halv meter på hver side, således at rødderne fra hækplanter ikke vil brede sig ind i

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges areal til en udvidelse af Gimmingvej i en bredde af 29 m. Vejen anlægges med samme tværprofil som den forlagte Gimmingvej syd for lokalplanens område, hvilket er: 6 m kørebane, 2 * 4 meter skillerabat, 2 * 3,5 meter cykel- og gangsti og 2 * 4 meter yderrabat.

Tilslutningen til Udbyhøjvej kan evt. ske i en lidt mindre udlægsbredde. Tilslutningen til Udbyhøjvej udformes som et tkryds, i omfang omtrent som Torupdalvejs tilslutning til Udbyhøjvej.

Delområde I

Stk. 2. Derudover udlægges areal til følgende nye veje og stier som vist på kortbilag 2: *)

Stamvejen "Tjærbyvangsvej" udlægges i en bredde af 25,5 meter. Vejen anlægges med 5,5 meter kørebane, 2 * 2,5 meter skillerabat, 2 * 1,5 meter fortorv og 2 * 6 meter yderrabat. I skillerabatten etableres et antal parkeringspladser til brug for gæster til området.

Boligvejen "Kamilledalen" udlægges i en bredde af 15 meter på den nordligste strækning, der samtidig skal fungere som fødevej til boligerne længst mod syd i lokalplanområdet. På den sydligste strækning, hvor "Kamilledalen" udelukkende fungerer som boligvej udlægges vejen i en bredde af 10 meter. Den nordligste strækning anlægges asymmetrisk med 5 meter kørebane, 2,5 meter rabat vest for kørebanen og 7,5 meter rabat øst for kørebanen.

Den sydligste strækning anlægges med 5 meter kørebane og 2 * 2,5 rabat, på samme måde som de øvrige boligveje.

Boligvejene "Pileurtdalen", "Ranunkeldalen", "Perikumdalen", "Røllikedalen" og "Soløjedalen" udlægges i en bredde af 10 meter. Boligvejene anlægges med 5 meter kørebane og 2 * 2,5 meter rabat.

Gang- og cykelstierne a-b og c-d udlægges i en bredde af 11 meter og befæstes i en bredde af 2,5 m.

Boligstierne/"slipperne" a-e, a-f, g-h, i-j og k-l, som forbinder

servitutbæltet.

”Slipperne” tjener desuden som føringsveje for spildevandsledninger o.lign.

Vejadgang for landbrugsmaskiner bibeholdes indtil etape 3 realiseres

2 p-pladser på hver grund

Kun én overkørsel (indkørsel) pr. grund

Ingen får direkte udkørsel og adresse på Gimmingvej eller Tjærbyvangsvej

Vejadgang for landbrugsmaskiner bibeholdes indtil etape 3 realiseres

§ 5

El-ledninger

Forsvarets olieledning

boligvejene med de overordnede cykel- og gangstier, udlægges i en bredde af 5 meter og befæstes i en bredde af 1,5 meter.

De øvrige ”slipper”, som forbinder boligvejene med de fælles friarealer udlægges i en bredde af 5 meter og befæstes efter behov fx med fliser, grus eller fremkommer som slidspor over et græsbevokset areal.

Naturstierne langs Torupdal og i de grønne kiler i bebyggelsen udlægges ikke som selvstændige færdselsarealer, men anlægges i det grønne område i vekslende bredde efter forholdene og befæstes efter behov fx med grus eller fremkommer som slidspor over et græsbevokset areal.

Stk. 3. Det første stykke af boligvejen Pileurtdalen samt naturstien i forlængelse heraf, skal forbindes til den eksisterende grussti i delområde II, til brug for landbrugsmaskiner så længe den bagvedliggende ejendom matr. nr. 7k Tjærby By, Gimming er i landbrugsmæssig drift.

Stk. 4. Der skal indrettes 2 parkeringspladser på hver grund.

Stk. 5. Der må højst etableres 1 overkørsel til boligvejene for hver grund. Overkørslen må ikke være bredere end 6 meter.

Stk. 6. Der må ikke etableres overkørsel fra de enkelte parceler til hverken Gimmingvej eller Tjærbyvangsvej.

*) Veje og stier forudsættes, på nær Gimmingvej, udlagt som private fællesveje og -stier.

Delområde II

Stk. 7. Der udlægges ikke areal til veje eller stier inden for delområde II. Efter behov vil der kunne etableres naturstier i området i vekslende bredde efter forholdene, under hensyntagen til områdets funktion som spredningskorridor.

Stk. 8. Den eksisterende grusvej på arealet, som vist på kortbilag 2, skal bibeholdes til brug for landbrugsmaskiner så længe den bagvedliggende ejendom matr. nr. 7k Tjærby By, Gimming er i landbrugsmæssig drift.

§ 5 LEDNINGSANLÆG

Stk. 1. Elektriske ledninger skal føres som jordkabler.

Stk. 2. En olie-ledning er beliggende som vist på kortbilag 1. Der er tinglyst et 10 m bredt servitutbælte omkring ledningen, 5 meter på hver side af den. Indenfor servitutbæltet må der

Hække ud mod servitútbæltet

§ 6

Bebyggelsesprocent og højde

$B\%=30$

2 etager

Facadehøjden på 6 meter giver mulighed for at opføre huse i 2 etager med fladt tag, eller huse i én etage med almindeligt saddeltag og udnyttet 1. sal.

De yderste huse mod Torupdal skal vende gavlene ("g" for gavl) ud mod dalen, ligesom det er tilfældet i de eksisterende parcelhusområder omkring Torupdal. Formålet hermed er visuelt at "åbne" bebyggelsen imod Torupdal samt understrege landskabets kurver.

Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes på et absolut minimum og helst helt undgåes.

Bygninger skal som udgangspunkt tilpasses terrænet (fx med forhøjelse af soklen) og ikke omvendt.

derfor ikke bygges, plantes træer og buske eller etableres andre anlæg af blivende art, med undtagelse af den på kortbilag 2 viste sti.

Imellem servitútbæltet og de enkelte matrikler op mod servitútbæltet er der en afstand på 0,5 meter, og der kan derfor plantes hæk i skel uden fare for at rødderne breder sig ind i servitútbæltet.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

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

Stk. 2. Bygninger må opføres i indtil 2 etager.

Stk. 3. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan.

Stk. 4. Facadehøjden må ikke overstige 6 meter. Facadehøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til det punkt hvor de udvendige sider af facader og tagflade skærer hinanden.

Stk. 5. På de grunde, som på kortbilag 2 er markeret med signaturen "g", skal en gavl på én af beboelsesbygningens hovedlængder vende ud mod landskabet. Beboelsesbygningen kan udformes som et længehus, et vinkelhus, et hus med t-form eller på anden måde – blot bygningen placeres på grunden, så én af de primære gavle vender ud mod Torupdal.

Stk. 6. Fritliggende carporte, garager og andre småbygninger må ikke gives en facadehøjde på mere end 3 meter, og bygningens højden må ikke overstige 4 m.

Stk. 7. Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 meter. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere skel end 0,5 meter, og herfra med en hældning på maksimalt 1:1,5.

Stk. 8. Forhøjede opholdsarealer i form af terrasser o.lign. skal holdes i en afstand af minimum 2,5 meter fra skel.

Delområde II

Stk. 8. Delområde II må ikke bebygges.

§ 7

Materialer og farver

Der kan ikke opføres træhuse i lokalplanens område

*Røde vingetegl eller flade tage ud mod Torupdal
Tagmateriale på de bagvedliggende grunde gives frit ud fra et ønske om at fremtidssikre lokalplanen, idet der til stadighed sker en stor udvikling indenfor tagbeklædning*

Der kan ikke anvendes glacerede tegl, da de fremstår blanke og reflekterende til gene for naboerne

Skiltning

Parabolantenner

§ 8

Fælles friarealer

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Delområde I

Stk. 1. Facader på beboelsesbygninger skal fremstå i blank mur, eller pudsede, vandskurede eller med lignende overfladebehandling.

Mindre facadepartier kan dog udføres i andre materiale.

På de grunde, som på kortbilag 2 er markeret med "g", skal tage på beboelsesbygninger enten fremstå som flade tage eller som skrå tagflader beklædt med røde vingetegl.

På de øvrige grunde kan tagform og tagmateriale vælges frit.

Der må dog ikke anvendes blanke og reflekterende materialer på store flader, samt meget stærke signalfarver. På lavenergi-huse kan der dog med byrådets særlige tilladelse etableres solfangere på taget.

Stk. 2. 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. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.

Stk. 3. Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantenner tillades. Parabolantenner 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 m eller højere end 2,5 m over terræn (niveauplan).

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Delområde I

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

De fælles friarealer skal fremstå som græsklædte arealer, evt. med beplantning i form af solitære træer og små grupper af træer og buske. En eventuel træplantning skal bestå af hjem-

mehørende arter af løvtræer, som i forvejen findes i området. En tilplantning af friarealerne må kun ske i overensstemmelse med en af Randers Kommune godkendt beplantningsplan.

Græsarealerne skal holdes klippede i sammenhængende flader, og koordineres således at de fælles friarealer opleves som en helhed. Eventuelle uklippede områder skal ligeledes fremstå som sammenhængende og velafgrænsede områder i landskabet.

Grundejerforeningen kan etablere legepladser samt boldbane på anviste steder ind mod bebyggelsen

Stk. 2 Friarealerne i midten af bebyggelserne ved "Soløjedalen" og "Pileurtdalen" (markeret på kortbilag 2 med signaturen *leg*) kan indrettes med legeredskaber, særligt til brug for de mindre børn i lokalplanens område.

Friarealet i den grønne kile i forlængelse af stamvejen "Tjærbyvangsvej" (markeret på kortbilag 2 med signaturen *leg og boldspil*) kan indrettes som boldbane og/eller legeplads for børn i lokalplanens område.

Hække "udadtil" skal være bøg. Til hække, hvor to naboparceller støder op til hinanden, kan man dog også vælge andre sorter.

Stk. 3. Hvis der hegnes i skel mod vej, sti, fællesarealer eller mod Torupdal må det kun ske med hække af bøg (*Fagus Silvatica*). Øvrige hegn i skel skal bestå af levende hegn.

Ved plantning af hæk mod veje og stier skal disse hække plantes minimum 30 cm. inde på egen parcel.

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

Delområde II

Spredningskorridor for vilde dyr og planter i området

Stk. 5. Delområde II udlægges som offentligt rekreativt naturområde. Området skal v.h.a. en varieret beplantning af hjemmehørende arter gøres velegnet som spredningskorridor for vilde dyr og planter.

§ 9

Fjernvarme

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted. Lavenergi huse er dog automatisk fritaget for tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning..

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

§ 10

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 3/4 af grundene er solgt, og vedligehold af veje, stier og friarealer dermed kan overdrages til de nye ejere

§ 10 GRUNDEJERFORENING

Delområde I

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens delområde I, senest når 75% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

Stk. 2. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers Kommune.

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

§ 11

§ 11 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 2a og del af 3a, begge Tjærby By, Gimming.

Landbrugspligten søges ophævet for ejendommene indenfor lokalplanens grænse.

§ 12

§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 4. juni 2007 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 19. november 2007

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

TILLÆG NR. 74 TIL KOMMUNEPLANEN 2005 RANDERS KOMMUNE

Med baggrund i en stigende efterspørgsel på parcelhusgrunde i Randers, ønsker kommunen at lade det midterste af arealerne øst for Torupdal (etape II) indgå i kommuneplanen. Derfor udarbejdes kommuneplantillæg nr. 74, og lokalplanens område udlægges derved til villaområde med betegnelsen V 77 (se vedlagte kort).

Samtidig justeres grænsen imellem område V 75 og det nye område V 77, hvorved område V 75 reduceres lidt. Dette sker for bedre at kunne udnytte arealerne på en måde, som respekterer de landskabelige værdier i området.

For område V77 (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. Hvis bebyggelsens veje og fælles parkeringsarealer henligger under de enkelte ejendomme, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 23 for ejendommene som helhed.
- c. Bebyggelsen må opføres i indtil 2 etager.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med en højde på mere end 8,5 meter (terrænplan).
- e. Eventuelle nye udstykninger skal tilrettelægges, så det ækvi-valente, konstante udendørs støjniveau, som påføres bebyggelsen fra Gimmingvej, ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis.
- f. Større ledige arealer skal udstykkes og bebygges efter en samlet plan. Som udgangspunkt skal antallet af boliger ligge på mellem 6 og 8 boliger pr. ha.
- g. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes kollektiv varmforsyning.
- h. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner.

- i. Den endelige afgrænsning af området V 77 mod område N 31 (Torupdal) foretages ved lokalplanlægningen.