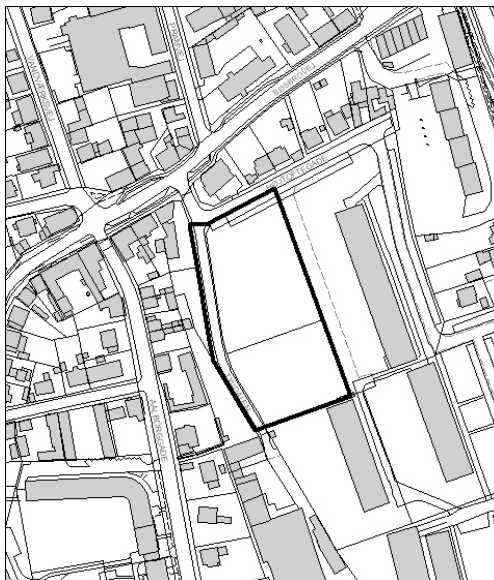


LOKALPLAN NR. 346

BOLIGER PÅ HØJTOFTEGADE / TYV- DALEN



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Bydelen Vorup

Lokalplanområdet er beliggende centralt i bydelen Vorup, tæt på den gamle hovedgade Bøsbrovej og områdets butikker, bibliotek m.v. Området afgrænses mod nord af Højtoftegade, mod øst af friarealerne tilhørende Højtoftegade 2-14, mod syd af bebyggelsen Mølletofte 12-20 og mod vest af arealet vest for Tyvdalen.

To delområder

Lokalplanområdet er på ca. 7.900 m² og er opdelt i to delområder. Delområde I omfatter et areal på ca. 2.600 m² og delområde II er på ca. 5.300 m².

Byzone

Området ligger i byzone.

Planen går ud på

13 boliger

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 13 tre-plans boliger. Bebyggelsen udføres som tre rækkehusbebyggelser og placeres op ad en skråning. Fra Højtoftegade/Tyvdalen vil bebyggelsen fremstå med tre fulde etager, mens den mod øst vil fremstå med én synlig etage.

Bruttoetageareal pr. bolig

Boligerne kan opføres med et bruttoetageareal på hver op til ca. 170 m².

Friareal og fælleshus

Til hver bolig hører et mindre privat friareal samt andel i et større sammenhængende fællesareal beliggende øst for bebyggelsen. Lokalplanen giver mulighed for at opføre et fælleshus på maksimalt 100 m² på fællesarealet.

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.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplanforslag 2005

I forslaget til kommuneplan 2005, som har været fremlagt i perioden den 4. maj til den 29. juni 2005, udgår område O74 og område B23 udvides i stedet til også at omfatte det tidligere område O74. Det betyder, at lokalplanens område i kommuneplan 2005 alene omfattes af rammeområde B23. Området er udlagt til boligområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne for området i den nu vedtagne Kommuneplan 2005 (Vedtaget den 16. januar 2006).

Bebyggelsesforhold

Lokalplanens område ligger i dag som et ubebygget, delvist beplantet areal med større terrænmæssige niveauspring.

Delområde I

13 Boliger

Lokalplanens område er på ca. 7.900 m² og heraf udgør grundarealet i delområde I ca. 2.600 m². I delområde I kan der opføres 13 boliger med et samlet bruttoetageareal på op til 2210 m².

Delområde II

Fællesareal, fælleshus, parkering og vejareal

Delområde II er på ca. 5.300m² og udlægges til fælles fri- og vejareal for bebyggelsen. I området kan der opføres et fælleshus med et bruttoetageareal på maksimalt 100 m².

Vejadgang

Den nye bebyggelse skal vejbetjenes fra Højtoftegade og Tyvdalen.

Parkering

Eksisterende parkering fjernes/flyttes

Nye parkeringspladser

Der skal etableres to parkeringspladser til hver bolig. Heraf skal mindst den ene etableres i tilknytning til den enkelte bolig. En del af de eksisterende parkeringspladser (ca. 13) langs Højtoftegade nedlægges og der etableres i stedet 5 gæsteparkeringspladser længere mod vest på Højtoftegade. Resten af gæsteparkeringspladserne skal anlægges enten indenfor de på kortbilag nr. 2, Fremtidige forhold, anviste felter for parkeringspladser eller på den enkelte grund.

Kulturhistorisk interesse

Der er ikke registrerede fortidsminder i lokalplanområdet. Såfremt man under anlægsarbejderne gør arkæologiske fund, skal der foretages prøve udgravninger i henhold til museumsloven § 27.

Kloakering og spildevand

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er beliggende i område O74 og 23.1 i spildevandsplanen. Begge områder er planlagt kloakeret med separatsystem.

Der må maksimalt afledes regnvand fra områderne svarende til en afledningskoefficient på 0,50.

Ved lokalplanens afgrænsning mod vest i Tyvdalen ligger eksisterende offentlige tinglyste hovedkloakledninger, jfr. kortbilag nr. 1 eksisterende forhold.

Det interne kloaksystem på grunden separeres, således at spildevand og regnvand holdes adskilt i hver sit system frem til tilslutning til den offentlige stikledning ved skel.

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 tilslutning til det offentlige system.

Der skal betales kloaktilslutningsbidrag i henhold til "Betalingsvedtægt for Randers kommunes spildevandsanlæg".

Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes 'Regulativ for Vintervedligeholdelse og renholdelse af veje'.

Regulativ om veje

Af regulativerne fremgår det bl.a. hvilke opgaver og forpligtigelser, der påhviler den enkelte grundejer.

Regulativ om renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes 'Regulativ om bortskaffelse af husstandsaffald i Randers Kommune'. Af regulativet fremgår det bl.a. hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent, samt hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt mini-containerer.

Kloakering

Jordforureningslovens § 8

En del af lokalplanens område, matr.nr. 8r Vorup By, Vorup, er kortlagt på vidensniveau 1 i henhold til jordforureningsloven. Da lokalplanens område ligger inden for indvindingsoplandet for private almene vandværker skal der derfor søges tilladelse fra amtet før påbegyndelsen af bygge- og anlægsarbejde som berører matr. nr. 8r Vorup By, Vorup. Se lokalplanens § 11, stk. 1.

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.

Varme- og elforsyning

Varmeforsyningen varetages af Energi Randers. Der er tilslutningspligt til fjernvarmeforsyningen.

Elforsyningen varetages ligeledes af Energi Randers. Fra 2003 kan forbrugerne dog selv vælge el-leverandør.

Vandforsyning

Vandforsyningen i området varetages af Strømmen Vandværk.

Byzone

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Lokalplan nr. 142 bortfalder

Den del af lokalplan nr. 142, som er omfattet af nærværende lokalplan, ophæves ved vedtagelsen af denne lokalplan. Ligeledes ophæves den del af lokalplan nr. 327, Tyvdalen, som er omfattet af lokalplanen.

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** der gives mulighed for at opføre 13 tre-plans boliger,
- at** der gives mulighed for at opføre et fælles beboerhus for bebyggelsen,
- at** der kan etableres et fællesareal til brug for beboerne i den nye bebyggelse,
- at** bebyggelsen placeres så terrænets karakter synliggøres ved ankomsten fra Bøsbrovej,
- at** der kan etableres to parkeringspladser pr. bolig indenfor lokalplanens område,
- at** beplantning ikke bliver højere end 5m.

§ 1

Matrikelnumre

To delområder

§ 2

Delområde I

Delområde II

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 20ac og 20ad Vorup By, Vorup, dele af 8r, og 20d, Vorup By, Vorup, samt alle parceller, der efter den 1. juli 2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II, som vist på kortbilag nr. 2, fremtidige forhold.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål.

Delområde II

Stk. 2. Området må kun anvendes til fælles friarealer, til opførelse af et fælles beboerhus indenfor det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt samt til vej og parkeringsareal.

§ 3**Udstykning****§ 3 UDSTYKNING**

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

§ 4**Vej****§ 4 VEJFORHOLD**

Stk. 1. I henhold til privatvejslovens § 23 stk. 3^{*)} udlægges vejen: Tyvdalen på strækningen fra A til B vist på kortbilag nr. 2, fremtidige forhold som privat fællesvej med vejret for ejendommene 20ac og 20ad Vorup By, Vorup samt alle parceller heraf, der grænser op til Tyvdalen.^{**)}

Stk. 2. Vejen: Tyvdalen skal udlægges i en bredde af 8 meter.

Parkering

Stk. 3. Der skal etableres to parkeringspladser pr. bolig.

Stk. 4. Der skal etableres 5 parkeringspladser mod Højtoftegade og resten af gæsteparkeringspladserne skal etableres indenfor de på kortbilag nr. 2, Fremtidige forhold, viste felter for gæsteparkering eller i tilknytning til den enkelte bolig.

§ 5**El ledninger****§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. El-ledninger, herunder til gadebelysning, skal fremføres som kabler i jord.

Stk. 2. Der skal sikres mulighed for fortsat tilsyn og vedligeholdelse af eksisterende, offentlige og private el- og kloakledninger, som skal respekteres.

§ 6**Bruttoetageareal****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

Stk. 1. I lokalplanens område som helhed må bruttoetagearealet ikke overstige 2310 m².

Byggefelter**Delområde I**

Stk. 2. Bygningerne skal placeres indenfor byggefelterne som vist på kortbilag 2, fremtidige forhold.

^{*)} Af privatvejslovens § 23 stk. 3 fremgår: "I særlige tilfælde kan vejmyndigheden selv foretage udlæg af en privat fællesvej og ændring af en tidligere udlagt privat fællesvej"

^{**)} Vejretten gælder derudover for matr.nr. 8r og 8ff, Vorup By, Vorup.

- Maksimal bygnings- og facade højde**
- Stk. 3. Til hver bolig kan opføres en garage, som skal placeres indenfor de viste byggefelter på kortbilag 2, fremtidige forhold.
- Stk. 4. Bygningerne til beboelse må opføres med en maksimal bygnings- og facadehøjde på 12 meter, målt fra et af Randers Kommune fastlagt niveauplan ved Højtoftegade / Tyvdalen. Bygningshøjden måles til bygningens højeste punkt, dog ikke skorstene og lignende.
- Garager**
- Stk. 5. Garager må opføres med en maksimal bygnings- og facadehøjde, som svarer til, at garagetagets overfladeniveau svarer til gulvniveauet i boligens 1. sal.

Delområde II

- Fælles beboerhus**
- Stk. 6. Et fælles beboerhus skal placeres indenfor byggefeltet som vist på kortbilag nr. 2, fremtidige forhold.
- Stk. 7. Fælleshuset kan opføres med en bygnings- og facade højde på maksimalt 5 meter målt fra et af Randers kommune fastlagt niveauplan.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- Antenner**
- Stk. 1. Der må ikke opsættes individuelle, udvendige antenner, herunder parabolantener på facader, altaner eller tage. Antenner til fællesantenneanlæg vil kunne godkendes placeret på taget af den ene af bygningerne efter nærmere aftale samt ansøgning til Randers Kommune.
- Skiltning**
- Stk. 2. Ingen form for skiltning eller reklamering på bolig-ejendommene må finde sted. Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på op til 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. Al skiltning skal ved farve og udformning indpasses i området.
- Stk. 4. Belysning af skilte må ikke være til gene for de omboende.

§ 8**Fælles opholdsarealer****§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

Stk. 1. De på kortbilag nr. II viste fælles opholdsarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer med mulighed for placering af boldbaner, legeplads, gæsteparkering og lignende. Der kan dog indenfor det viste byggefelt opføres et fælleshus.

Stk. 2. Beplantning, placering af eventuelle affaldsbeholdere eller skure samt regulering af terrænet omkring byggefelterne skal ske efter en samlet beplantningsplan godkendt af Randers kommune. Planen skal sikre, at friarealerne disponeres således, at der bliver et sammenhængende, grønt areal.

Stk. 3. Beplantning skal være af en art, som ikke bliver højere end 5 m.

Ingen skilte

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

§ 9**Grundejerforening****§ 9 GRUNDEJERFORENING**

Stk. 1. Indenfor lokalplanens område skal der etableres en grundejerforening med medlemspligt for ejerne af de nye boliger. Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af fælles beboerhus, deltage i drift og vedligeholdelse af vej A-B og parkeringspladserne.*)

§ 10**Vejloven****§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, vejretten for den nye bebyggelse er sikret i henhold til privatvejslovens § 23 om vejudlæg.

Tilslutning til Varmeforsyning

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, den er tilsluttet fjernvarmeforsyningen fra Energi Randers.

Etablering af parkeringspladser

Stk. 3. Ny bebyggelse må ikke uden kommunens særlige tilladelse tages i brug, før parkeringspladserne er etableret.

**) Der gøres opmærksom på, at matr. nr. 20ac og 20ad Vorup By, Vorup er underlagt servitut af 20. august 1971. Servituten går ud på, at matr.nr. 20d, 20ø, 20aa, 20ab, 20ac og 20 ad Vorup By, Vorup i relation til den til enhver tid gældende bygge Lovgivning skal betragtes som én ejendom samt at alle de til enhver tid værende veje, parkeringspladser og friarealer skal henligge til fælles benyttelse for de til enhver tid værende ejere og brugere af ovennævnte ejendomme. I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen vil Randers Kommune aflyse servituten for den del, som er omfattet af nærværende lokalplanforslag.*

Beplantningsplan

Stk. 4. Det er en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen, at der foreligger en godkendt beplantningsplan.

§ 11**§ 11 TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER****Jordforureningslovens § 8**

Stk. 1. Før påbegyndelsen af bygge- og anlægsarbejde som berører matr. nr. 8r Vorup By, Vorup skal Århus Amt ansøges om tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

§ 12**§ 12 DELE AF LOKALPLAN NR. 142 OG 327 OP-HÆVES****Dele af lokalplan nr. 142 og 327 bortfalder**

Stk. 1. Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne for de områder, der omfattes af lokalplan nr. 142 og nr. 327.

§ 13**§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 12. september 2005 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

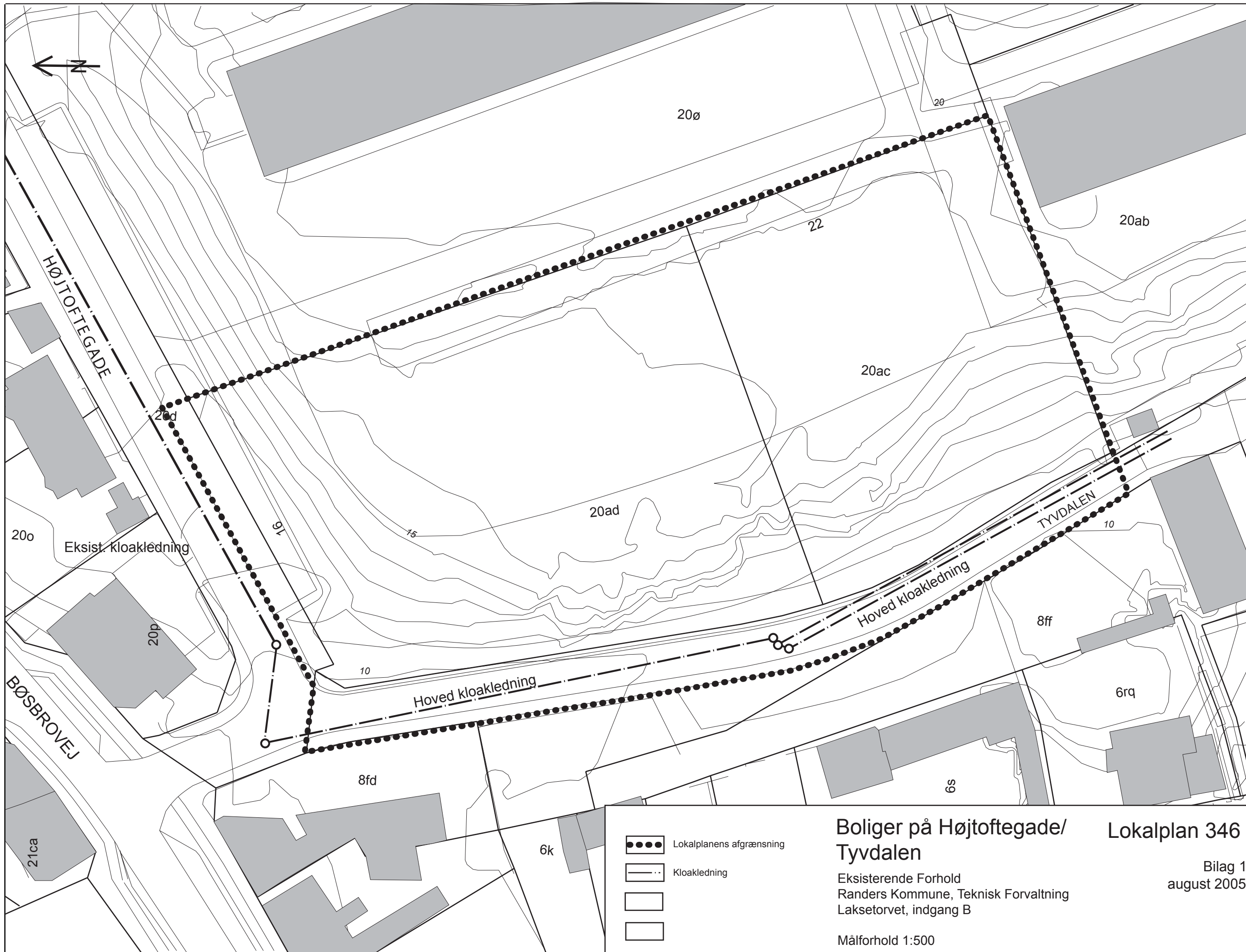
Borgmester





I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 16. januar 2006

Michael Aastrup Jensen

Borgmester

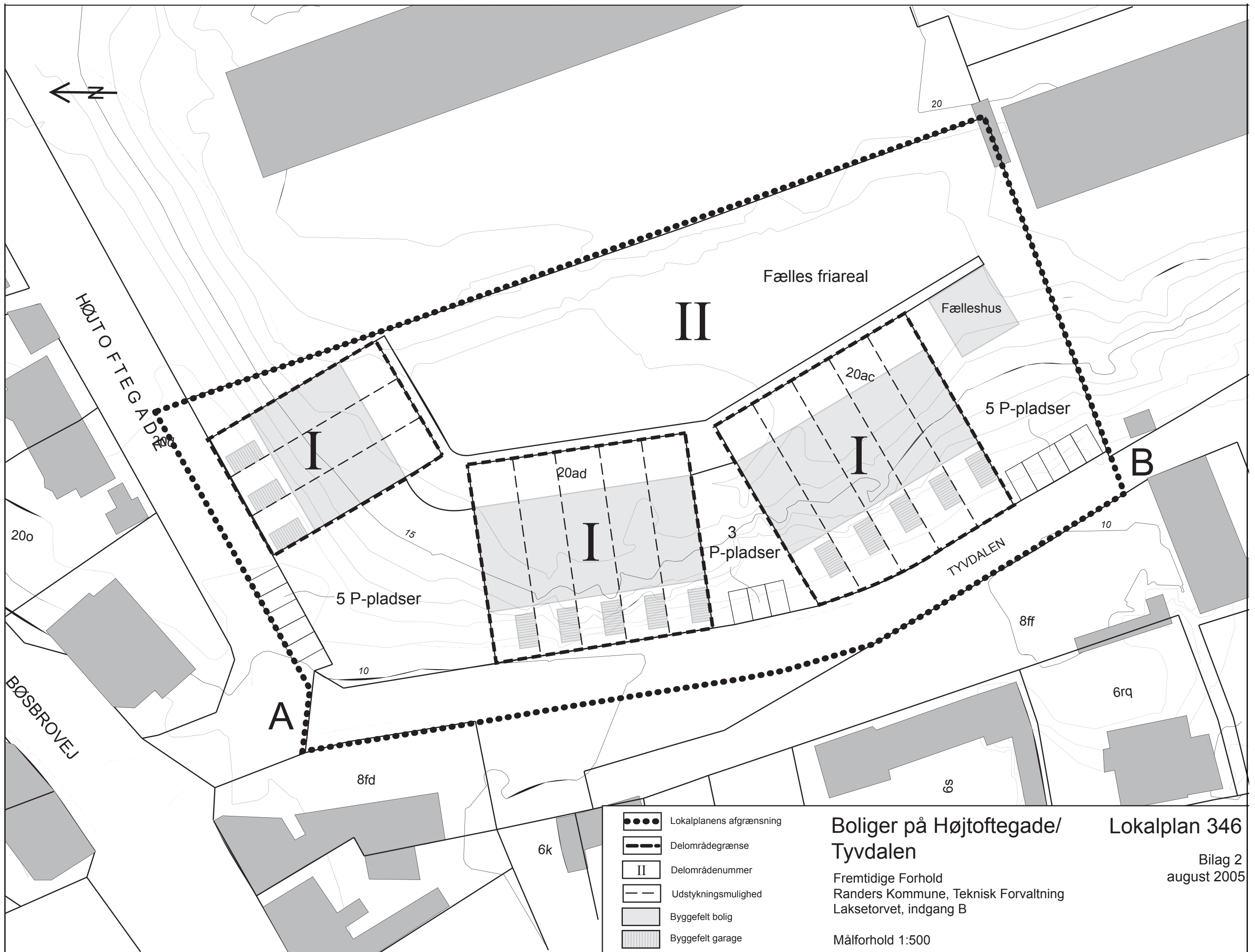








-  Lokalplanens afgrænsning
-  Kloakledning
- 
- 

**Boliger på Højtoftegade/
Tyvdalen**
 Eksisterende Forhold
 Randers Kommune, Teknisk Forvaltning
 Laksetorvet, indgang B

Målforshold 1:500

Lokalplan 346
 Bilag 1
 august 2005



-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområdegrænse
-  Delområdenummer
-  Udstykningsmulighed
-  Byggefelt bolig
-  Byggefelt garage

**Boliger på Højtoftegade/
Tyvdalen**

Fremtidige Forhold
 Randers Kommune, Teknisk Forvaltning
 Laksetorvet, indgang B

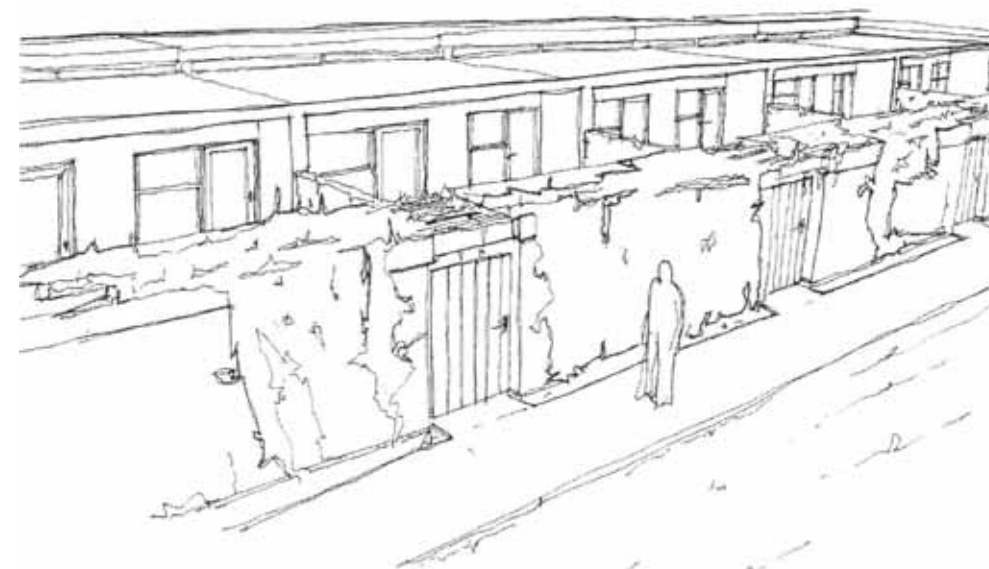
Målforshold 1:500

Lokalplan 346

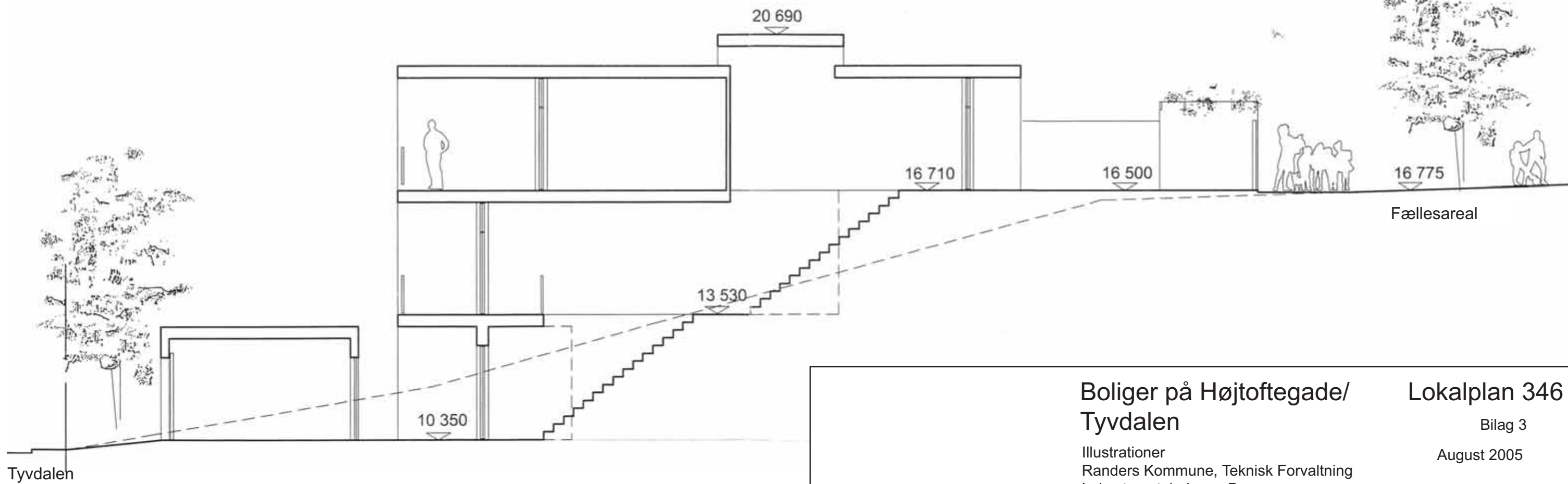
Bilag 2
 august 2005



Bebyggelsen set fra Tyvdalen



Bebyggelsen set fra fællesarealet



Tyvdalen

Fællesareal

**Boliger på Højtoftegade/
Tyvdalen**

Illustrationer
Randers Kommune, Teknisk Forvaltning
Laksetorvet, indgang B
Snittet er ikke målfast

Lokalplan 346
Bilag 3
August 2005