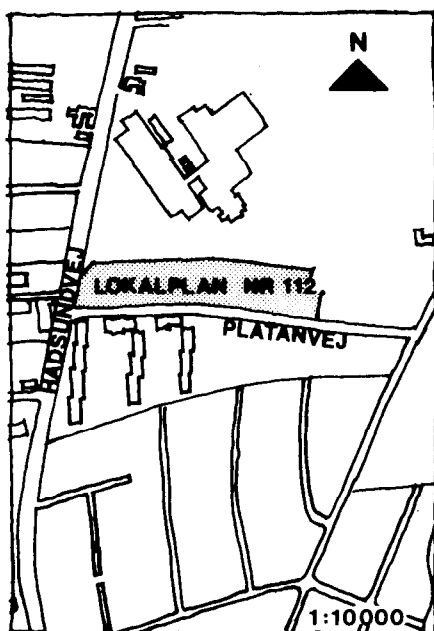


Lokalplan nr. 112

Glarbjerg

Rækkehusbebyggelse på Platanvej



LOKALPLAN 112 – EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Område.

Lokalplanens område omfatter det ubebyggede areal, der begrænses af Platanvej, Hadsundvej, Ringboulevardens forlængelse mod øst fra Hadsundvej og etagehusbebyggelsen langs Platanvejs nordside.

Arealets størrelse.

Arealet er i alt 21.185 m² og omfatter matr.nr.e 469l, 469m, 469n, 469o, 469p og 469ac af Randers markjorder.

Ændret anvendelse.

I 1972 besluttede daværende bygherre at indstille opførelsen af de projekterede etagehuse og ønskede parcelhuse i stedet. Efter forhandling har Randers kommune accepteret opførelse af tæt-lavt byggeri (rækkehuse).

66 rækkehuse.

Det tidligere projekt omfattede 144 lejligheder. Den nu planlagte rækkehusbebyggelse vil indeholde 66 lejerboliger a gennemsnitlig 95 m².

§ 15-rammer.

I de midlertidige rammer for lokalplanlægningen for Randers kommune (iflg. kommuneplanlovens § 15) er området benævnt B 52, boligområde til intensiv bebyggelse med mere end 12 boliger pr. ha.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Hvis forandringer ønskes, skal de 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.

Nuværende lovlige brug kan fortsætte.

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.

Ikke handlepligt.

Evt. dispensation.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Væsentlig ændring – ny lokalplan.

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

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Dispositionsplanen 1971.

I dispositionsplanskitse 1971 er arealet udlagt til koncentreret boligbebyggelse.

§ 15-rammer.

I de midlertidige rammer for lokalplanlægningen (iflg. kommuneplanlovens § 15) er arealet benævnt B 52, boligområde til intensiv bebyggelse med mere end 12 boliger pr. ha.

§ 21-spildevandsplanen.

Området er fuldt kloakeret og kan byggemodnes øjeblikkeligt.

Varmeplan 1977.

I forslag til Varmeplan for Randers kommune forudsættes, at boligerne aftager fjernvarme fra Randers kommunale Værker.

Vejplaner.

Den på kortet viste vej nord for området («Ringboulevarden») forventes anlagt senest i forbindelse med etableringen af »østbroforbindelsen« - ca. 1990.

Zonestatus.

Området er beliggende i byzone.

LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med nærværende lokalplan er:

at åbne mulighed for opførelse af tæt og lav boligbebyggelse i form af rækkehuse,

- at fastlægge et vej- og stisystem, der giver størst mulig sikkerhed for gående og cyklende trafikanter,
- at opdele bebyggelsen i overskuelige enheder omkring gangstrøg, friarealer og lignende,
- at fastlægge sådanne bebyggelsesregulerende bestemmelser, at bebyggelsen vil fremtræde som en harmonisk enhed,
- at sikre at der før ibrugtagningen af Ringboulevardens forlængelse mod øst fra Hadsundvej, udføres foranstaltninger til nedbringelse af det ækvivalente konstante udendørs støjniveau til mindre end 55 dB (A).
- at sikre en rimelig tilplantning af stiarealet langs støjvolden, fællesarealerne og grønne områder,
- at sikre, at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke må overstige 40 %.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1.

Område.

§ 1. LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort-bilag og omfatter matr.nr.e 469l, 469m, 469n, 469o, 469p og 469ac, alle af Randers markjorder samt alle parceller, der efter den 24. juli udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2.

Tæt, lav boligbebyggelse.

Erhverv på nærmere angivne vilkår.

§ 2. OMRÅDETS ANVENDELSE

Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af række-, eller kædehuse og lignende tæt, lav bebyggelse.

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en 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 eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,

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

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Transformerstation.

Stk. 3. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 3.**Udstykningsplan.****§ 4.****Nye veje og stier.****Vej- og stiprofil.****Færdsel på stier.****Fortovsoverkørsel.****Parkeringsforhold.****§ 5.****El-kabler.****§ 6.****Bebyggelsesprocent.****§ 3. Udstykningsplan**

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 4. UDLÆG AF NYE VEJE OG STIER*)

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag:

Vejene A-B til K-L i en bredde af 8 m

Stierne a-b til g-h i en bredde af 4 m

Sterne i-j til o-p en bredde af 2 m

Stk. 2. Vejadgang til området må kun ske fra vejene A-B, E-F og I-J.

Stk. 3. Vejene A-B til K-L samt stien a-b skal udføres med tværprofil som vist på vedhæftede kortbilag. Stierne i-j til o-p skal fungere som bagstier for haverne, og skal belægges med grus.

Stk. 4. Til samtlige stier må kun være adgang for gående og cyklende færdsel.

Stk. 5. Boligvejene A-B, E-F og I-J's tilslutning til Platanvej skal ske som fortovsoverkørsel.

Stk. 6. Der skal indrettes 1½ p-plads for hver bolig, heraf én ved hver bolig, resten skal anlægges som fælles p-pladser jævnt fordelt over hele området (som vist på vedhæftede kortbilag). Fælles p-pladserne skal være tydeligt afmærkede i belægningen (f. eks. med græsarmerings sten).

§ 5. SPOR- OG LEDNINGSANLÆG

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

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40 %.

*) Opmærksomheden henledes på, at der er pålagt skrå byggelinier til sikring af oversigtsforholdene ved hjørnet af Platanvej/Hadsundvej og Hadsundvej/Ringboulevardens forlængelse samt langs Hadsundvej.

Byggelinierne er tinglyst på ejendommene i henhold til lov om offentlige veje.

2 etager + tagetage.

Evt. kælder.

Taghældning.

Bebyggelsesplan.

§ 7.

Skiltning.

Tagmaterialer.

Udvendige bygningssider.

§ 8.

Opholdsareal.

Terrænregulering.

Hegn.

Beplantningsbælte.

Stk. 2. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttelig tagetage.

Stk. 3. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1 m over terræn (niveauplan).

Stk. 4. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke være mindre end 20°.

Stk. 5. Boligbebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste retningsgivende bebyggelsesplan og indenfor de angivne byggefeltter.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Ingen form for skiltning og 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.

Stk. 2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

Stk. 3. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

De med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges til fælles opholdsarealer (incl. stiareal) for bebyggelsen.

Stk. 2. Til hver bolig skal der indrettes et privat opholdsareal med en størrelse og udformning, som vist på illustrationsplanen.

Stk. 3. Terrænregulering på mere end + 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med byrådets særlige tilladelse.

Stk. 4. Hegning indenfor området skal udføres som levende hegn eller plankeværk (»1 og 2«) og må kun finde sted efter de på vedhæftede kort viste retningslinier.

Stk. 5. Langs Platanvej udlægges areal til et 5 m bredt beplantningsbælte. Beplantningen skal bestå af røn og rosa rugosa.

Stk. 6. Langs Hadsundvej udlægges areal til et 3 m bredt beplantningsbælte og til etablering af et akustisk hegn til nedbringelse af det ækvivalente konstante udendørs støjniveau til mindre end 55 dB (A). Beplantningen skal bestå af røn og rosa rugosa.

Stk. 7. Langs Ringboulevardens forlængelse mod øst fra Hadsundvej udlægges areal til et 3 m bredt beplantningsbælte samt til etablering af et akustisk hegn til nedbringelse af det ækvivalente konstante udendørs støjniveau til mindre end 55 dB (A). Beplantningen skal bestå af røn og rosa rugosa.

Belysning.

Stk. 8. Belysning af boligveje, stierne a-b til g-h, parkeringspladser og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning på højst 3 m høje standere.

Stk. 9. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

§ 9.

§ 9. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ibrugtagen.

Før en ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret fælles opholds- og parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 4, stk. 6, og § 8, stk. 1.

Stk. 2. Før en ny bebyggelse inden for området tages i brug skal der være etableret beplantningsbælter og akustisk hegn i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 8 stk. 5-7. Akustisk hegn kan efter særlig aftale med byrådet etableres i forbindelse med anlæggelse af Ringboulevarden.

Fjernvarme.

Stk. 3. Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved Randers kommunale Værker. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10.

§ 10. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Randers byråd.

R a n d e r s, den 9. oktober 1978.

Keld Hüttel

borgmester

fg.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

R a n d e r s, den 11. juni 1979.

Keld Hüttel

borgmester

fg.

