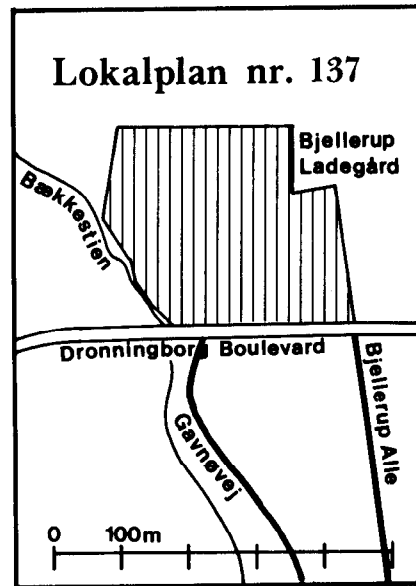


LOKALPLAN NR. 137 "LØVENHOLMVEJ"



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Lokalplanforslaget omfatter et område i Dronningborg, nord for Dronningborg Boulevard mellem Bækkestien og Bjellerup Ladegård. Lokalplanen er udarbejdet med henblik på opførelse af boliger til udlejning på en større del af området.

Den nordlige del af området drives i øjeblikket landbrugs-mæssigt. Ved Dronningborg Boulevard, i den vestlige del af området, ligger to 3 etagers boligblokke. På arealet øst for disse blokke findes et bygningsfundament og udgravninger, der var en påtænkt fortsættelse af den eksisterende blokbebyggelse.

Der vil ifølge planen kunne opføres ca. 210 boliger, beregnet til udlejning i form af rækkehuse og lignende. Desuden vil der kunne opføres yderligere en boligblok i 3 etager på det eksisterende fundament.

I lokalplanen er der udlagt areal til en hovedsti gennem området i øst-vestlig retning med fremtidig forbindelse mod vest til Bækkestien og Østervangsskolen samt mod øst til Rismølleskolen.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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.

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.

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

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

§ 15-rammerne

Lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for område B 49 i § 15-rammerne for Randers kommune.

B 49: boligområde

Område B 49 er udlagt til intensiv boligbebyggelse (det vil sige mere end 12 boliger pr. ha.) som etagebebyggelse og lignende. I området kan der desuden indpasses institutioner, f.eks. plejehjem, børneinstitutioner samt mindre butikker til områdets daglige forsyning.

Vej- og stiplaner

De eksisterende boliger i området har vejadgang til en 10 m bred stamvej med tilslutning til Dronningborg Boulevard i den vestlige del af lokalplanområdet. Den stamvej, der er udlagt i matriklen, men ikke anlagt, forudsættes forlagt i lokalplanen med omtrent samme forløb gennem området som det tidligere vejudlæg. Det vil sige, at det vil blive muligt at etablere yderligere en vejtilslutning til Dronningborg Boulevard udover den eksisterende.

En i matriklen udlagt 6 m bred vej parallelt med sydgavlene af de eksisterende blokke i området forudsættes nedlagt i den østlige del af strækningen. På denne strækning er vejen ikke anlagt.

I § 15-rammerne er forudsat udlagt areal til en hovedsti forløbende i øst-vestlig retning mellem Østervangsskolen/Bækkestien og Rismølleskolen.

Kollektiv trafik

Området betjenes af en bybusrute via Dronningborg Boulevard. Der foreligger ikke planer for den kollektive trafik der indebærer forandringer for betjeningen af lokalplanområdet.

Varmeplan

En varmeplan for Randers kommune er under udarbejdelse. For at sikre en hensigtsmæssig varmforsyning i området i perioden indtil der foreligger en godkendt varmeplan, er der optaget bestemmelser i lokalplanen, der sikrer, at bebyggelsen kan forlanges tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg. Samtidig er lokalplanens bestem-

melser udformet således, at de ikke vil kunne komme i strid med varmeplanen.

Spildevand

Den sydlige del af området er kloakeret med separat system og den nordlige del af området forudsættes tilsluttet dette.

Institutioner

Der er i udbygningsplanen for den sociale sektor forudsat, at der indenfor området placeres en børneinstitution.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** området reserveres til boligformål,
- at** der reserveres areal til en børneinstitution nær Dronningborg Boulevard,
- at** der reserveres areal til en Øst-vestlig hovedsti, som naturligt kan indgå i området sammen med opholdsarealer og det øvrige stinet,
- at** der opnås sammenhæng mellem friarealer tilhørende de eksisterende boligblokke og den nye bebyggelse,
- at** det udendørs støjniveau hidrørende fra Dronningborg Boulevard ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis for boligbebyggelsen og dens opholdsarealer,
- at** vejene udformes i overensstemmelse med de retningslinier, der er gældende for opholds- og legeområder og stillevejsområder.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1

Matrikelfortegnelse

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nre **1nk, 1nl, 1nm, 1nn, 1no, 1np, 1nq, 1nr, 1ns, 1nt, 1nu, 1nv, 1nx, 1ny, og 1nz** alle Bjellerup Ladegård, Dronningborg samt alle parceller der efter den 1. oktober 1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B, C, D, E og F.

Zonestatus

Stk. 3. Området er beliggende i byzone.

§ 2

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Etagebebyggelse

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres etagebebyggelse.

Erhverv på nærmere angivne vilkår

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der 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.

Boligformål, kædehuse, rækkehuse og lignende**DELOMRÅDE B, C og D**

Stk. 3. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse samt tæt-lav bebyggelse i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende plan.

Erhverv på nærmere angivne vilkår

Stk. 4. Byrådet kan tillade, at der 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.

DELOMRÅDE E

Stk. 5. Området må kun anvendes til offentlige formål (børnehave, vuggestue, fritidshjem og lignende).

DELOMRÅDE F

Stk. 6. Området må kun anvendes til formål, som er fælles for beboere i delområderne B, C og D. (selskabslokaler og lignende).

FÆLLESBESTEMMELSER FOR ALLE DELOMRÅDER

Stk. 7. Indenfor 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****§ 3 UDSYKNINGER**

Stk. 1. Udstykning må kun ske i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 3 viste retningsgivende udstykningsplan.

Stk. 2. Efter byrådets særlige tilladelse kan yderligere udstykning finde sted som vist på vedhæftede kortbilag nr.3.

§ 4**Nye veje og stier****§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD****UDLÆG AF NYE VEJE M.M.**

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 *)

Vejen B-B i en bredde af 10 m.

Vejen C-C i en bredde af 10 m.

Vejen D-D i en bredde af 10 m.

Vejen E-E i en bredde af 10 m.

Vejen F-F i en bredde af 10 m.

Vejen G-G i en bredde af 10 m.

Vejen H-H i en bredde af 10 m.

Vejen J-J i en bredde af 10 m.

Vejen K-K i en bredde af 10 m.

Vejen L-L i en bredde af 10 m.

Vejen M-M i en bredde af 10 m.

Vejen N-N i en bredde af 10 m.

Vejen O-O i en bredde af 10 m.

Vejen P-P i en bredde af 6 m.

Vejen Q-Q i en bredde af 6 m.

Vejen R-R i en bredde af 6 m.

Vejen S-S i en bredde af 6 m.

*) Nærmere bestemmelser om anlæg og ibrugtagen vil blive fastsat efter reglerne herom i vejlovgivningen. Det forudsættes, at stien a-a udlægges som offentlig sti, at vejene udlægges som private fællesveje samt, at de øvrige stier udlægges som private fælles stier.

Stien a-a i en bredde af 4 m.

Stien b-b i en bredde af 4 m.

Stien c-c i en bredde af 4 m.

Stien d-d i en bredde af 4 m.

Stien e-e i en bredde af 4 m.

Stk. 2. Nye mindre stier udover de ovenfor nævnte skal udlægges i en bredde af 3 m, i princippet som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

§ 40-gader

Stk. 3. Vejene i området skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 10. juni 1976). Det forudsættes, at vejen A-A skal anvendes som stillevej, og at de øvrige veje i området skal anvendes som lege- og opholdsgader.

Stk. 4. Ved vejtilslutning skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Fortovsoverkørsel

Stk. 5. Vejen A-A's tilslutninger til Dronningborg Boulevard skal udformes som fortovsoverkørsler.

Stk. 6. Til Dronningborg Boulevard må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

Stk. 7. Den på matrikelkortet udlagte 10 m brede vej forlægges som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 (vej A-A). *)

§ 5

§ 5 PARKERINGSFORHOLD

DELOMRÅDE A

Stk. 1. I delområde A skal der indrettes parkeringspladser svarende til én bilplads for hver 100 m² boligetageareal.

Stk. 2. De til ejendommene i delområde A hørende parkeringspladser skal placeres som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

DELOMRÅDERNE B, C OG D

Stk. 3. I hvert af delområderne skal der indrettes parkeringspladser svarende til mindst 1,5 bilplads for hver bolig. Heraf skal mindst 0,5 bilplads for hver bolig indrettes som fælles parkering for det enkelte delområde.

DELOMRÅDE E OG F

Stk. 5. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst én bilplads for hver 50 m² bruttoetageareal.

*) Den på matrikelkortet udlagte 6 m brede vej over matr.nre 1 nn og 1 no vil blive nedlagt. Det bemærkes, at vejen ikke er anlagt på denne strækning (se vedhæftede kortbilag nr. 1).

§ 6**Jordkabler****§ 6 LEDNINGSANLÆG**

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

§ 7**Bebyggelsesprocent****Byggefelter****Maksimal bygningshøjde****Antal etager****Bebyggelsesprocent****Byggefelter****Maksimal bygningshøjde****Antal etager****Tagformer****Bebyggelsesprocent****Maksimal bygningshøjde****Antal etager****§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****DELOMRÅDE A**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for delområde A som helhed må ikke overstige 50.

Stk. 2. Uanset højde og afstandsbestemmelserne i bygningsreglementet må bebyggelsen kun opføres med en placering og i et omfang som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Stk. 3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Stk. 4. Bygninger må ikke opføres med mere end 3 etager.

DELOMRÅDERNE B, C OG D

Stk. 5. Bebyggelsesprocenten for delområderne B, C og D må ikke overstige 50 for områderne som helhed.

Stk. 6. Uanset højde og afstandsbestemmelserne i bygningsreglementet må bebyggelsen kun opføres med en placering og i et omfang som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Stk. 7. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Stk. 8. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.

Stk. 9. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 35°. Garager og carporte må dog udføres med fladt tag.

DELOMRÅDERNE E OG F

Stk. 10. Bebyggelsesprocenten for hvert af delområderne som helhed må ikke overstige 40.

Stk. 11. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Stk. 12. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage.

Tagformer	Stk. 13. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 35°. Garager og carporte må dog udføres med fladt tag.
§ 8	§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN
Tagmaterialer	Stk. 1. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
Skiltning	Stk. 2. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted. Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,2 m ² , der må opsættes i et eksemplar for hver bolig.
§ 9	§ 9 UBEBYGGEDE AREALER
Opholdsareal	Stk. 1. I delområde A skal der udlægges opholdsareal svarende til 100% af boligetagearealet. Stk. 2. I delområderne B, C og D som helhed skal der udlægges opholdsareal svarende til 100% af boligetagearealet. Stk. 3. De på vedhæftede kortbilag nr. 2 med vandret skravering viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
Støjafskærmning	Stk. 4. Langs Dronningborg Boulevard skal der etableres støjafskærmning for bebyggelsen og dens opholdsarealer således, at det ækvivalente konstante udendørs støjniveau hidrørende fra Dronningborg Boulevard ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.
Beplantningsbælte	Stk. 5. Langs lokalplangrænsen mod nord og øst udlægges areal til et 3 m bredt beplantningsbælte.
§ 10	§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE
	Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret den i § 4, stk. 1. nævnte sti a-a samt det i § 9, stk. 3. nævnte fælles opholdsarealer. Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der indenfor det enkelte delområde er etableret de i § 4, stk. 1 nævnte veje og stier, og de i § 9 stk. 1 og 2 nævnte opholdsarealer. Stk. 3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret den i § 9 stk. 4 nævnte støjafskærmning. Stk. 4. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

§ 11**§ 11 SERVITUTTER**

Bestemmelsen i punkt 1 i den, den 12. januar 1973 på matr.nre 1nk, 1nl, 1nm, 1nn, 1no, 1np, 1nq, 1nr, 1ns, 1nt, 1nu, 1nv, 1nx, 1ny og 1nz Bjellerup Ladegård, Dronningborg, tinglyste deklaration vedrørende, at ejendommene i relation til den til enhver tid gældende byggelovgivning betragtes som en ejendom, ophæves.

§ 12**§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd den 10. november 1980.

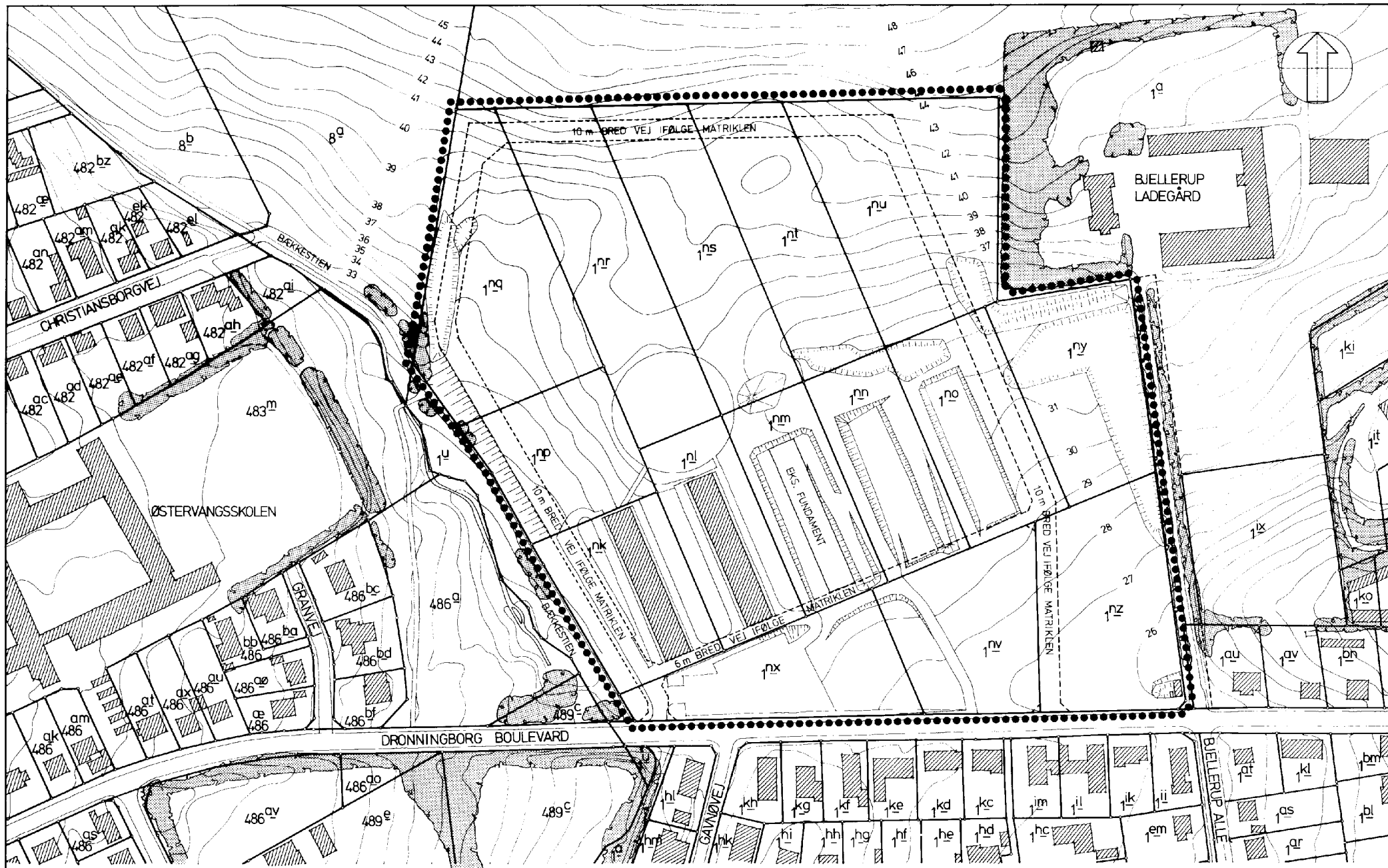
Randers, den 11. nov. 1980.

Kr. Gjøtrup
borgmester


I henhold til § 27 i lov om kommunalplanlægning vedtages ovenstående lokalplan endeligt.

Randers, den 23. februar 1981.

Kr. Gjøtrup
borgmester




-  LOKAL PLAN ANGRÆNSE
-  B.S. BEPLANTNING
- 
- 
- 

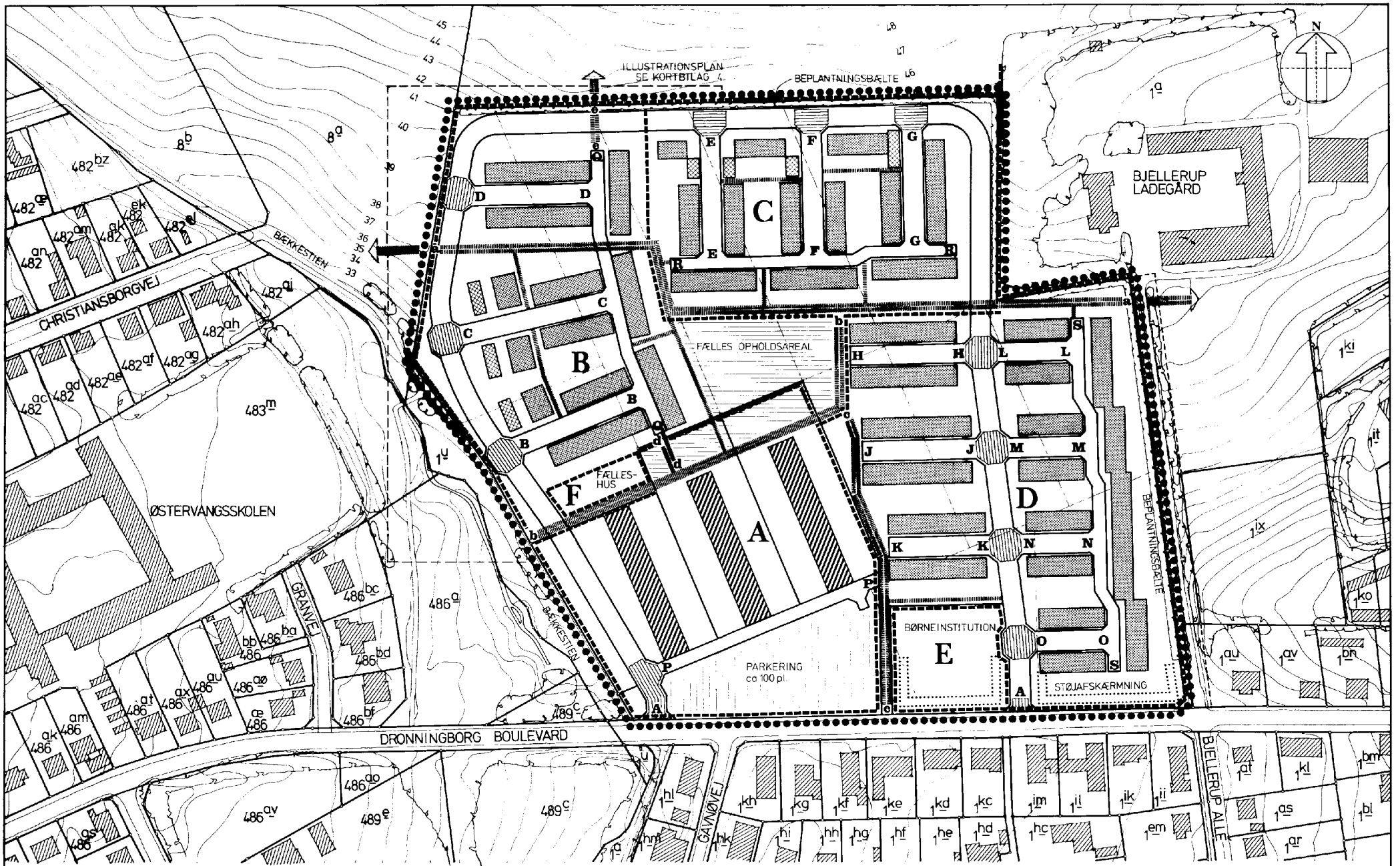
- 
- 
- 
- 
- 

LØVENHOLMVEJ
 EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 06/41 71 00 OKT 80

LOKALPLAN 137
 BILAG 1

MÅLFORHOLD 1:2000





ILLUSTRATIONSPLAN
SE KORTBILAG 4

BEPLANTNINGSBÆLTE

BJELLERUP
LADEGÅRD

FÆLLES OPHOLDSAREAL

FÆLLES
HUS

BØRNEINSTITUTION

PARKERING
ca 100 pl.

STØJAFSKÆRMNING

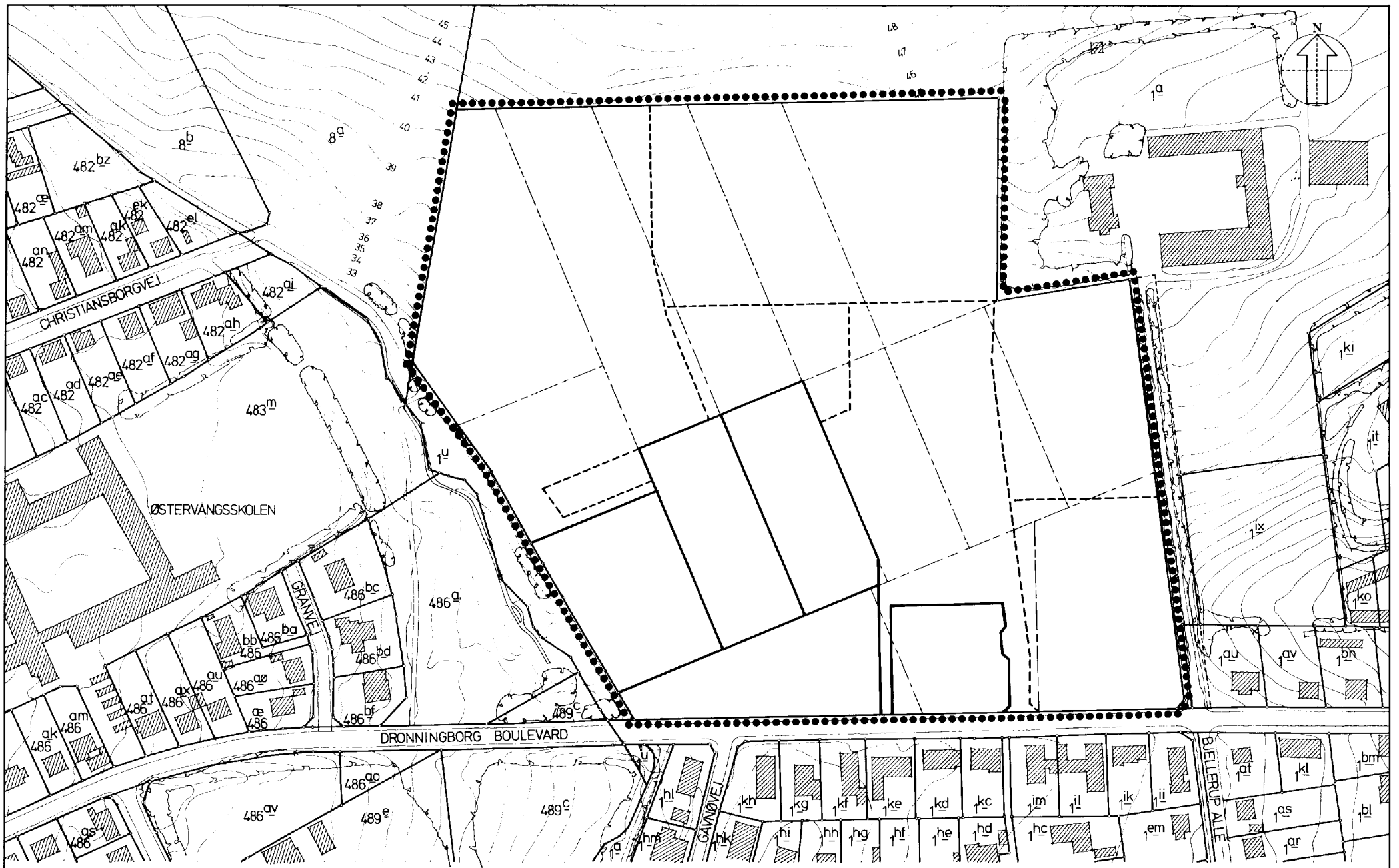
DRONNINGBORG BOULEVARD

- LOKAL-PLANGRÆNSE
- ▬▬▬ OMRÅDEGRÆNSE
- ▨▨▨ BYGGEFELT, MÅKS 3 ETAGER, HØJDE MÅKS 10,5 m
- ▩▩▩ BYGGEFELT, MÅKS 2 ETAGER, HØJDE MÅKS 8,5 m
- ▨▨▨ BYGGEFELT, GARAGE, HØJDE MÅKS 5,5 m
- ▨ STI
- ▨ FREM TIL SKEL, EKS SKEL DER OPHÆVES
- ▨ MÅSTIGHEDSUA MFL. I DE FORANS TALNING

LØVENHOLMVEJ
FREM TIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGÅDE 12 06/41 7100 OKT 80

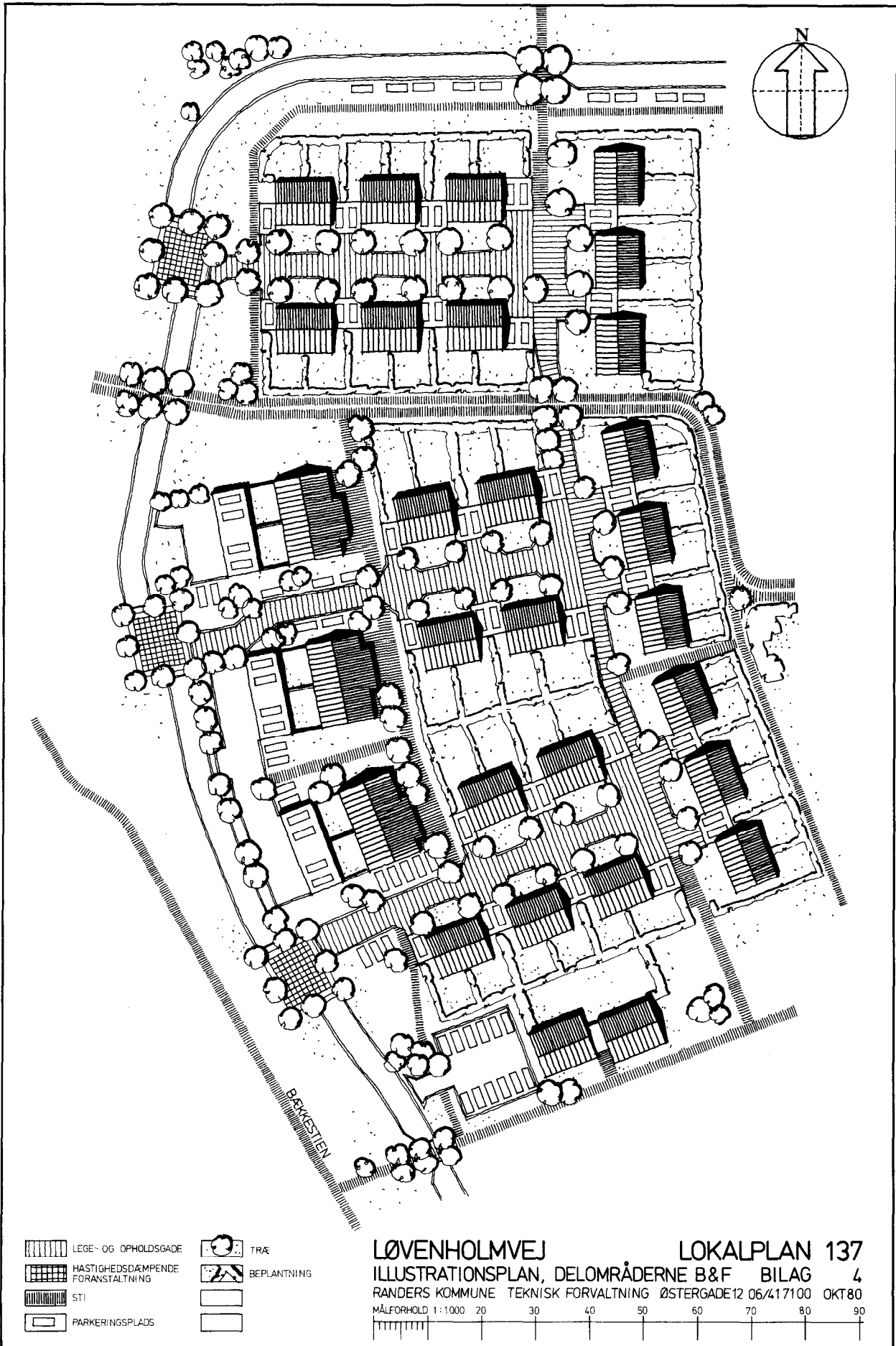
LOKALPLAN 137
BILAG 2









MÅL FORHOLD 1:2000 50 100 150



- LOKALPLANSGRÆNSE
- FREMtidig SKEL
- - - UDST MULIGHED EFTER SÆRLIG TILLADELSE
- - - EKS. SKE., DER NEDLÆGGES.
-
-
-
-

LØVENHOLMVEJ
UDSTYKNINGSPLAN
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 06/41 71 00 OKT 80
LOKALPLAN 137
 BILAG 3
 MÅLFORHOLD 1:2000 50 100 150



- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|-------------|
|  | LEGE- OG OPHOLDSGADE |  | TRÆ |
|  | HASTIGHEDSDÆMPENDE FORANSTALTNING |  | BEPLANTNING |
|  | STI |  | |
|  | PARKERINGSPLADS |  | |

LØVENHOLMVEJ **LOKALPLAN 137**
 ILLUSTRATIONSPLAN, DELOMRÅDERNE B&F **BILAG 4**
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 06/417100 OKT 80
 MÅLFORHOLD 1:1000 20 30 40 50 60 70 80 90