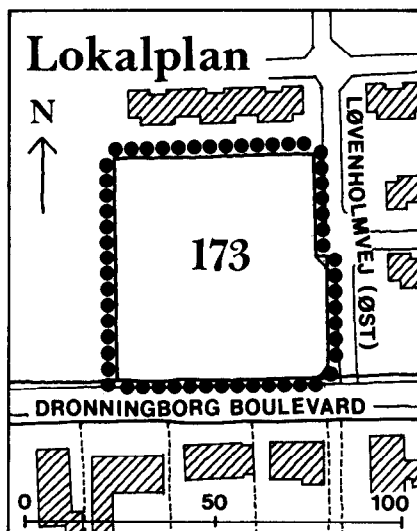


Lokalplan nr. 173 Løvenholmvej II.



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplanforslaget omfatter et område beliggende nord for Dronningborg Boulevard og vest for Løvenholmvejs østligste tilslutning til Dronningborg Boulevard.

Nuværende anvendelse

Området var omfattet af lokalplan nr. 137 - Løvenholmvej, og er heri udlagt til offentlige formål (børnehave, vuggestue, fritidshjem og lignende) med delområdebetegnelsen E.

Ændret anvendelse

Efter at have konstateret fald/stagnation i børnetallet, har byrådet ikke fundet grundlag for en fortsat reservation af det omhandlede areal til offentlige formål. Byrådet ønskede derfor, med nærværende lokalplan, at ændre bestemmelserne for området, således at det kan anvendes til boligformål.

16 boliger

Der vil kunne opføres 16 boliger i form af rækkehuse, kædehuse eller lignende inden for området. Husenes udformning vil være tilsvarende den øvrige bebyggelse i området.

Støjvold

I lokalplanen er der udlagt areal til en støjvold ud mod Dronningborg Boulevard.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen i følge

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 det 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

§ 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.

Krav om støjafskærmning

Af § 15-rammerne fremgår det endvidere, at beboelsen og dennes opholdsarealer skal placeres således, at det udendørs støjniveau hidrørende fra Dronningborg Boulevard ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis.

Kravet om støjdemning vil betyde, at der langs med Dronningborg Boulevard, skal etableres en støjvold.

Lokalplan nr. 137 - Løvenholmvej

Området var endvidere omfattet af lokalplan nr. 137 - Løvenholmvej og heri udlagt til offentligt formål (børnehave, vuggestue, fritidshjem og lignende).

Området havde i lokalplan nr. 137 - Løvenholmvej, delområdebetegnelsen E. (se fig. nr. 1).

Ændret planlægning, ny lokalplan

Da udviklingen i børnetallet, i de seneste år, har vist sig at være stagnerende/faldende, for Randers kommune som helhed, har kommunen, efter en nøje vurdering, ikke fundet grundlag for en fortsat reservation af det pågældende areal til

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 bestemmelser udformet således, at de ikke vil kunne komme i strid med varmeloven.

Spildevandsplan

Lokalplanen er omfattet af det område, der benævnes B 49 i spildevandsplan 1981-93 for Randers kommune. Området forudsættes kloakeret med separat system.

Kollektiv trafik

Området betjenes af en bybusrute via Dronningborg Boulevard. Betjeningen af lokalplanområdet vil fremover være omfattet af den, under udarbejdelse værende, kollektive trafikplan for Randers kommune.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

LOKALPLANENS FORMÅL**Lokalplanens formål er at sikre:**

at området reserveres til boligformål,
 at bebyggelsen gives en udformning, der stemmer overens med den eksisterende bebyggelse i området,
 at det udendørs støjniveau hidrørende fra Dronningborg Boulevard ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis for boligbebyggelsen og dennes opholdsarealer,
 at støjdempningsforanstaltningen, i princippet, gives samme udformning, som den der er etableret øst for Løvenholmvej ud mod Dronningborg Boulevard,
 at den interne boligvej udformes i overensstemmelse med de retningslinier, der er gældende for lege- og opholdsgader, og i øvrigt gives en udformning, der er tilsvarende de øvrige lege- og opholdsgader i området.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1**§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE****Matrikelfortegnelse**

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nre 1nv og 1nx Bjellerup Ladegård,

Dronningborg, samt alle parceller, der efter den 1. september 1983 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2

Boligformål: kædehuse, rækkehuse og lignende

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt, lav bebyggelse.

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.

Ejendomme må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 3

§ 3 Udstykning

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 4

§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Ny vej

Stk. 1. Der udlægges areal til ny vej med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2. Vejen T-T i en bredde af 10 m (*). Vejen T-T skal belægges med betonsten. Det forudsættes, at vejen T-T skal anvendes som lege- og opholdsgade, jfr. færdselslovens § 40 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 10. juni 1976).

Mindre stier

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

Stierne belægges med en af Randers kommune godkendt belægning.

(*) Nærmere bestemmelser om anlæg og ibrugtagen vil blive fastsat efter reglerne herom i vejlovgivningen. Det forudsættes, at vejen udlægges som privat fællesvej.

Parkeringspladser

Stk. 3. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til 1,5 bilplads for hver bolig. Heraf skal mindst 0,5 p-plads pr. bolig indrettes som fælles parkering. Carport eller garage indgår i 1 p-plads.

Parkeringspladserne belægges med åbne betonsten isået græs.

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

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

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

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 50 for området som helhed.

Byggefelter

Stk. 2. Bebyggelsen, herunder carporte og garager, må kun opføres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 2 med prik-signatur viste byggefelter.(**)

Maksimal bygningshøjde

Stk. 3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Antal etager

Stk. 4. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.

Tagformer

Stk. 5. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 35°. Garager og carporte må dog udføres med fladt tag.

§ 7**Mure****§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

Stk. 1. Ydervægge skal opføres i gule teglsten og fremtræde som blank mur.

Tagmaterialer

Stk. 2. Tagene skal dækkes med bølgeeternitplader, der i form og farve stemmer overens med de i området anvendte.

(**) Opmærksomheden henledes på, at bygningsreglementets afstandsbestemmelser i kap. 3.2 fortrænges af denne bestemmelse.

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 et eksemplar for hver bolig.

§ 8**§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****Opholdsareal**

Stk. 1. I lokalplanområdet skal der udlægges opholdsareal svarende til 100% af boligetagearealet.

Støjafskærmning

Stk. 2. Langs Dronningborg Boulevard skal der etableres støjafskærmning for bebyggelsen og dennes opholdsarealer således, at det ækvivalente konstante udendørs støjniveau hidrørende fra Dronningborg Boulevard ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis. (***)

§ 9**§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret den/de i § 4 stk. 1 og 3 nævnte vej- og parkeringspladser og de/den i § 8 stk. 1 og 2 nævnte opholdsarealer og støjafskærmning.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmesyningsanlæg efter byrådets anvisning.

§ 10**§ 10 OPHÆVELSE AF DEL AF LOKALPLAN**

Den af Randers byråd, den 23. februar 1981, vedtagne lokalplan nr. 137 - Løvenholmvej, ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

(***) Projekt til støjafskærmningsforanstaltning skal forinden udførelse findes, godkendes af Randers kommune.

§ 11

§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Randers byråd den 7. november 1983.

Randers, den 9. november 1983.

K. Gjøtrup
borgmester

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

Randers, den 12. marts 1984.

K. Gjøtrup
borgmester

