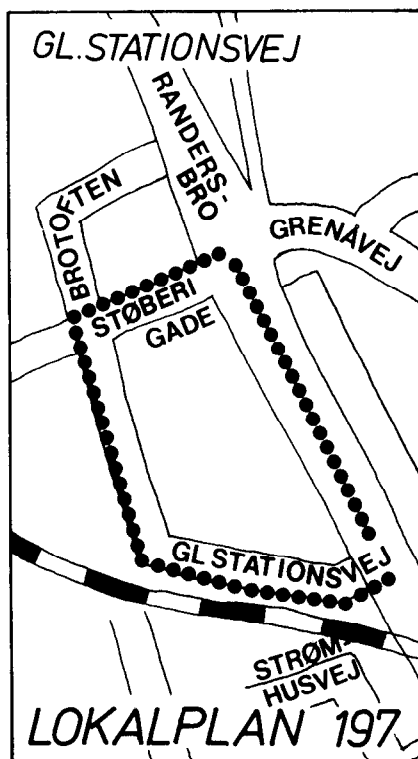


Lokalplan nr. 197 Gl. Stationsvej



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplanområdet afgrænses af Århusvej, Støberigade, Gl. Stationsvej og mod syd af jernbanen.

Nuværende arealanvendelse

Bebyggelsen på arealet består, med undtagelse af to mindre beboelsesejendomme, af værkstedshaller, der tidligere har tilhørt maskinfabrikken Strømmen.

Det ubebyggede areal, beliggende ud mod Århusvej, er i hovedtræk tiloversblevne restarealer fra vejudvidelsen af Århusvej.

Fremtidig anvendelse

Kommunen ønsker med udarbejdelsen af nærværende lokalplan at åbne mulighed for at få lukket et af de største huller efter ombygningen af Århusvej.

Bygningsanvendelse

Bygningerne der foreslås opført er, langs Århusvej og Støberigade, en 2½ etagers erhvervsjendom beregnet for kontorer, butikker og lignende og, ud mod Gl. Stationsvej og jernbanen, en karrébebyggelse i 1 og 2 etager, påregnet anvendt til plejehjem.

Bruttoetagearealet for de tre bebyggelser andrager ca. 15.500 m².

Bebyggelsen tænkes opført i røde teglsten og tækket med røde tegltagsten.

Vejtilslutning og interne veje

Lokalplanen forudsætter, at den foreslåede bebyggelse vejbetjenes af interne veje med tilslutning til Gl. Stationsvej.

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

Kommuneplan Randers 1985 Hovedstruktur

I kommuneplanen for Randers, fremgår det af hovedstrukturen, at »Strømmens« areal er et af de områder, der i givet fald vil kunne bebygges med et plejehjem, idet det har været et kommunalt ønske, at placere et plejehjem så tæt ved de centrale bydele som overhovedet muligt.

Lokalplanrammer Hæfte 14, Vorup

Lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for område BE 23 i lokalplanrammerne for Vorup (kommuneplan Randers 1985), hvoraf det fremgår, at følgende rammer gælder for lokalplanlægningen:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål (butikker, liberale erhverv samt mindre - ikke generende - fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), boligbebyggelse og offentlige formål.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 90.

- c. Boligetagearealet skal udgøre mindst 40 pct. af det samlede etageareal inden for området.
- d. Bebyggelsen, der opføres langs Århusvej fra jernbaneoverskæringen frem til Støberigade og Grenåvej, må opføres i en dybde på mellem 8 m og 16 m med et etageantal på mellem 2 etager og 3 etager og med en højde, der ikke må overstige 13 m.
- e. I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 50 pct. af boligetagearealet og 25 pct. af erhvervsetagearealet samt et parkeringsareal svarende til mindst 50 pct. af etagearealet. Opholdsarealet og parkeringsarealet skal sikres tilvejebragt inden for området.
- f. Bebyggelsen/boligbebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet ved Randers Kommunale Værker.

Lokalplanforslaget var ikke i overensstemmelse med ovennævnte rammer f.s.v.a. kravet til parkeringsareal, dette blev dog ændret i den endeligt vedtagne kommuneplan, idet der heri blev stillet krav om etablering af parkeringspladser, svarende til 30% af erhvervsetagearealet og en parkeringsplads pr. boligenhed.

Lokalplan nr. 142, Århusvej-Strømmen

Lokalplanområdet var endvidere omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 142, Århusvej-Strømmen.

Kommunen fandt dog, dels på grund af projektets størrelse, dels på grund af forskellen mellem det kommende projekt og lokalplan nr. 142, Århusvej-Strømmens bestemmelser, at en ny lokalplan for området var påkrævet. Lokalplan nr. 142, Århusvej-Strømmen blev derfor, for det område, der var omfattet af nærværende lokalplan, ophævet.

Trafikstøj

En af bestemmelserne i lokalplan nr. 142 Århusvej-Strømmen, omhandlende trafikstøj fra Århusvej, fastholdes i nærværende lokalplan, således at det ækvivalente, konstante støjniveau fra trafikken fra Århusvej ikke må overstige 30 dB(A) for opholds- og arbejdsrum og 55 dB(A) for opholdsarealer.

Vej- og stiplaner

På længere sigt påregnes en del af Gl. Stationsvej, på strækningen fra Støberigade til jernbanen, anlagt som fredeliggjort vej, ligesom en del af samme vej, på en strækning langs jernbanen, påregnes nedlagt. Der skabes herved mulighed for sammenhæng med det grønne område ved jernbanen. Nedlæggelsen vil ske efter reglerne herom i vejloven.

Ejendommen matr.nr. 21 ø Vorup By, Vorup, vil i forbindelse med en evt. nedlæggelse af vejen, kunne påregne at få vejadgang ad den kommende nye vej gennem lokalplanområdet.

Randers kommune ønsker, efter forhandling med DSB, at være med til at etablere en cykel- og gangsti over jernbanearealet fra bebyggelsen »Kildeparken« og frem til Gl. Stationsvej. Stiforløbet er en del af den overordnede stiplan for Randers kommune. Det nævnte stiforløb fremgår af kommuneplanen, hæfte 14, Vorup.

Varmeplan

Lokalplanområdet er omfattet af energistyrelsens projektgodkendelse af 1984. 06.12. for fjernvarmeforsyning af Vorup og skal derfor forsynes med fjernvarme.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af del af BE 13.4 og del af BE 13.1 i spildevandsplanen for Randers kommune. Området er kloakeret med separatsystem.

Terrænregulering

På grund af områdets lave beliggenhed skal der foretages en opfyldning af arealet, således at terrænet jævnes fra højden på bagkant fortov ved Århusvej til højden på bagkant fortov på Gl. Stationsvej.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til blandet plejehjem/bolig og erhvervsformål.
- at der sker en hensigtsmæssig disponering af området, herunder placering af bebyggelse, parkering og beplantning.
- at støjniveauet fra Århusvej ikke overstiger 30 dB(A) for opholds- og arbejdsrum og 55 dB(A) for opholdsarealer og
- at det interne vej- og parkeringsareal udformes i overensstemmelse med de retningslinier, der er gældende for opholds- og legegade-områder.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1**Matrikelfortegnelse****§ 2****Blandet plejehjem,
bolig- og erhvervsformål****Ikke tilladte erhverv****Butikker****§ 3****Udstykningsplan****§ 4****Nye veje****§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE**

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nre. 21c, 21e, 21h, 21i, 21l, 21ø, 21a1, 21bp, 33a, 33c, 33f, del af 5u og del af DSB-jernbaneareal, alle Vorup By, Vorup, samt alle parceller, der efter den 22. november 1985, udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Området er beliggende i byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til plejehjem, bolig- og erhvervsformål. Erhvervsetagearealet må ikke overstige 60% af det samlede etageareal. Inden for området må kun opføres og indrettes bebyggelse til institutioner for ældre (plejehjem, dagcenter og lignende), til beboelse samt til erhverv som følgende:

Butikker, kontorer, restauranter, klinikker, offentlige formål, samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

Stk. 2. Indenfor området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til, eller udøves vognmandsvirksomhed, generende fremstillingsvirksomhed og lignende, som medfører gener i form af støj, rystelser, luftforurening eller lugt.

Stk. 3. Der må ikke, uden byrådets særlige godkendelse, indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal på mere end 800 m².

§ 3 UDSTYKNINGER

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

§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

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

Vejene A-B og C-D udlægges i en varierende bredde på mellem 12 m og 17 m, og med en kørebanebredde på min. 6 m.

*) Nærmere bestemmelser om anlæg og ibrugtagen vil blive fastsat efter reglerne herom i vejlovgivningen. Det forudsættes at vejene udlægges som private fællesveje.

Lege- og opholdsgader

Stk. 2. Vejene A-B og C-D skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 10. juni 1976).

Det forudsættes at vejene skal anvendes som lege- og opholdsgader. **)

Stier

Stk. 3. De interne stier skal anlægges i en bredde på min. 2 m.

Vejadgang

Stk. 4. Vejadgang til området må kun ske fra Gl. Stationsvej, i princippet som vist på vedhæftede kortbilag nr. 3.

Parkering

Stk. 5. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til 30% af erhvervsetagearealet og en parkeringsplads pr. boligenhed.

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

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

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

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 90 for området som helhed.

Facadebebyggelse

Stk. 2. Bebyggelsen langs Strømmen og Støberigade skal opføres som sluttet bebyggelse og skal holdes indenfor det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt.

Den sluttede bebyggelse langs Strømmen bør være etableret inden der gives tilladelse til bebyggelse inden for det mod Gl. Stationsvej beliggende byggefelt, vist på kortbilag nr. 2.

Hus- og facadehøjde

Stk. 3. Facadebebyggelsen langs Strømmen og Støberigade må ikke opføres i mere end 2 etager med udnyttelig tagetage (2^{1/2} etage) og bygningshøjden må ikke overstige 13 m målt fra et af kommunen godkendt niveauplan. ***)

**) Dette indebærer, at motorkøretøjer skal udvise særlig agtpågivenhed og hensynsfuldhed overfor gående. Det vil derfor normalt ikke være muligt at køre hurtigere end 15 km/t. Fodgængere må på den anden side ikke unødigt hindre de kørende i at komme frem.

***) På grund af de vanskelige jordbundsforhold i området, kan der efter indhentet tilladelse fra kommunen, godkendes en forøgelse af den tilladte bygningshøjde med max. 1 m.

For øvrige bygninger i området gælder, at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m.

Facade mod Århusvej

Stk. 4. I den lige facade mod Århusvej skal der være mindst 2 forsætninger af min. 6,5 m i længden og 0,9 m i dybden.

Tagenes udformning

Stk. 5. Tagene skal udformes som symmetriske sadeltage. Det kan dog tillades, at tagene fremtræder forskudt i det lodrette plan. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50° og rygning parallelt med gaden.

Støjforhold

Stk. 6. Bebyggelsen, angivet med byggefeltsignatur på kortbilag nr. 2, samt de dertil hørende opholds- og friarealer skal udformes således, at støjniveauet hidrørende fra trafikken fra Århusvej ikke må overstige henholdsvis 30 dB(A) for opholds- og arbejdsrum (rum, hvor mennesker opholder sig i længere tid) og 55 dB(A) for opholds- og friarealer (arealer der tjener rekreative formål).

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Materialer

Stk. 1. Ydervægge skal opføres i røde teglsten og må kun fremstå som blank mur. Tagene skal dækkes med røde vingetegl.

Skiltning

Stk. 2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Opholdsarealer

Stk. 1. Der skal efter byrådets nærmere henvisning indrettes udendørs opholdsarealer for de ansatte og for områdets beboere. Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 50% af plejehjems/boligetagearealet samt 25% af erhvervsetagearealet.

Beplantningsplan

Stk. 2. Beplantning og anlæg af de i området beliggende opholdsarealer (herunder vej- og parkeringsareal) må kun ske i overensstemmelse med en af Randers kommune (Park- og kirkegårdsforvaltningen) godkendt beplantningsplan.

Ubebyggede arealer

Stk. 3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Stk. 4. Udendørs oplag må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse og kun, såfremt der etableres de fornødne afskærmninger i form af tæt beplantning eller lignende.

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

Stk. 1. Ny bebyggelse inden for området må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før, der er etableret og sikret de i § 4 stk. 1, 2, 4 og 5 nævnte veje og parkeringsarealer, de i § 8 stk. 1 og 2 nævnte opholdsarealer samt overholdelse af de i § 6 stk. 6 nævnte krav om støjforanstaltninger.

Stk. 2. Samtlige nye bygninger skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved de kommunale værker. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10**§ 10 GRUNDEJERFORENING****Grundejerforening**

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område, dog undtaget DSB og matr.nr. 21 ø Vorup By, Vorup.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 1, 2, 3 og 5 og § 8 stk. 1 og 2 nævnte veje, stier og opholdsarealer.

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers byråd.

§ 11**§ 11 OPHÆVELSE AF DEL AF LOKALPLAN**

Den af Randers byråd den 8. februar 1982 vedtagne lokalplan nr. 142, Århusvej-Strømmen, ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 12**§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således er lokalplanforslaget vedtaget af Randers byråd den 16. dec. 1985.

Randers, den 17. dec. 1985.

K. Gjøtrup

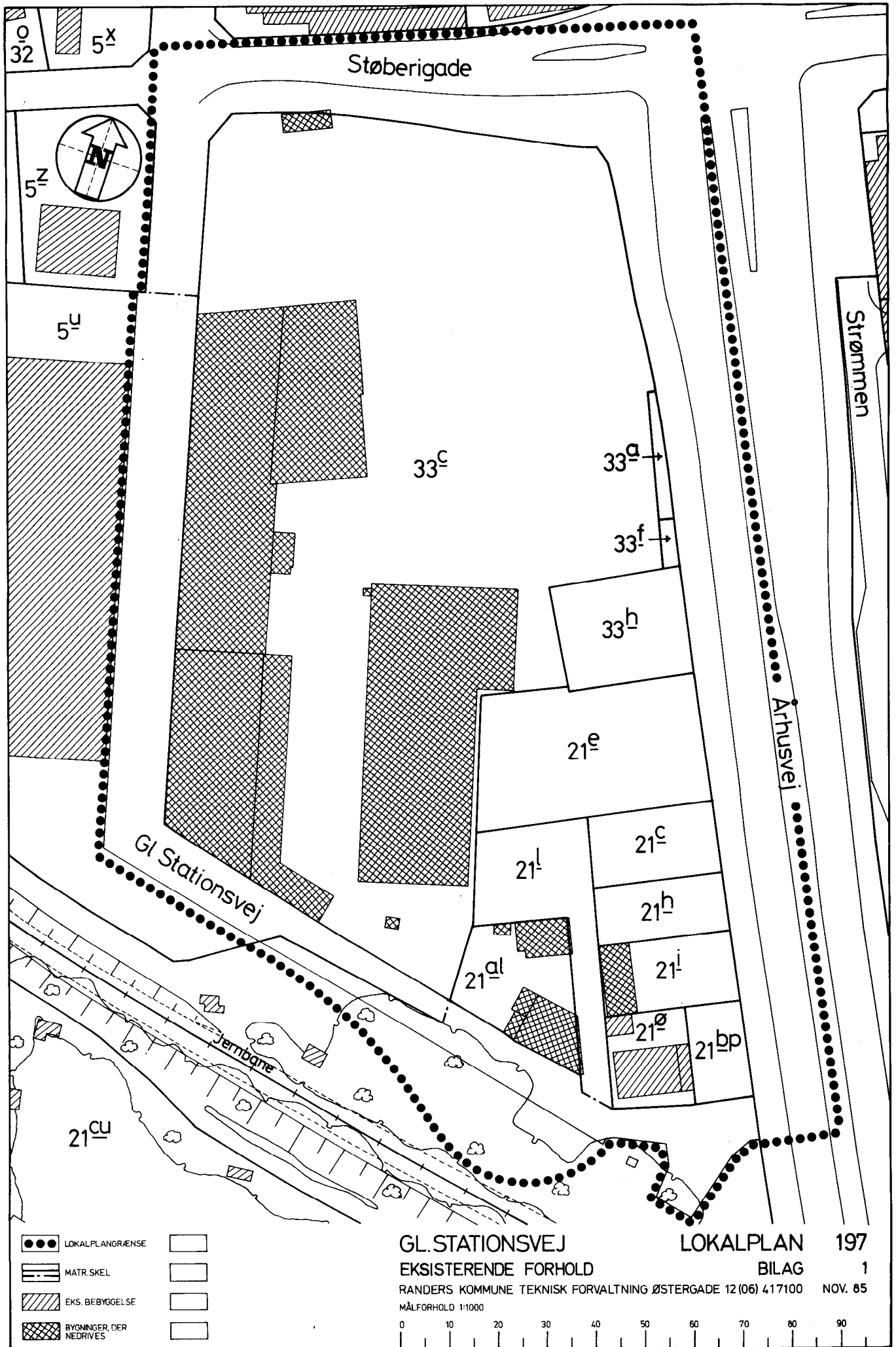
borgmester

I henhold til § 27 i kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers, den 14. april 1986.

K. Gjøtrup

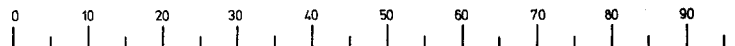
borgmester

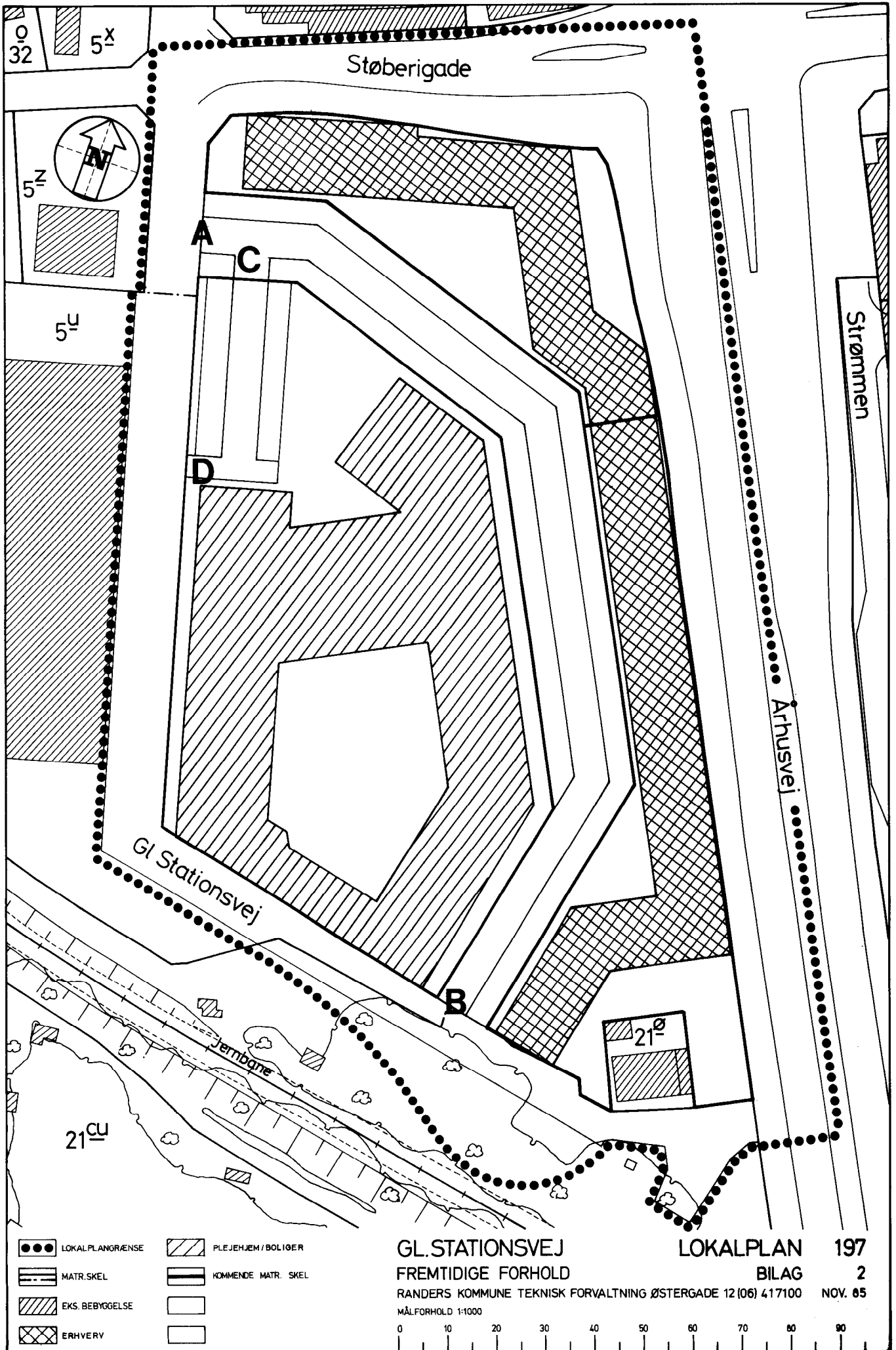


- LOKALPLANGRÆNSE
- ▬▬▬ MATR. SKEL
- ▨ EKS. BEBYGGELSE
- ▩ BYGNINGER, DER NEDRIVES

GL. STATIONSVEJ
EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 (06) 417100
 MÅLFORHOLD 1:1000

LOKALPLAN 197
BILAG 1
 NOV. 85





0
32

5^x

Støberigade

5^z



5^u

A

C

D

G1 Stationsvej

B









21^o

21^{cu}

Jernbane

Strømmen

Arhusvej

- | | |
|---|--|
|  LOKALPLANGRÆNSE |  PLEJEHJEM/BOLIGER |
|  MATR. SKEL |  KOMMUNE MATR. SKEL |
|  EKS. BEBYGGELSE |  |
|  ERHVERV |  |

GL. STATIONSVEJ

LOKALPLAN 197

FREMTIDIGE FORHOLD

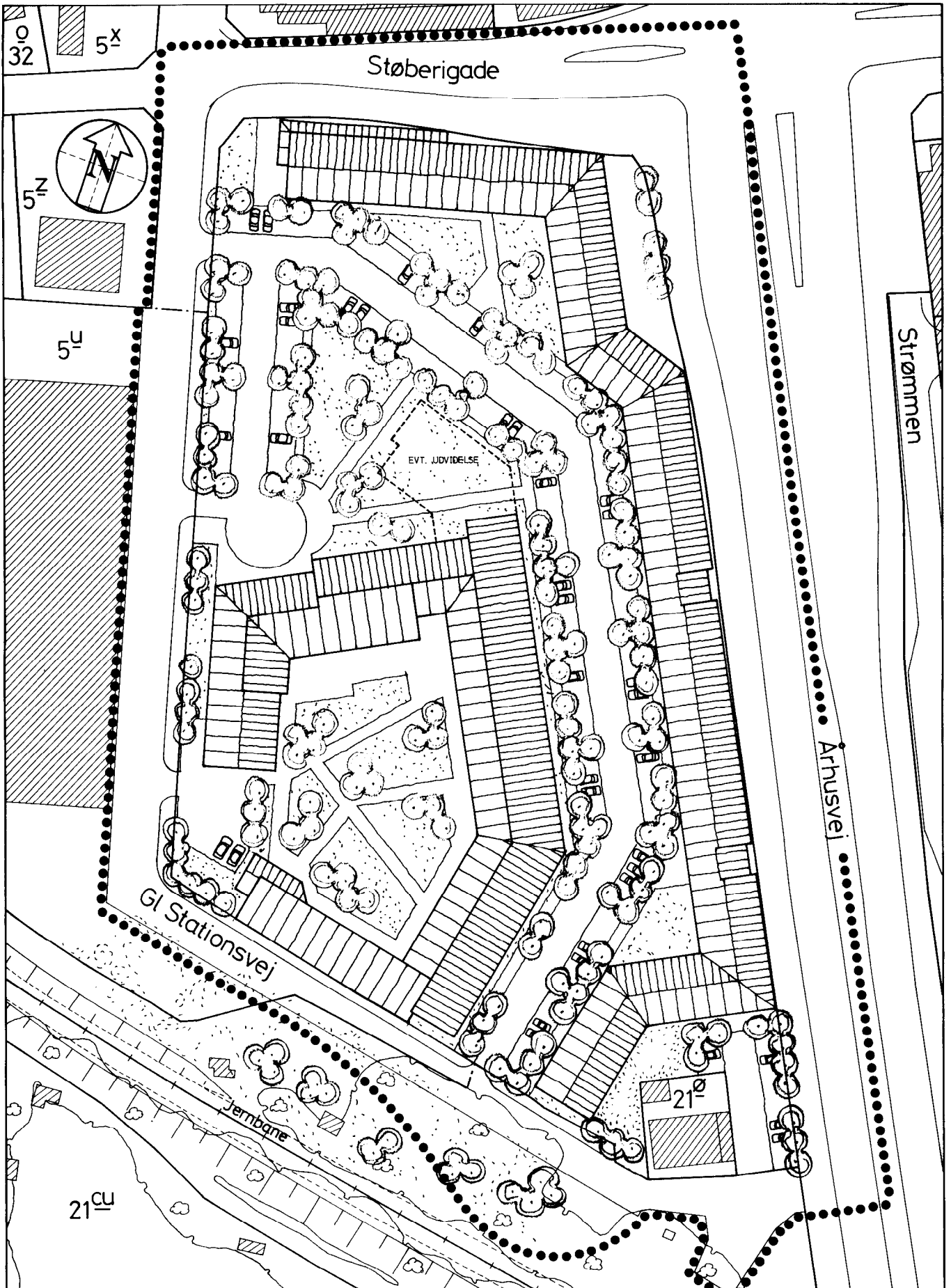
BILAG 2

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 (06) 417100

NOV. 85

MÅLFORHOLD 1:1000





- LOKALPLANGRÆNSE
- ▨ MATR. SKEL
- ▨ EKS. BEBYGGELSE
- ▨ FREMTIDIG BEBYGGELSE
- ☉ NYE TRÆER
-
-
-

GL. STATIONSVEJ **LOKALPLAN 197**
ILLUSTRATIONSPLAN **BILAG 3**
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 (06) 417100 **NOV. 85**
 MÅLFORHOLD 1:1000
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90