

LOKALPLAN NR. 249

Tirsdalen



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Områdets beliggenhed

Denne lokalplan omfatter en del af matr.nr. 17a, Kristrup By, Kristrup, beliggende syd for Tirsdalen og R. Hougårdsvej. På ejendommen ligger Tirsdalens plejehjem.

Områdets anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål og sikrer, at Tirsdalens plejehjem kan udvides med 12 ældreboliger fordelt på 3 bygningsafsnit opført i een etage med udnyttelig underetage mod parken.

De nye bygninger

Ældreboligerne placeres øst for plejehjemmet et stykke nede af skråningen. Mod R. Hougårdsvej fremtræder bygningerne som een etage med høj kælder og mod parken som to etager. Bygningshøjden vil blive omtrent som på plejehjemmet Tirsdalen.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 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 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.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplan Randers 1993	Lokalplanen omfatter område O17: offentlige formål.
Lokalplanrammer for område O17	<p>For område O17 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:</p> <p>Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål som folkeskole med tilhørende idrætsanlæg, daginstitutioner, plejehjem, beskyttede boliger og bibliotek.</p> <p>Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30.</p> <p>Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,5 etage og 8.5 m.</p> <p>Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet.</p>
Ny bebyggelse	Lokalplanen sikrer, at der kan opføres nye bygninger til udvidelse af Tirsdalens plejehjem. Det fremtidige etageareal stiger fra det nuværende 5800 m ² svarende til en bebyggelsesprocent på 22 til 6700 m ² svarende til en bebyggelsesprocent på 29,7.
Zonestatus	Området er beliggende i byzone.
Vejadgang	Vejadgang til Tirsdalens plejehjem sker fra R.Hougårdsvej, og der vil ikke ske ændring af adgangsforholdene ved opførelsen af de nye ældreboliger.
Kollektiv trafik	Området betjenes af bybus ruterne 4 og 15. Rute 4 ved Asser Rigsvej og rute 15 direkte fra R. Hougårdsvej. Det overvejes desuden for øjeblikket at etablere et SERVICEBUS-NET i Randers.
Spildevandsplan	Lokalplanområdet omfattes ifølge spildevandsplanen for Randers kommune af område O17. Området er kloakeret med separatsystem.
Elforsyning	Elforsyningen i lokalplanområdet varetages af Randers kommunale værker.
Vandforsyning	Vandforsyningen varetages af Krstrup vandværk.
Renovation og genbrug	Lokalplanens område er omfattet af renovationsregulativ for Randers kommune. Af regulativet fremgår det blandt andet hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål,
- at** åbne mulighed for at opføre 12 ældreboliger øst for plejehjemmet Tirsdaalen og sammenbygget med dette, og
- at** bebyggelsen og dens nærarealer er i harmoni med omgivelserne.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1

§ 1 Lokalplanens område

1.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kort 1 og omfatter en del af matr.nr. 17a, Krstrup By, Krstrup, samt alle parceller, som efter den 1. maj 1994 udstykkes fra den nævnte ejendom.

Delområder

1.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II som vist på kort 1.

Zonestatus

1.3 Området er beliggende i byzone.

§ 2

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Offentlige formål

2.1 Området må kun anvendes til offentlige formål. Inden for området må der udover den eksisterende bebyggelse opføres 12 ældreboliger i een etage med udnyttelig underetage.

§ 3

§ 3 UDS TYKNINGER

Retningsgivende udstykningsplan

3.1 Udstykning inden for lokalplanområdet må kun foretages i overensstemmelse med den på kort 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

Yderligere udstykning

3.2 Yderligere udstykning kan dog finde sted efter byrådets særlige tilladelse.

§ 4

Veje

Parkering

§ 4 VEJ-OG PARKERINGSFORHOLD

4.1 Der udlægges ikke nye veje i området.

4.2 De eksisterende parkeringspladser bevares, og den østligste parkeringsplads udvides med en forplads ved ældreboligerne.

§ 5

El-ledninger

§ 5 LEDNINGSANLÆG *)

5.1 El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 6

Bebyggelsesprocent

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30.

DELOMRÅDE I

Ikke yderligere byggeri

6.2 Inden for området må der ikke ske yderligere byggeri bortset fra enkelte skure til redskaber og renovationsstativer.

DELOMRÅDE II

12 ældreboliger

6.3 Inden for delområde II må der opføres 12 ældreboliger a max. 75 m² bruttoetageareal svarende til ialt 900 m² bruttoetageareal, samt enkelte mindre skure til redskaber og renovationsstativer.

Byggefelter

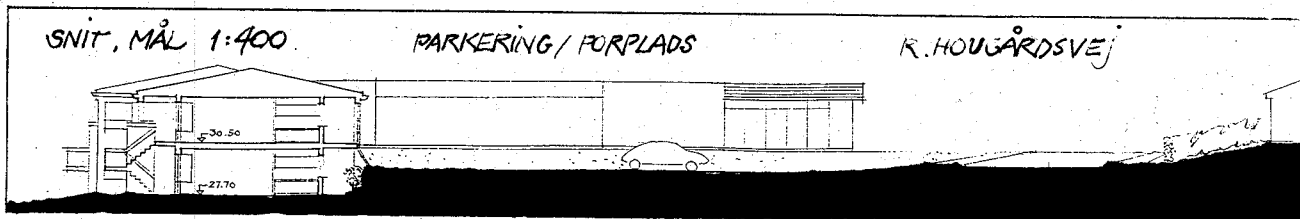
6.4 Ældreboligerne skal opføres inden for byggefelterne som vist på kort 2.

Bygningshøjde

6.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 m målt fra et af kommunen godkendt niveauplan.

Maximal etageantal

6.6 Bebyggelsen må kun opføres i een etage med udnyttelig underetage.



Facadehøjde

6.7 Bygningernes facadehøjde mod henholdsvis R.Hougårdsvej og parken må ikke overstige 4,5 og 6.0 m.

*) Der gøres opmærksom på 2 stk. nedgravede 10kV-kabler, som vist på kort 1

§ 7**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****DELOMRÅDE II****Ydervægge**

7.1 Ydervægge skal fremstå som teglstensmure.

Tage

7.2 Tage skal dækkes med pap og zink.

§ 8**§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****Beplantningsplan**

8.1 Beplantning og anlæg af de ubebyggede arealer inden for lokalplanens område må kun ske efter en af Randers kommune (Teknisk forvaltning) godkendt beplantningsplan.

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

9.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning til Randers kommunale værkers fjernvarmeforsyning har fundet sted.

§ 10**§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING**Således vedtaget af Randers byråd,
Randers, den 20. juni 1994**Keld Hüttel**

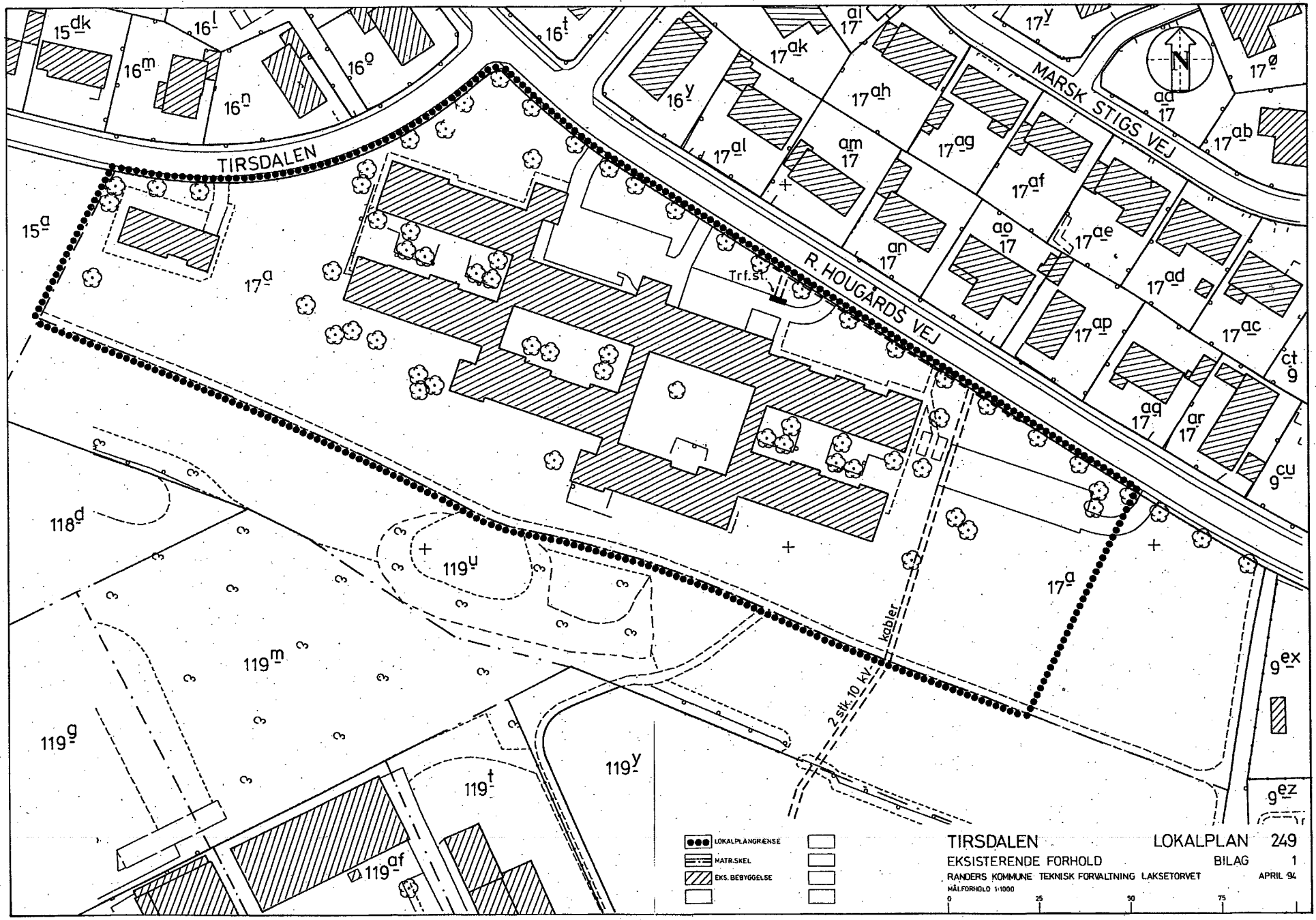
borgmester

Lokalplanen er i henhold til 27 i planloven endelig vedtaget af
Randers byråd.

Randers, den 10. oktober 1994

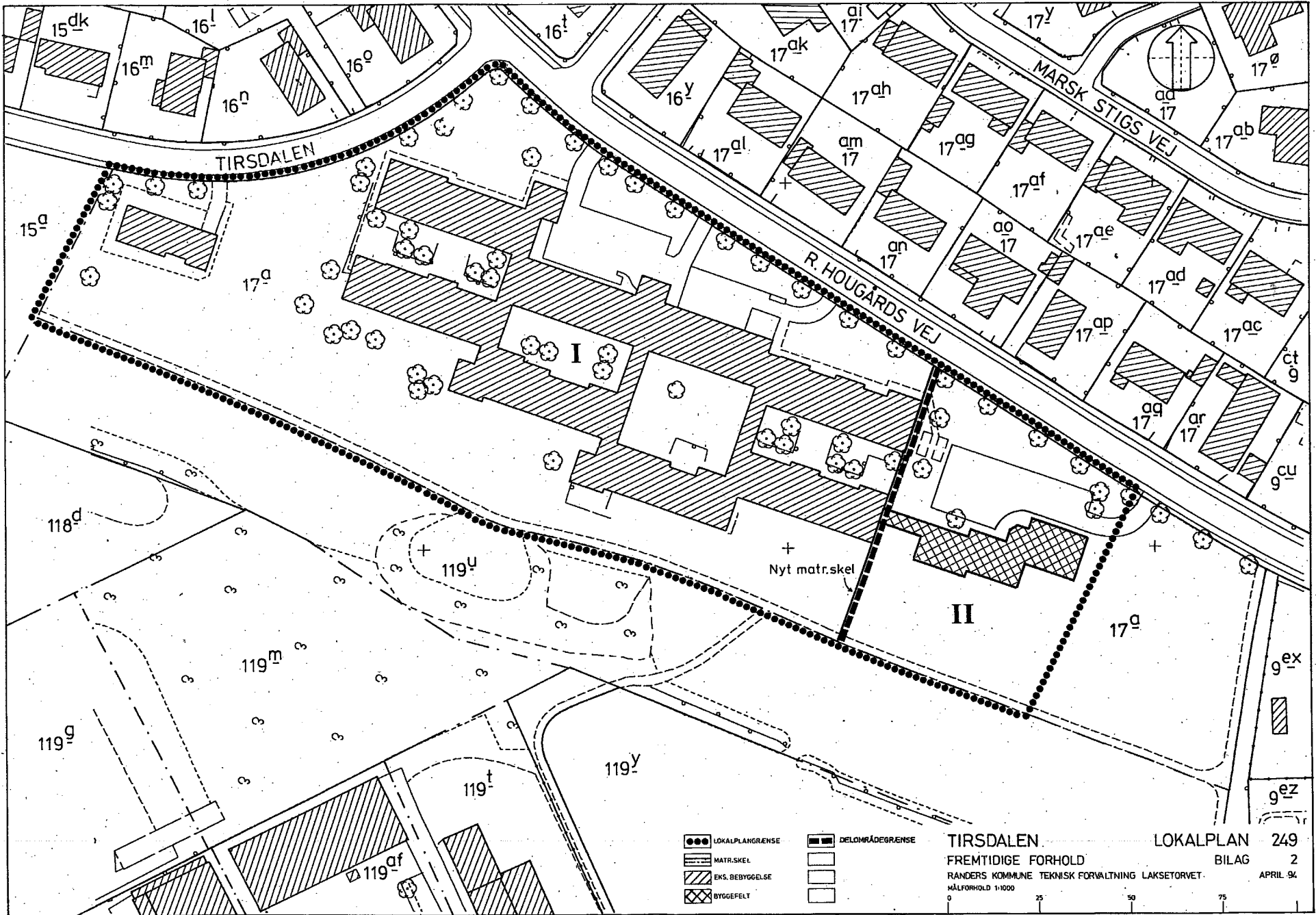
Keld Hüttel









borgmester



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▬ MATR.SKEL
- ▨ EKS.BEBYGGELSE
-
-
-
-

TIRSDALEN **LOKALPLAN 249**
 EKSISTERENDE FORHOLD BILAG 1
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET APRIL 94
 MÅLFORHOLD 1:1000
 0 25 50 75



-  LOKALPLANGRENSSE
-  MATR.SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
-  BYGGEFELT
-  DELOMRÅDEGRENSSE
- 
- 
- 

TIRSDALEN
 FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET
 MÅLFORHOLD 1:1000

LOKALPLAN 249
 BILAG 2
 APRIL 94

