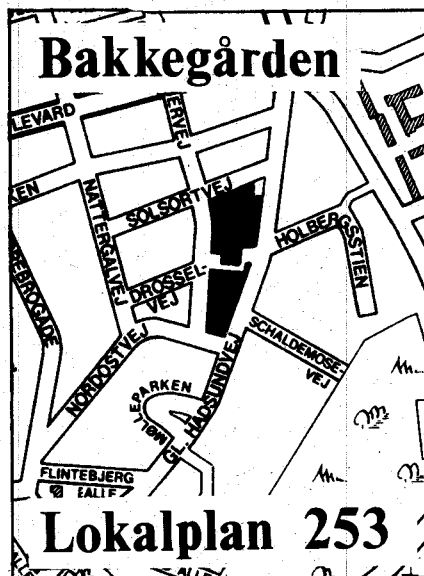


# LOKALPLAN NR. 253 BAKKEGÅRDEN



## EN KORTFATTET BESKRIVELSE

### Beliggenhed

Syd for Bakkegården ved  
Lodsejervej

13 nye ældreboliger

Bebyggelse i 2 etager

Denne lokalplan omfatter matr. nr. 226 og 249 Randers Markjorder, beliggende syd for bebyggelsen "Bakkegården" ved Lodsejervej, Nordostvej og Gammel Hadsundvej.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål og sikrer, at der kan opføres 13 nye ældreboliger i en ny to-etages bygning. Ældreboligerne er placeret i den sydlige ende af bebyggelsen "Bakkegården". Den eksisterende sti forlægges en stibredde mod nord, og de nye boliger vil få adgang herfra.

### Eksisterende beplantning

Lokalplanen fastlægger også, at den eksisterende bevaringsværdige beplantning bevares i videst muligt omfang.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### Forandringer skal følge planen

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.

### Hidtil lovlig anvendelse kan fortsætte

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

### Kommuneplanen

#### Området er udlagt til offentlige formål i kommuneplanen

Lokalplanen omfatter område O66: områder til offentlige formål. For område O66 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål som beskyttede- og ældreboliger.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 115. Bebyggelsens højde må ikke overstige 4 etager og 17 m.

I forbindelse med eventuel boligbebyggelse skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 50 pct. af boligetagearealet. Opholdsarealet skal tilvejebringes inden for den enkelte ejendom eller i umiddelbar nærhed heraf. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres for ejendommens beboere.

Ved nedrivninger, ombygninger og tilbygninger samt ved ændringer i facaderne skal der tages særligt hensyn til de bevaringsværdige bygninger og særligt markant beliggende bygninger.

Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes fjernvarmenettet

### Ny bebyggelse

Lokalplanen sikrer, at der kan opføres 13 nye boliger. Etagearealet i området forøges fra 10913 m<sup>2</sup> til 11930 m<sup>2</sup> fordelt med 876 m<sup>2</sup> til ældreboliger og 141 m<sup>2</sup> til en udvidelse af aktivitetshuset. Den fremtidige bebyggelsesprocent vil blive 117.

<b>Kommuneplantillæg nr.12</b>	Lokalplanen var ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvorfor der blev udarbejdet et tillæg til denne (Tillæg nr.12).  Kommuneplantillægget skulle danne grundlag for en beskeden forhøjelse af bebyggelsesprocenten i området.
<b>Zonestatus</b>	Området ligger i byzone.
<b>Adgangsforhold</b>	Den eksisterende sti, som betjener Bakkegården, parallelforskydes en stibredde mod nord og bliver den fremtidige adgang til ældreboligerne.
<b>Kollektiv trafik</b>	Området betjenes af bybusrute 6 på Gl.Hadsundvej.
<b>Spildevandsplan</b> <i>Område 066</i>	Lokalplanområdet omfattes ifølge spildevandsplanen for Randers kommune af område 066.1 og 066.2.  Området er kloakeret med fællessystem.
<b>Renovation og genbrug</b>	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.
<b>Elektricitet</b> <i>Randers Kommunale Værker</i>	Elforsyningen i lokalplanområdet varetages af Randers kommunale værker.
<b>Vandforsyning</b> <i>Randers Kommunale Værker</i>	Vandforsyningen varetages af Randers kommunale værker.

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

### LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at:** områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål,
- at:** åbne mulighed for at opføre en bygning indeholdende 13 ældreboliger i den sydlige del af Bakkegården,
- at:** bebyggelsen og dens nærarealer er i harmoni med den omkringliggende bebyggelse.
- at:** den eksisterende bevaringsværdige beplantning bevares i videst mulig omfang.

### § 1

#### Matrikelnumre

#### Delområder

#### Zonestatus

### § 2

#### Offentlige formål

*ældreboliger*

### § 3

#### Udstykningsplan

*Yderligere udstykning kun med Byrådets særlige tilladelse*

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kort 1 og omfatter følgende matr. nre: 226 og 249, Randers markjorder, samt alle parceller, som efter den 1. november 1994 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II, som vist på kort 1.

Stk. 3. Området ligger i byzone.

### § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til offentlige formål. Inden for området må der udover den eksisterende bebyggelse opføres en to-etages bygning indeholdende 13 ældreboliger.

### § 3 Udstykning

Stk. 1. Udstykning inden for lokalplanområdet må kun foretages i overensstemmelse med den på kort nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

Stk. 2. Yderligere udstykning kan dog finde sted efter byrådets særlige tilladelse.

**§ 4****Veje og parkering**

*Ingen nye veje, men sti flyttes lidt*

**§ 5****El-ledninger****§ 6****Bebyggelsesprocent og  
højde****Ikke yderligere byggeri****13 ældreboliger****§ 4 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD**

Stk. 1 Der udlægges areal til den offentlige sti a-b med beliggenhed og bredde som vist på kort 2.

Stk. 2 Der udlægges ikke areal til nye parkeringspladser.

**§ 5 LEDNINGSANLÆG**

El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

Stk. 1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 120.

**DELOMRÅDE I**

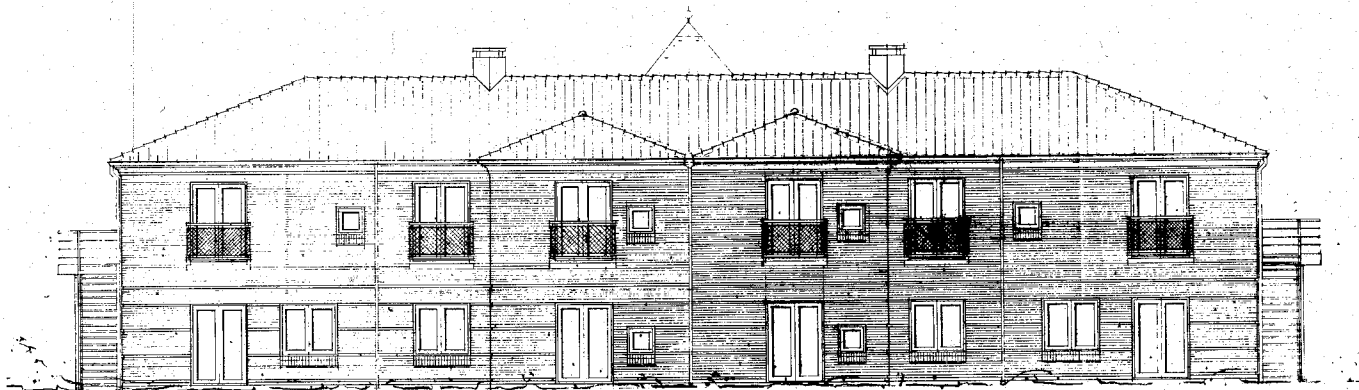
Stk. 2 Inden for delområde I må der ikke ske yderligere byggeri bortset fra enkelte skure til redskaber og renovationsstativer.

**DELOMRÅDE II**

Stk. 3 Inden for delområde II må der opføres en ny bygning på max. 900 kvm. indeholdende 13 ældreboliger, samt enkelte mindre skure til redskaber og renovationsstativer.



Indgangsfacade mod nord



Facade mod syd

### Byggefelt

Stk. 4 Uanset højde- og afstandsbestemmelserne i bygningsreglementet skal bygningen opføres inden for det med krydskravering på kort 2 viste byggefelt.

### Bygningshøjde

Stk. 5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10 m over terræn.

### Maximal etageantal

Stk. 6 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end to etager.

### Udendørs opholdsarealer

Stk. 7 Der skal i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes et opholdsareal på mindst 50% af boligetagearealet. Opholdsarealet skal tilvejebringes inden for den enkelte ejendom eller i umiddelbar nærhed heraf.

## § 7

## § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### Ydervægge af tegl og tegltage

Stk. 1 Ydervægge skal fremstå som blank mur i tegl.

Stk. 2 Tage skal dækkes med tegl og zink.

## § 8

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

### Fælles opholdsarealer og bevarelse af eksisterende beplantning.

Stk. 1 Det på kort 2 med priksignatur viste areal udlægges til fælles opholdsareal.

Stk. 2 De med skravering markerede træer skal bevares. Derudover skal den øvrige eksisterende beplantning bevares i videst mulig omfang. \*)

### Fodnote

\*) Træbeplantningen skal, under byggemodning og i byggeperioden, afskærmes og beskyttes efter anvisning fra og godkendelse af Teknisk forvaltning, parkafdelingen.

**Beplantningsplan**

Stk. 3 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****Fælles opholdsarealer**

Stk. 1. Nye bygninger må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret i § 8, stk. 1 nævnte fælles opholdsarealer.

**Fjernvarmepligt**

Stk. 2. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kommunale fjernvarmeforsyning. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

**§ 10****§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 7. december 1994 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

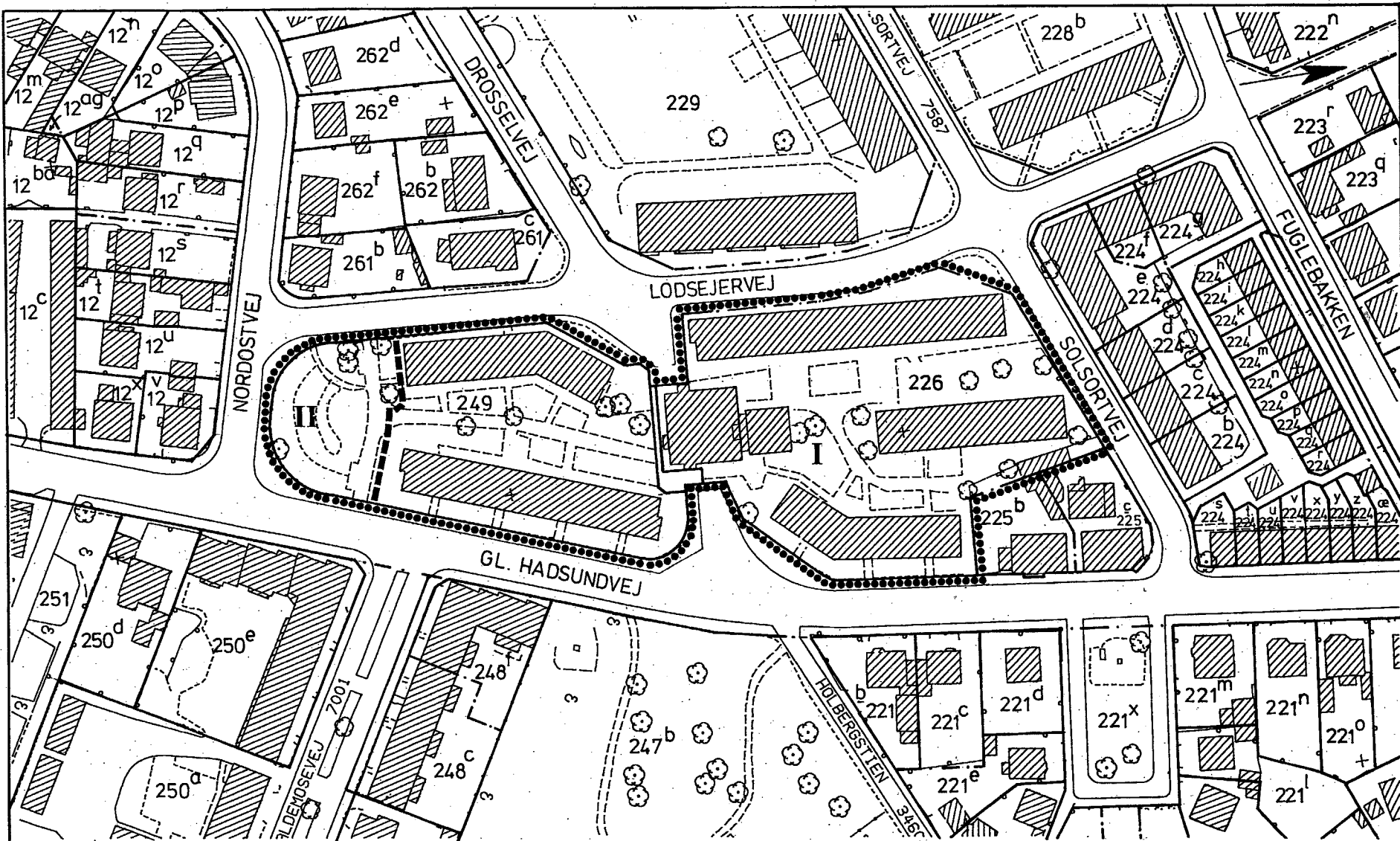
**Keld Hüttel**









Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.  
Randers byråd den 20. marts 1995.

**Keld Hüttel**

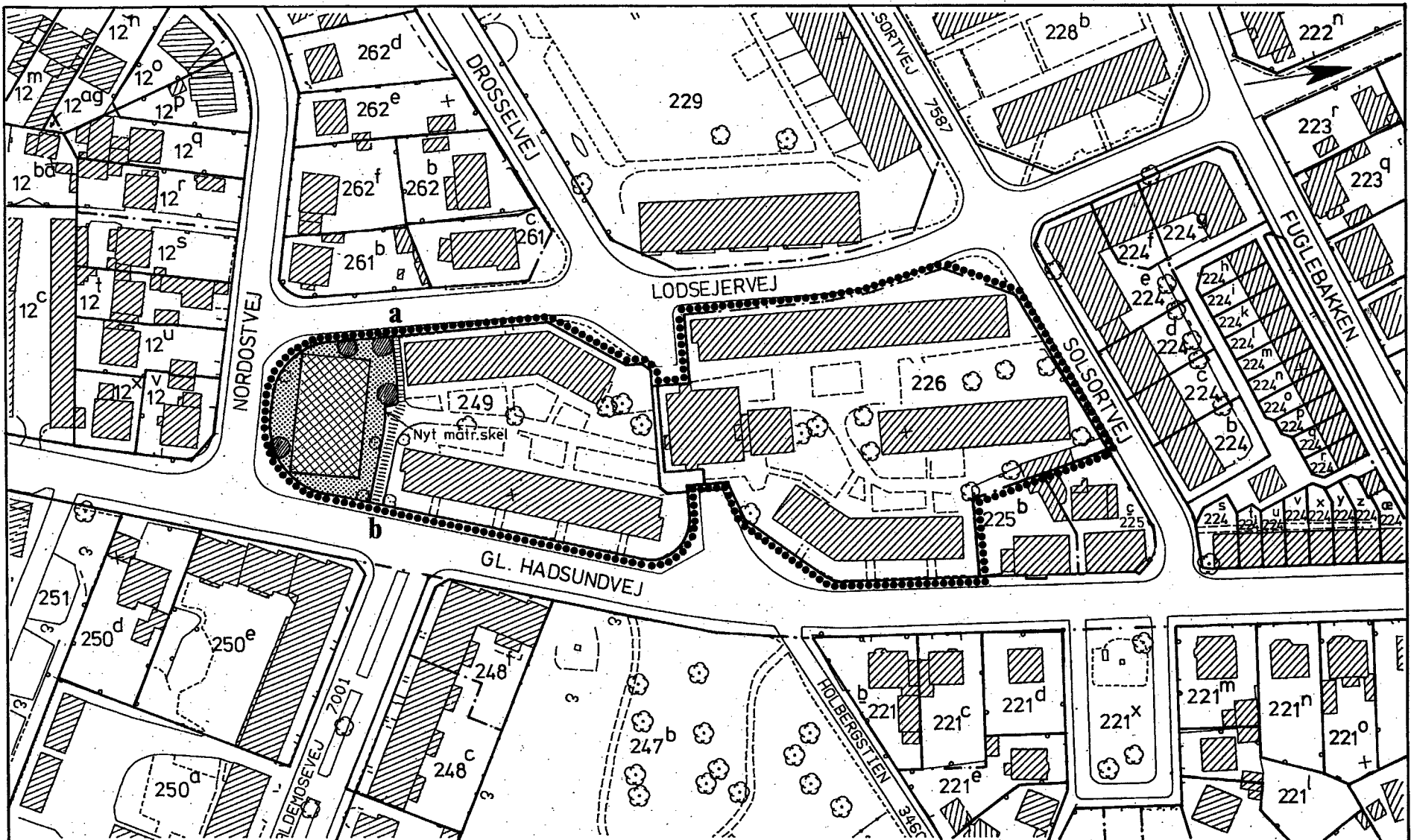
Borgmester



-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR.SKEL
-  EKS. BEBYGELSE
-  DELØNDRÆDEGRÆNSE
- 
- 
- 
- 

**BAKKEGÅRDEN** LOKALPLAN 253  
 EKSISTERENDE FORHOLD BILAG 1  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B  
 OKT. 94  
 MÅLFORHOLD 1:1000  
 0 25 50 75



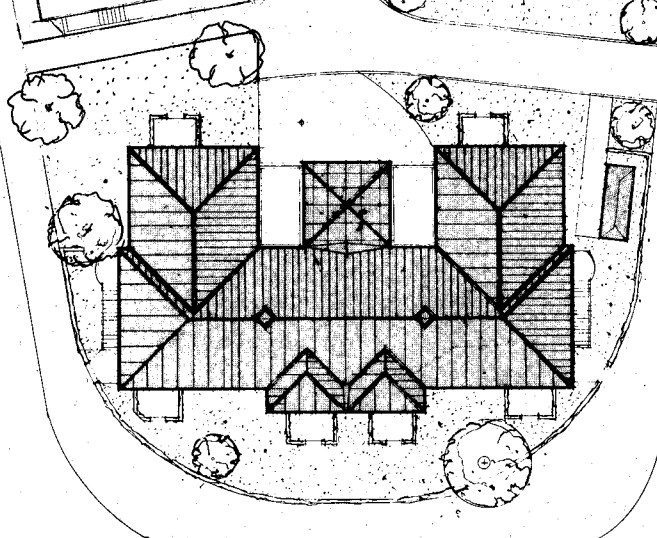


- LOKALPLANGRÆNSE
- OPHOLDAREAL
- MATR.SKEL
- TRÆER, SOM SKAL BEVARES
- EKS. BEBYGGELSE
- BYGGEFELT

**BAKKEGÅRDEN**                      **LOKALPLAN 253**  
**FREMTIDIGE FORHOLD**                      **BILAG 2**  
 RANDERS KOMMUNE, TEKNISK FORVALTNING, LAKSETORVET/B  
 MÅLFORHOLD: 1:1000                      **OKT. 94**



Lodsejervej



Gl. Hadsundvej

Nordostvej

BAKKEGÅRDEN LOKALPLAN 253  
ILLUSTRATIONSPLAN  
MÅL 1:500