

LOKALPLAN NR. 281 ÆLDREBOLIGER VED HØVEJEN



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter et område ved Høvejen i Vorup. Det meste af området er udlagt til offentlige formål og huser blandt andet Pensionat Høvejen samt beskyttede boliger. Resten af området ligger i det rekreative område vest for Pensionatet.

Planen går ud på

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål og sikrer, at der kan opføres 8 ældreboliger i tilknytning til Pensionatet. Endvidere åbnes der mulighed for, at der kan ske mindre tilbygninger ved de eksisterende boliger nord for Pensionat Høvejen.

Den nye bygning

Ældreboligerne placeres i en bygning, som opføres i een etage med afvalmet tag ligesom Pensionatet. Endvidere opføres et fritliggende udhus i tilknytning til ældreboligerne.

Forandringer skal følge planen

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt 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 1997

Lokalplanen omfatter område O18 og del af område R53.

Lokalplanrammer for områderne O18 og R53

For område O18 gælder følgende:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (institutionsbebyggelser med pensionatfunktioner som plejehjem, kollektivboliger og lignende).
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 13 m.
- d. Der skal reserveres areal til de på kortet viste stier
- e. Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

For område R53 gælder følgende:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige rekreative formål (park, fælled, naturområde og lignende).

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser, da lokalplanen åbner mulighed for opførelse af bebyggelse i en del af det grønne område. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, tillæg nr. 26, som er vedhæftet denne lokalplan.

Vejadgang

Vejadgang sker fra Høvejen over matr. nr. 9an, Vorup By, Vorup.

Kloakering	Arealet er omfattet af områderne O18 og R53 i Spildevandsplanen for Randers Kommune, og kloakeret med separatsystem.
Regnvand	Der må maksimalt afledes 56 l/s til det offentlige regnvandssystem fra hele O18 (efter udvidelsen). Der skal eventuelt anlægges et forsinkelsesbassin til opmaganisering af regnvandet inden tilslutning til det offentlige system.
Renovation og genbrug	Lokalplanens område er omfattet af renovationsregulativ for Randers Kommune. Af regulativet fremgår der blandt andet hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.
Elforsyning	Elforsyningen varetages af Randers Kommunale Værker.
Vandforsyning	Vandforsyningen varetages af Strømmen Vandværk.
Kollektiv trafik	Området betjenes af bybusruterne 3 og 7.
Byzone	Området ligger i byzone.
Fredet fortidsminde	Vorup kirketomt og kirkegård nord for lokalplanens område er fredet. Det kræver dispensation at opføre bebyggelse inden for beskyttelseszonen, som er 100 m. Dispensationen skal meddeles af Fredningsnævnet for Århus Amt, Retten i Randers, Østergade 19, 8900 Randers.
Arealoversigt	Lokalplanens enkelte ejendomme er bebygget som følgende: Matr. nr. 9di har et grundareal på 2.354 m ² og et etageareal på 442 m ² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 19. Matr. nr. 9an bliver reduceret med 870 m ² fra 5.228 m ² til 4.358 m ² . Etagearealet er på 1.289 m ² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 30. En del af matr.nr. 8ey- 865 m ² - inddrages sammen med de tidligere nævnte 870 m ² som grundareal for det nye bofællesskab. Grundarealet bliver herved 1.735 m ² . Etagearealet er 534 m ² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 31.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) 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:** der åbnes mulighed for at opføre et bofællesskab med 8 ældreboliger i tilknytning til Pensionat Høvejen,
- at:** den nye bygning giver mindst mulige indbliksgener i forhold til den vest for liggende ejendom,
- at:** indgrebet i det rekreative område begrænses mest muligt, således at boldbanerne ikke berøres, og der sikres en 7 m bred passage mellem disse, og
- at:** den eksisterende bevaringsværdige beplantning bevares i videst muligt omfang.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: **9an og 9di** og del af **8ey**, Vorup By, Vorup samt alle parceller, der efter den 2. november 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

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

Zonestatus

Stk. 3. Området ligger i byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Offentlige formål

Stk. 1. Delområderne I og II må kun anvendes til offentlige formål. I delområde I må der opføres mindre tilbygninger. I delområde II må opføres et bofællesskab med 8 ældreboliger samt tilhørende udhuse.

§ 3

§ 3 UDSTYKNING

Udstykning

Stk. 1. Ejendommene skal udstykkes i overensstemmelse med den på kort 2 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 4**Vej****Parkering****Adgang for udrykningskøretøjer****§ 5****Elledninger****§ 6****Bebyggelsesprocent****Kun tilbygninger****Bofællesskab****Byggefelter****Maksimal etageareal og bygningshøjde.****Forhold til naboejendom****§ 4 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD**

Stk. 1. Der udlægges areal til en privat fællesvej A-B i en bredde af 4 m og med en beliggenhed som vist på kort 2.

Stk. 2. Der udlægges areal til 5 parkeringspladser med en placering i princippet som vist på kort 2.

Stk. 3. Udrykningskøretøjer skal via en 2,8 m bred befæstet kørevej kunne nå frem i en afstand af maksimalt 40 m til alle indgangsdøre med adgang til det fri.

§ 5 LEDNINGSANLÆG

Stk. 1. Elledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Delområde I

Stk. 2. I området må kun opføres mindre tilbygninger og enkelte mindre udhuse til redskaber og renovationsstativer.

Delområde II

Stk. 3. I området må der opføres en bygning til et bofællesskab med 8 ældreboliger, samt enkelte mindre udhuse til redskaber og renovationsstativer.

Stk. 4. Ældreboliger og udhuse skal opføres inden for de på kort 2 viste byggefelter.

Stk. 5. Bygningerne må kun opføres i een etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, målt fra et niveauplan godkendt af Randers Kommune.

Stk. 6. Bygningen skal udformes således, at indbliksgener for den vest for liggende ejendom begrænses mest muligt.

§ 7**Ydervægge****Tage****§ 8****Beplantningsplan****Hegn****Eksisterende beplantning****§ 9****Fjernvarmepligt****§ 10****Servitutbortfald****§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****Delområde II**

Stk. 1. Ydervægge på ældreboligerne skal fremstå som gule teglstensmure. Skure og udhuse kan beklædes med træ.

Stk. 2. Tage skal dækkes med sort tagpap, eternitbølgeplader eller lignende materiale, som harmonerer med Pensionatet.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. Beplantning og anlæg af de ubebyggede arealer inden for lokalplanens område må kun ske efter en beplantningsplan godkendt af Randers Kommune (Teknisk Forvaltning).

Stk. 2. Hegn i skel mod det rekreative område skal være levende hegn.

Stk. 3. Den med skravering markerede træække skal bevares. Derudover skal den eksisterende beplantning bevares i videst muligt omfang.*

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet Randers Kommunale Værkers fjernvarmeforsyning.

§ 10 SERVITUTTER

Stk. 1. Den under 7. april 1962 tinglyste servitut på matr. nr 8ey, 9an og 9di, Vorup By, Vorup vedrørende forbud mod at drive sodafabrik ophæves.

* Træbeplantningen skal, under byggemodning og i byggeperioden, afskærmes og beskyttes efter anvisning fra og godkendelse af Teknisk Forvaltning, Parkafdelingen.

§ 11**Fredet fortidsminde****§ 11 TILLADELSE FRA ANDEN MYNDIGHED**

Stk. 1. Lokalplanområdet ligger inden for beskyttelseszonen for Vorup kirketomt og kirkegård. Ny bebyggelse må ikke opføres, før der er indhentet dispensation fra Fredningsnævnet for Århus Amt.

§ 12**§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 26. oktober 1998 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Keld Hüttel

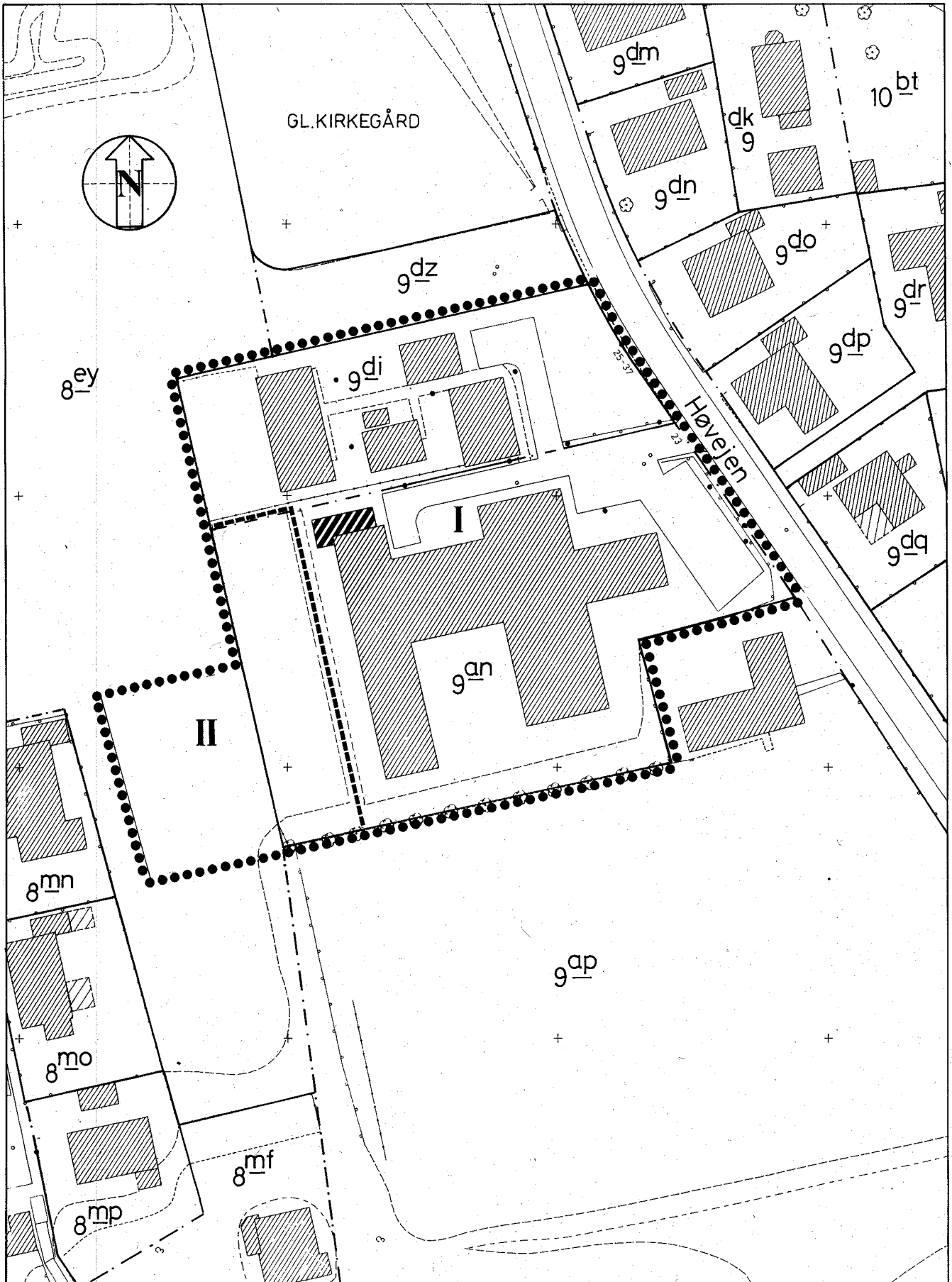
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 1. februar 1999

Keld Hüttel

Borgmester

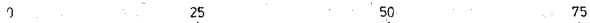


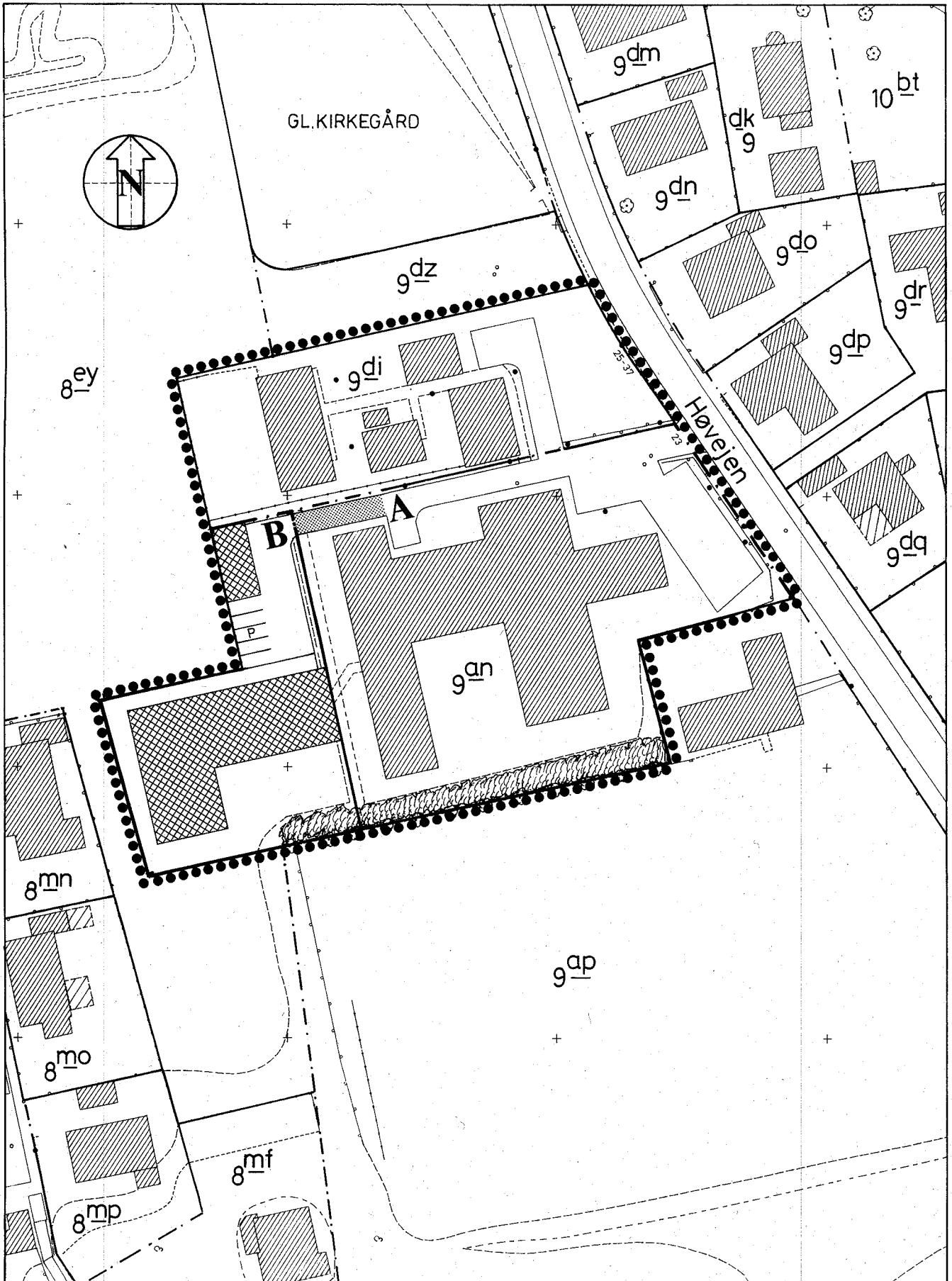
- LOKALPLANGRÆNSE
- ▨ BYGNING, DER NEDRIVES
- MATR.SKEL
- ▨ EKS. BEBYGGELSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE









ÆLDREBOLIGER-HØVEJEN LOKALPLAN 281
EKSISTERENDE FORHOLD 1

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET AUG. 98

MÅLFORHOLD 1:1000





-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR. SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
-  DELOMRÅDEGRÆNSE
-  BYGGEFELT
-  BEPLANTNING DER SKAL BEVARES
-  VEJUDLÆG
- 

ÆLDREBOLIGER-HØVEJEN LOKALPLAN 281
 FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET
 MÅLFORHOLD 1:1000
 0 25 50 75