

LOKALPLAN NR. 330 SENIORBOLIGER I NORDBYEN



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende syd for Husarvej og vest for Hadsundvej. Lokalplanen erstatter den østlige del af lokalplan 205.

Arealet er mod øst afskærmet fra Hadsundvej med en delvist bevokset støjvold, og beliggende vest for vejudvidelseslinie langs Hadsundvej.

Arealet, som udgør del af matrikel 80 g, Randers Markjorder, omfatter et ca. 24240 m² areal i byzone, og henligger som et ubebygget grønt område.

Planen går ud på

Lokalplanforslaget fremkommer som følge af byrådets beslutning om at frasælge arealet til opførelse af 20 almennyttige seniorboliger og et fælleshus, og er baseret på det valgte bygherre- og driftsherreprøjet fra en gennemført udbudsrunde .

Andet

Arealet udstykkes som en ejendom, og kan ikke yderligere opdeles.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge Planlovens § 18 kun udstykes, 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

Kommuneplanen 2005

Lokalplanområdet lå i det område i kommuneplanens lokalplanrammer for bydel 10, Nordre Fælled, som er benævnt R-50.

Lokalplanen var *ikke* i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser, da lokalplanen giver mulighed for opførelse af bebyggelse i en del af det grønne område. Der blev derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, som gav mulighed for at opføre den i lokalplanen anviste bebyggelse.

Tillæg nr. 61 for område B121 er vedhæftet lokalplanen.

Lokalplanrammer for område B121

For område B121 gælder:

Områdets anvendelse fastlægges til boliger og kollektive anlæg.

Lokalplan 205

For området gælder i dag bestemmelserne i lokalplan 205 – Winthersvang. I denne lokalplan fastlægges områdets anvendelse til offentlige rekreative formål.

Den østlige del, del af område II i lokalplan 205, erstattes af lokalplan 330.

Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Husarvej.

Overordnet vejadgang sker fra Hadsundvej eller fra Ringboulevarden via Gl. Jenumvej gennem Jenumparken.

Spildevandsplan	Lokalplanområdet er beliggende i spildevandsplanområde R50 der ikke er påregnet kloakeret. Dette ændres til område planlagt kloakeret med separat afledning af regn- og spildevand.
Kloakering	<p>Der må maksimalt afledes regnvand svarende til en afledningskoefficient på 0,3 fra lokalplanområdet.</p> <p>Der forefindes separatsystem i Husarvej hvor tilslutning kan finde sted.</p>
Regnvand	<p>På grund af den begrænsede afledningsret for regnvand kan det vise sig nødvendigt at etablere forsinkelsesbassin og afløbsstyring på egen grund indenfor lokalplanens område og inden afledning til det offentlige system.</p> <p>Der skal betales kloaktilslutningsbidrag i henhold til ”Betalingsvedtægt for Randers kommunes spildevandsanlæg”.</p>
Renovation og genbrug	<p>Lokalplanområdet vil blive omfattet af renovationsregulativ for Randers Kommune. Af regulativet fremgår blandt andet hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt mini-containere.</p> <p>Forsyningsforhold.</p>
Fjernvarme	Bebyggelsen i området forudsættes tilsluttet fjernvarmeforsyningen fra Energi Randers.
El- og Vandforsyning	Forsyning med el og vand varetages af Energi Randers.
Byzone	Området er beliggende i byzone.
Del af lokalplan nr. 205 bortfalder	Denne lokalplan erstatter del af eksisterende lokalplan 205 Winthersvang.
Forhold mod Hadsundvej	<p>Den eksisterende støjvold mod Hadsundvej skal opretholdes i et omfang, således at det udendørs støjniveau ikke overskrider gældende støjgrænsekrav på 55 dB(A) for bygninger og opholdsarealer.</p> <p>Byggelinie mod Hadsundvej skal respekteres som tinglyst 11.03 –1975.</p>

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at der skabes mulighed for opførelse af 20 almennyttige boliger samt 1 fælleshus.

at bebyggelsen udformes efter en samlet helhedsplan, med et enkelt og ensartet arkitektonisk udtryk

at beplantning og terrænregulering i området sker efter en samlet og forud godkendt plan

at området får en karakter af tæt og lavt byggeri, samlet omkring fælles adgangs- og opholdsarealer, placeret i et grønt område.

at der sikres stiforbindelse med offentlig adgang mellem Husarvej og de øvrige i området anlagte stier.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter del af matrikelnummer 80g, Randers Markjorder samt alle ejendomme, der efter den 10. juni 2005 udstykkes fra den nævnte ejendom.

Stk. 2. Lokalplanområdet vil blive opdelt i en samlet matrikel

Stk. 3. Området ligger i byzone

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål. Inden for området må der opføres indtil 20 almene seniorboliger i en etage, et fælleshus, samt til bebyggelsen hørende sekundære småbygninger.

§ 3

Udstykning

§ 3 Udstykning

Stk. 1. Området må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 og 3 viste vejledende bebyggelsesplan. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 4**Vej og sti****§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD**

Stk. 1. Der udlægges areal til ny vej A-B i en bredde på 6 m. og med en beliggenhed som vist på kortbilag 2. *)

Stk. 2. Interne befæstede færdselsarealer, samt opholds- og rekreative arealer i forbindelse med de interne fællesarealer skal udformes således, at der sikres en tryk færdsel, og således at der kan udfoldes fælles udendørs aktiviteter. Arealerne skal i alt væsentligt placeres som vist på kortbilag 2 og 3.

Stk. 3. Der anlægges befæstet og oplyst stiforbindelse a-b gennem området fra Husarvej til de i området mod syd og vest eksisterende stinet. Stinet i lokalplanområdet skal som øvrige fælles opholdsarealer vedligeholdes af boligforeningen.

Stk. 4. Færdsels og opholdsarealer i forbindelse med bebyggelsen skal udformes med størst mulig hensyntagen til gangbe- sværede og bevægelseshæmmede.

Stk. 5. Der skal sikres udryknings- og renovationskøretøjer mulighed for færdsel på befæstet areal i henhold til gældende regler.

Stk.6. Eksisterende byggelinier skal respekteres. (se bilag 1 og 2)¹

Parkering

Stk.7. Bebyggelsens adgangs- og parkeringsarealer skal forsynes med belysning.

Stk. 8. Der skal indrettes 1 parkeringsplads i forbindelse med hver bolig, samt her ud over ½ parkeringsplads pr. bolig, placeret centralt i området.

§ 5**§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. El-ledninger, herunder også til vej og stibelysning må kun udføres som jordkabler.

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

Stk.1. Der må i lokalplanområdet opføres højst 20 seniorboliger og 1 fælleshus, fordelt på 2- og 3 rums boliger. Boligernes størrelse kan variere mellem 65 og 96 m².

Stk.2. Bygningerne må kun opføres i en etage.

*) Det forudsættes, at vejen klassificeres som privat fællesvej

¹ Planområdet er pålagt adgangs- og byggeliniebestemmelser med vejbestyrelsen som påtaleberettiget.

Stk.3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 m over terræn.

Stk.4. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 4,5 m og skal være mindst 2,5 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.

Stk.5. Boligerne og fælleshus, skal placeres inden for byggefelterne, som anvist på kortbilag 2. Mindre og ikke væsentlige overskridelser kan i forbindelse med terrænregulering tillades efter forudgående godkendelse af Randers Kommune.

Stk.6. Bruttoetagearealet for boliger og fælleshus i lokalplanområdet må ikke overstige 2000 m².

Stk.7. Der kan i sædvanligt omfang i forbindelse med bebyggelsen opføres udhuse, carporte, installationer til renovation o. lign samt småbygninger i forbindelse med aktivitetsområderne.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Bebyggelsen skal udformes, så den fremstår som en helhed med et enkelt og ensartet arkitektonisk formsprog.

Stk. 2. Primære bygningskroppe udføres i tegl med elementer af lette trækonstruktioner. Sekundære bygninger skal i materiale- og farvevalg tilpasse sig den øvrige bebyggelse

Stk. 3. Bebyggelsen skal på de primære bygninger udformes med taghældning på mellem 7 og 30 grader. Tagmaterialer skal være ikke reflekterende som tegl, skifer eller listetækket pap. På sekundære bygninger kan tillades andre ikke skæmmende materialer. Tagrender og nedløb i materialer som zink eller stål.

Stk. 4. Vinduer udføres i træ eller træ/alu.

Stk. 5. Der må i forbindelse med fælleshus opsættes udvendige antenner til brug for bebyggelsen.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. Ubebyggede arealer skal i princippet udformes som angivet på kortbilag 2 og 3, og skal have karakter af grønt område, beplantet med græs og enkelte busk- og trægrupper.

Stk. 2. Den generelle karakter og omfang af eksisterende beplantning mod lokalområdets skel, skal i videst muligt omfang respekteres som vist på bilag 2.

Stk. 3. Bortset fra adskillelse mellem private opholdsterrasser

må hegn kun udformes som levende hegn.

Stk. 4. Indgreb i det eksisterende terræn vest for støjvolden skal begrænses mest muligt.

Stk. 5. Støjvolden mod Hadsundvej skal funktionsmæssigt bevares, men kan i fornødent omfang reguleres som anvist på bilag 2.

Stk. 6. Plan for ubebyggede arealer skal godkendes af Randers Kommune.

§ 9

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til fjernvarmeforsyning har fundet sted.

Stk. 2. Der skal forud for ibrugtagning stiftes en almennyttig boligforeningsafdeling i driftsherrens regi.

§ 10

§ 10 DEL AF LOKALPLAN NR. 205 OPHÆVES

Del af lokalplan 205 bortfalder

Stk. 1. Nærværende lokalplan erstatter lokalplan nr. 205 for så vidt angår det af nærværende lokalplan omfattede område.

§ 11**§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 22. august 2005 og offentliggjort efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 21. november 2005

Michael Aastrup Jensen

Borgmester

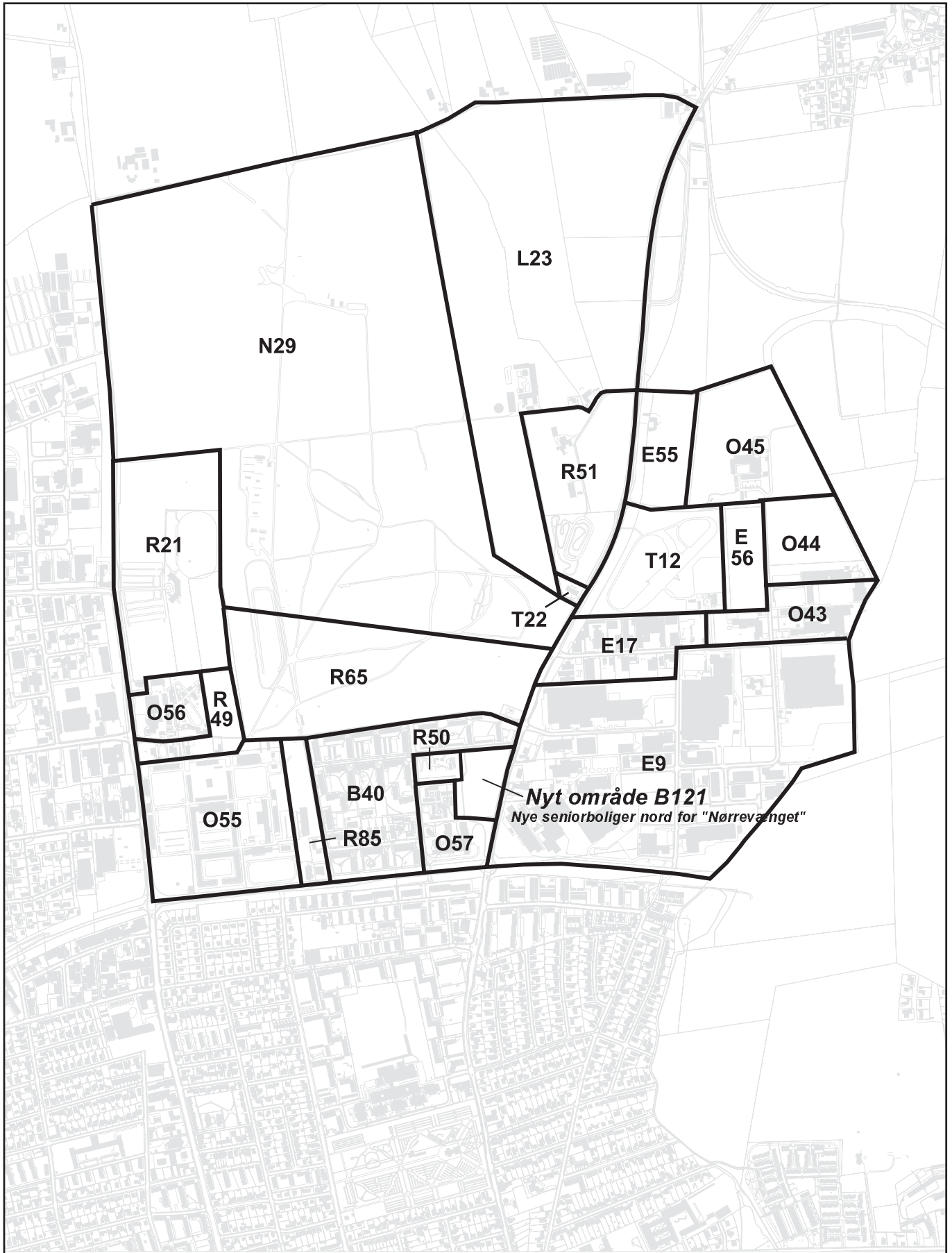
Tillæg nr. 61 til kommuneplan 2001, lokalplanrammer for bydel 10, Nordre Fælled.

I forbindelse med lokalplanforslag 330, Seniorboliger i Nordbyen, ændres den ubebyggede del af området R50 til boligområde B121

Teksten vedrørende det arealmæssigt formindskede område R50 ændres ikke, men der tilføjes et nyt område, Boligområde B121:

For område
B 121 (bydel 10)
gælder følgende:

- a. Området må kun anvendes til boliger og til kollektive anlæg, som som ældreboliger, plejehjem, børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt til mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.
- b. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendomme tilsluttes fjernvarmenettet
- c. Der må i området maksimalt opføres 2000 m² bruttoareal samt mindre fællesanlæg til brug for området beboere, eller garager, udhuse, drivhuse, altaner, vindfang og lignende birum i sædvanligt omfang.
- d. Der må i området opføres bygninger i en etage med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.
- e. En lokalplan for området skal fastsætte nærmere regler for området anvendelse.

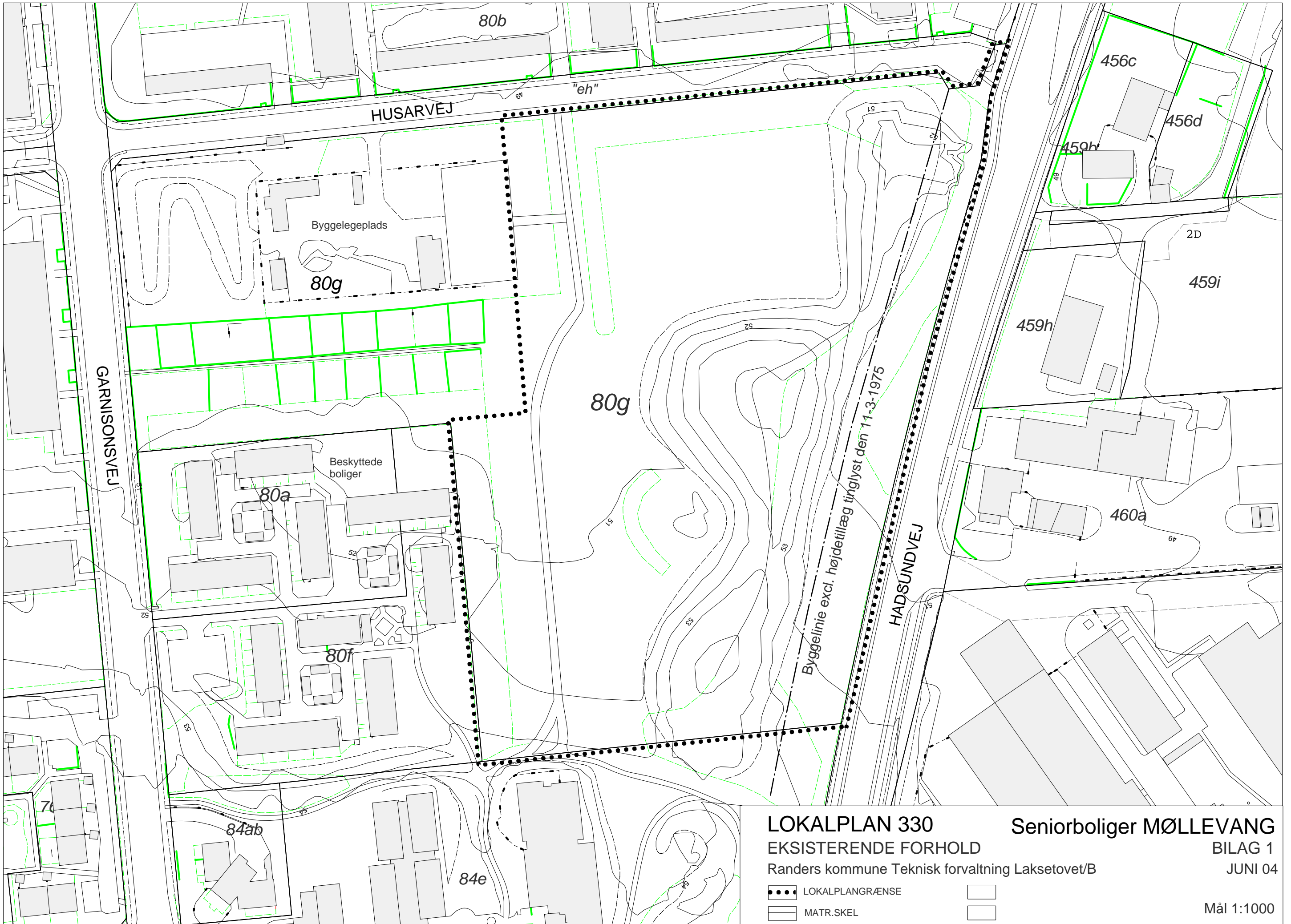


Kommuneplantillæg nr. 61

Kommuneplan for Randers 2001 - 2013

Bydel nr. 10 Nordre Fælled

B40	Områdebetegnelse	_____



LOKALPLAN 330

Seniorboliger MØLLEVANG

EKSISTERENDE FORHOLD

BILAG 1

Randers kommune Teknisk forvaltning Laksetovet/B

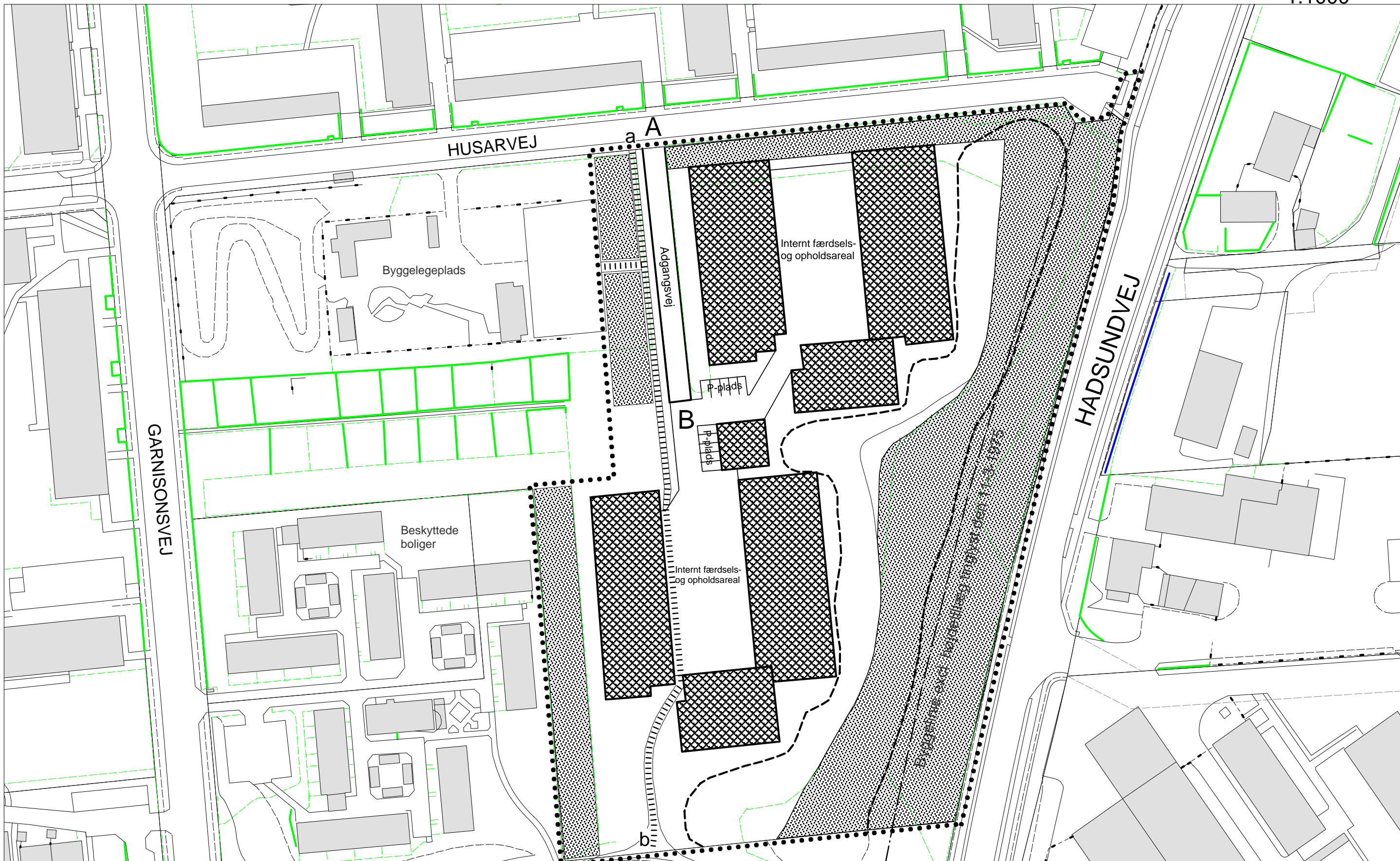
JUNI 04

--- LOKALPLANGRÆNSE

--- MATR.SKEL



Mål 1:1000



LOKALPLAN 330
FREMTIDIGE FORHOLD
 Randers kommune Teknisk forvaltning Laksetovet/B

Seniorboliger MØLLEVANG
 BILAG 2
 Nov. 05

- | | |
|---|--|
|  LOKALPLANGRÆNSE |  BYGGEFELT |
|  AFGRÆNSNING AF STØJVOLD |  STIFORBINDELSE |
|  TERRÆN OG BEPL. BIBEHOLDES I VIDEST MULIGT OMFANG |  ØVRIGT AREAL UDLAGT SOM GRØNT OMRÅDE |

Mål 1:1000



Perspektiv af bebyggelse



Illustrationsplan
Bilag 3

Nov. 2005