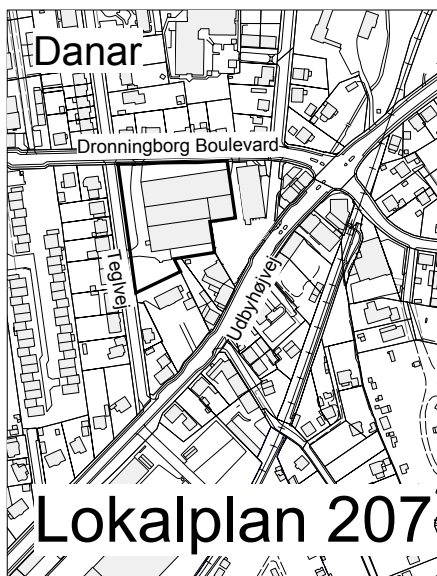


LOKALPLAN NR. 207 BOLIGER PÅ DANARGRUNDEN I DRONNINGBORG



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter en del af arealet af den tidligere radiatorfabrik Danar midt i Dronningborg.

På resten af fabrikkens areal er der nu opført en Netto-butik

Etageboliger

Omkring 40 boliger i et byggeri opført i 2 og 2½ etage.

Forurening

Afhjælpsforanstaltninger

Lokalplanens område ligger i det centrale Dronningborg. Arealet har en størrelse på 6991 m² og er i dag bebygget med de sidste produktions- og lagerhaller fra den nedlagte radiatorfabrik Danar.

Fabrikkens administrationsbygning blev nedrevet i forbindelse med byggeriet af Netto-butikken på nabogrunden øst for lokalplanens område.

Efter lokalplanen kan der opføres en etagebebyggelse i 2 og 2½ etager med i alt ca. 40 boliger.

Langs med Teglvej og langs skellet mod øst kan byggeriet opføres i to etager.

Langs med Dronningborg Boulevard og langs lokalplanområdets grænse mod syd kan byggeriet opføres i 2 etager med udnyttet høj tagetage (med trempel).

Der vil i forbindelse med byggeriet blive anlagt cirka 60 parkeringspladser på grunden.

Der er konstateret forurening på den gamle fabriksgrund og den er kortlagt på vidensniveau 2 af Århus Amt. Inden etableringen af boliger må påbegyndes skal Århus Amt meddele tilladelse hertil i henhold til § 8 i lov om forurennet jord.

Forandringer skal følge planen

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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.

Kommuneplan 2001

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

I Kommuneplan 2001 ligger lokalplanens område i lokalplanrammeområde BE4 A.

Af rammerne fremgår det blandt andet:

at BE4 A kan anvendes til lokal serviceforsyning, boligbyggeri og offentlige formål

at byggeri ikke må opføres med mere end 2 etager med udnyttelig tagetage og med en maksimal bygningshøjde på 12 m

at der skal fremskaffes et opholdsareal, der svarer til boligetaagearealet på grunden.

Bebyggelsesforhold

Maksimalt 4200 m² bruttoetageareal

Lokalplanen åbner mulighed for en bebyggelsesprocent på maksimalt 60 svarende til maksimalt ca. 4200 m² bruttoetageareal.

I skitseprojektet, som ligger til grund for denne lokalplan, er det forudsat, at boligerne har en gennemsnitlig størrelse på 92 m² excl. altangange, fælles trapper og elevatorer. På denne baggrund kan der opføres 42 boliger indenfor lokalplanens område. Opmærksomheden henledes dog på, at projekteringen ikke vil blive færdig afsluttet inden lokalplanen er endeligt vedtaget, hvorfor det må forventes, at der kan ske ændringer af såvel gennemsnitlig boligstørrelse som antallet af boliger.

Forurening

I forbindelse med tidligere projektforslag for grunden, er der foretaget undersøgelser for at afklare, om den tidligere anvendelse af grunden til radiatorfabrik har forårsaget forurening af grunden. I undersøgelserne har man taget udgangspunkt i de aktiviteter, der har foregået på grunden og udtaget prøver til analyse de steder, hvor man vidste, der havde foregået aktiviteter, som erfaringsmæssigt kan give anledning til problemer.

Undersøgelserne viser, at grunden er forurenede. De konstaterede forureninger omfatter forskellige olieprodukter herunder fuelolie, mineralsk olie og mineralsk terpentin. Der er ikke foretaget en nærmere afgrænsning af de forskellige konstaterede forureninger.

Grunden er på baggrund af de konstaterede forureninger blevet kortlagt på vidensniveau 2 af Århus Amt.

Vejadgang

Eventuel ensretning af kørslen gennem området

Vejadgang til lokalplanens område skal ske fra Dronningborg Boulevard og fra Teglvej. I forbindelse med den neden for nævnte eventuelle lukning af Teglvej ved Udbyhøjvej vil Byrådet overveje, om der skal fastlægges en ensretning for trafikken gennem lokalplanens område

Eventuel vejlukning

Teglvej lukkes muligvis ved Udbyhøjvej

Der arbejdes der med at reducere den gennemkørende trafik på Teglvej på strækningen mellem Dronningborg Boulevard og Udbyhøjvej.

For at opnå en nedsættelse af trafikken, forestiller man sig, at Teglvej lukkes mod Udbyhøjvej, således at adgangen til den sydlige del af Teglvej kun kan ske fra Dronningborg Boulevard.

Spildevandsplanen

Lokalplanens område ligger inden for den godkendte spildevandsplan. Lokalplanområdet er i spildevandsplanen en del af område BE 4.1, med en tilladelig afledningskoefficient for regnvand på 0,30.

Separat-kloakering inde på grunden

I spildevandsplanen er område BE 4.1 udlagt som fælleskloakeret område. Dog skal det interne kloaksystem på grunden separeres, således at spildevand og regnvand holdes adskilt i hvert sit system frem til tilslutning til den offentlige stikledning ved skel.

Kloakering

Spildevand fra lokalplanens område skal føres til Teglvej.

Regnvand skal føres til Teglvej eller til det eksisterende regnvandssystem – over naboejendom mod øst (Netto) - som fører til Udbyhøjvej.

Inden man evt. tager det eksisterende regnvandssystem på grunden i brug til afledning af regnvand, skal det dokumente-

res, at disse ledninger har en sådan dimension og tilstand, at de rent faktisk kan bruges til formålet.

Tilladelig afledningskoefficienten for regnvand er 0,30. Det kan derfor vise sig nødvendigt at etablere forsinkelsesbassin og afløbsstyring på egen grund indenfor lokalplanens område.

Renovation og genbrug

Husstandsaffald

Lokalplanens område er omfattet af "Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald. Af regulativet fremgår det blandt andet hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt mini-containere.

Handicappolitik

Randers kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler "LIGE MULIGHEDER FOR HANDICAPPEDE".

Det betyder at Randers kommune i samråd med handicap-rådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

Busbetjening

Lokalplanområdets centrale placering i Dronningborg betyder, at mange bybusser og rutebiler passerer forbi i nærheden.

Byzone

Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

FORSYNINGSFORHOLD

Fjernvarme

Lokalplanens område ligger i fjernvarmeforsyningsområdet i Varmeplanen for Randers Kommune.

Energi Randers forestår leveringen af fjernvarme i området.

Elektricitet

Elforsyningen varetages af Energi-Randers.

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Dronningborg Vandværk.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- at** åbne mulighed for at etablere en etageboligbebyggelse på Danargrunden i Dronningborg,
- at** sikre at det samlede opholdsareal på grunden mindst udgør et areal svarende til 100 % af boligetagearealet,
- at** sikre at der etableres private opholdsarealer til hver enkelt lejlighed i form af et opholdsareal på jorden eller som altan.
- at** sikre mulighed for udstykning i op til 5 ejendomme,
- at** sikre at beplantning og anlæg af parkering og fælles opholdsarealer sker efter en af Randers Kommune godkendt beplantningsplan.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnummer 1br Bjellerup Ladegård, Dronningborg samt alle parceller, der efter den 1. januar 2004 udstykkes fra den nævnte ejendom.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Etageboliger

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres etagebebyggelse.

§ 3

Udstykning

Lokalplanens areal kan udstykkes i op til 5 selvstændige ejendomme. Bestemmelsen skal åbne mulighed for, at byggeriet kan opføres og afsluttes etapevist.

§ 3 UDSYKNING

Stk. 1. Hvert af byggefeltene I – V - som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 - kan efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde sammen med det til det pågældende byggefelt naturligt hørende grundareal udstykkes som en selvstændig ejendom.

Yderligere udstykning herudover må ikke finde sted.

§ 4**Vej og sti****Fortovsoverkørsler****Kun 3 overkørsler til de omkringliggende veje****Parkering****§ 5****§ 6****Bebyggelsesprocent, etageantal og højde**

Bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsesprocent, BR-95, kap 3 fortrænges ikke af denne bestemmelse.

Byggefelter**§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD**

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende ny vej med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2:

Vej A - B i en bredde af 7 m (Rødkildevej)*)

Vej C - D i en bredde af 7 m (adgangsvej til parkeringsplads)

Stk. 2. Vejene udføres med en belægningsbredde på mindst 4,5 m.

Stk. 3. Overkørslerne ved "A", "B" og "C" skal udføres som fortovsoverkørsler.

Stk. 4. Ud over de i stk. 3 nævnte overkørsler til Teglvej og Dronningborg Boulevard må der ikke etableres yderligere overkørsler fra lokalplanens område til disse veje.

Stk. 5. Der skal i lokalplanens område udlægges et antal parkeringspladser, der svarer til 1,25 P-plads pr. bolig.

Stk. 6. Langs med vej A - B udlægges areal til parkering i princippet som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Stk. 7. Der udlægges areal til minimum 8 parkeringspladser ved vej C - D's afslutning ved "D".

§ 5 LEDNINGSANLÆG

Stk. 1. El-ledninger herunder til vejbelysning må alene udføres som kabler i jord.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for lokalplanens område må ikke overstige 60 for området som helhed (incl. vej- og parkeringsareal).

Stk. 2. Bebyggelsen skal opføres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste byggefelter.

*) Hvis lokalplanens område udstykkes i 2 eller flere parceller, forudsættes det at vej A-B klassificeres som en privat fællesvej. Hvis lokalplanområdet ikke udstykkes, klassificeres vej A-B som en intern vej.

Bygningshøjde, max. 12 m

Bygningsreglementets bestemmelser om skrå højdegrænseplaner fortrænges af bestemmelserne i stk. 4 og 5.

Stk. 3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12 m over terræn, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

Stk. 4. Bygninger beliggende i byggefelt I, II og III må opføres i op til 2 etager i hele byggefeltets udstrækning.

Stk. 5. Bygninger beliggende i byggefelt IV og V må opføres i op til 2 etager med udnyttelig tagetage med høj trempel i hele byggefeltets udstrækning.

Tagform

Stk. 6. Bygninger i byggefelt IV og V skal udføres med sad-deltag, hvor tagrygningen har retning vinkelret på Dronning-borg Boulevard.

Altaner

Stk. 7. Lejligheder på 1. og 2. sal skal forsynes med altaner med en rimelig størrelse set i forhold til den enkelte lejligheds grundareal. Altanernes størrelse kan medregnes ved fastlæg-gelse af det til bebyggelsen hørende friareal.

Stk. 8. I det omfang bebyggelsen opføres som altangangshuse kan de dele af altangangene, som har større bredde end 2,0 m, medregnes ved fastlæggelsen af friarealet for bebyggelsen.

§ 7**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****Skilte**

Stk. 1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kom-munalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8**§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****Opholdsareal min. 100 % af boligareal**

Stk. 1. Der skal til bebyggelsen udlægges et fælles opholds-og friareal svarende til mindst 100 % af boligetagearealet. De i § 6, Stk. 7 og 8 nævnte altaner og opholdsarealer på altangan-gene indgår ved beregningen af dette friareal.

Stk. 2. De på vedhæftede kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste fælles opholdsarealer må ikke bebygges eller i øvrigt anvendes på en måde, der forhindrer arealets anvendelse som opholdsareal. Der må på arealet opsættes legeredskaber, lege-huse, renovations-skure og lignende fælles anlæg for bebyggel-sen.

Terrasse / haveareal i stue-plan

Stk. 3. Til hver lejlighed i bebyggelsens stueetage etableres et privat opholdsareal (terrasse- og haveareal) på terræn med en rimelig størrelse set i forhold til den enkelte lejligheds grund-areal. Dette opholdsareal kan medregnes ved fastlæggelse af det til bebyggelsen hørende friareal.

Beplantningsplan

Stk. 4. Beplantning og anlæg af det i stk. 1 nævnte fælles opholdsareal samt beplantning af de i § 4, stk. 6 og 7 nævnte parkeringspladser må kun ske efter en af Randers Kommune, Natur og Trafik godkendt beplantningsplan.

Levende hegn i skel mod Teglvej og Dronningborg Boulevard

Stk. 5. Hegn må i skel mod såvel Teglvej som Dronningborg Boulevard kun etableres som levende hegn.

Belysning af vejarealer

Stk. 6. Belysning af veje og parkeringsarealer vil blive fastlagt i forbindelse med godkendelse af et vejprojekt for vej A-B samt vej C - D.

§ 9**§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE****Parkerings- og opholdsarealer**

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 4, stk. 5 samt de i § 8, stk. 1 nævnte parkerings- og opholdsarealer.

Tilslutning til fjernvarme

Stk. 2. Ny bebyggelse i lokalplanens område skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Energi-Randers. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning har fundet sted.

§ 10**§ 10 GRUNDEJERFORENING****Medlemspligt**

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område.

Oprettelsestidspunkt

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 3 af de 5 byggefelter er bebygget eller når byrådet kræver det.

Opgaver

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4 nævnte veje og parkeringspladser samt de i § 8, stk. 1 nævnte fælles opholdsarealer.

Godkendelse af vedtægter

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11**§ 11 EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER****Nødvendig tilladelse fra Århus Amt**

Stk. 1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke ske opførelse af boligbyggeri i området før Århus Amt har givet tilladelse hertil i henhold til § 8 i lov om forurennet jord.

§ 12**§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 13. april 2004 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

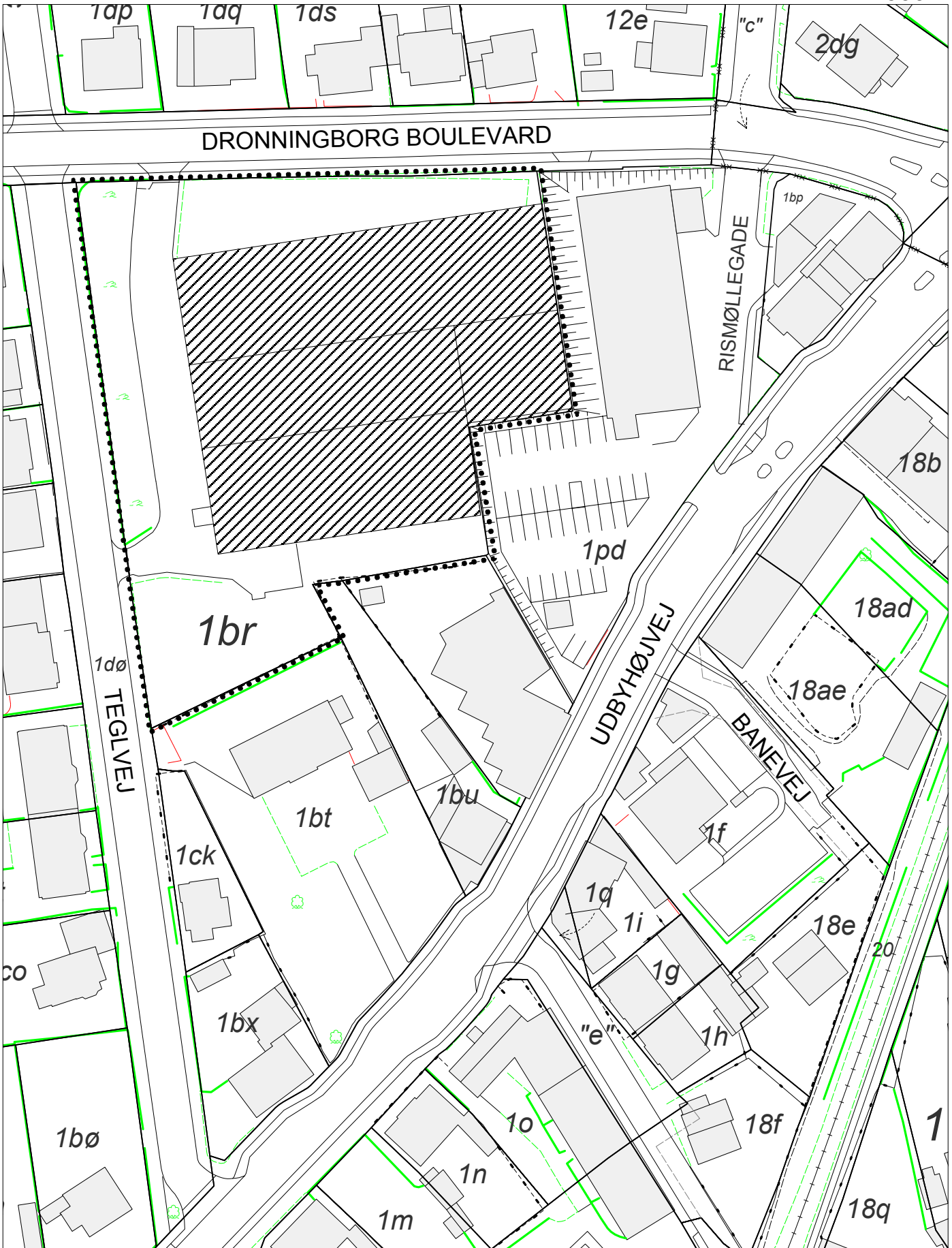
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 6. september 2004.

Michael Aastrup Jensen

Borgmester



- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Matr.skel
- Eks. bebyggelse
- Bygning der nedrives

DANAR

EKSISTERENDE FORHOLD

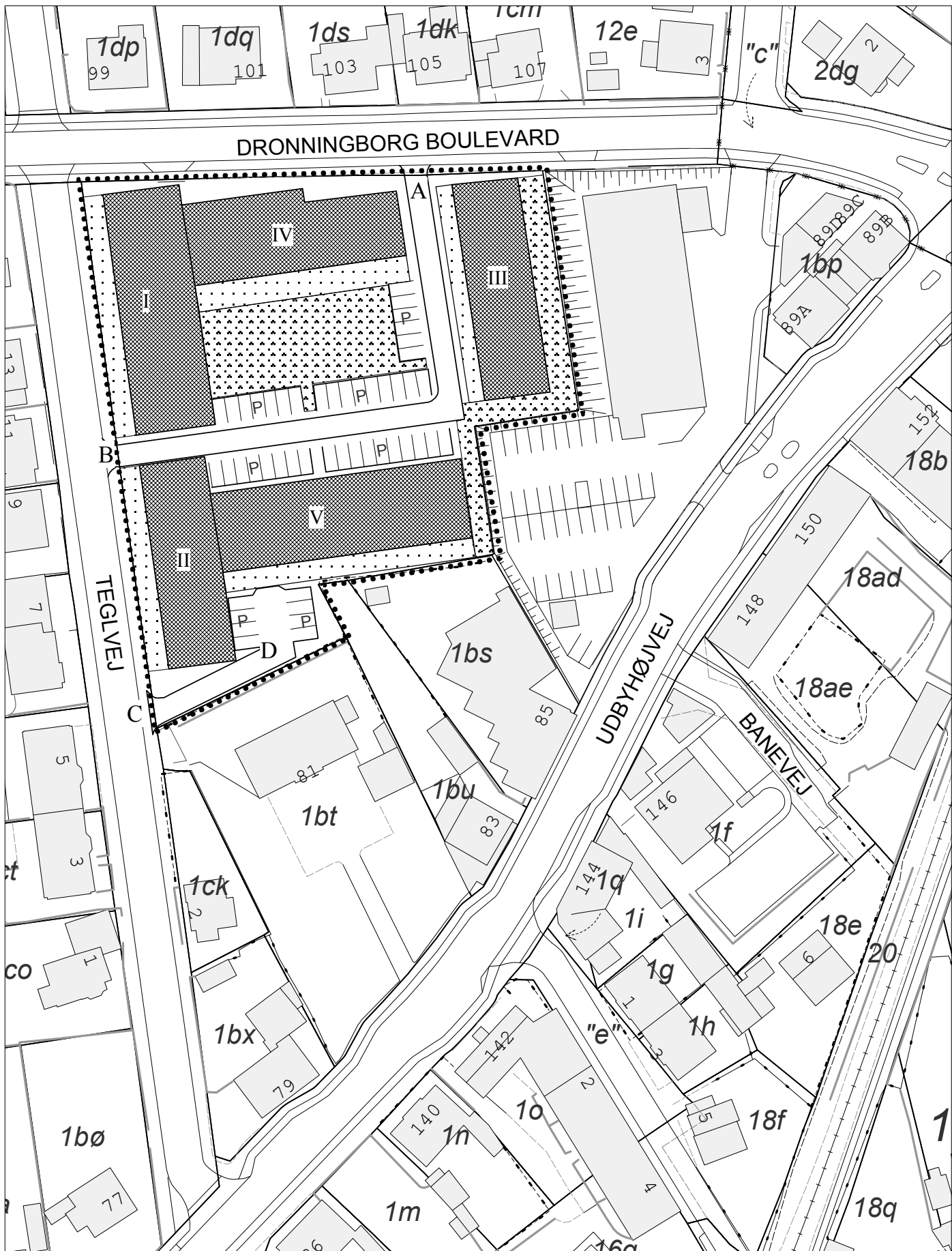
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET

MÅLFORHOLD 1:1000

LOKALPLAN 207

BILAG 1

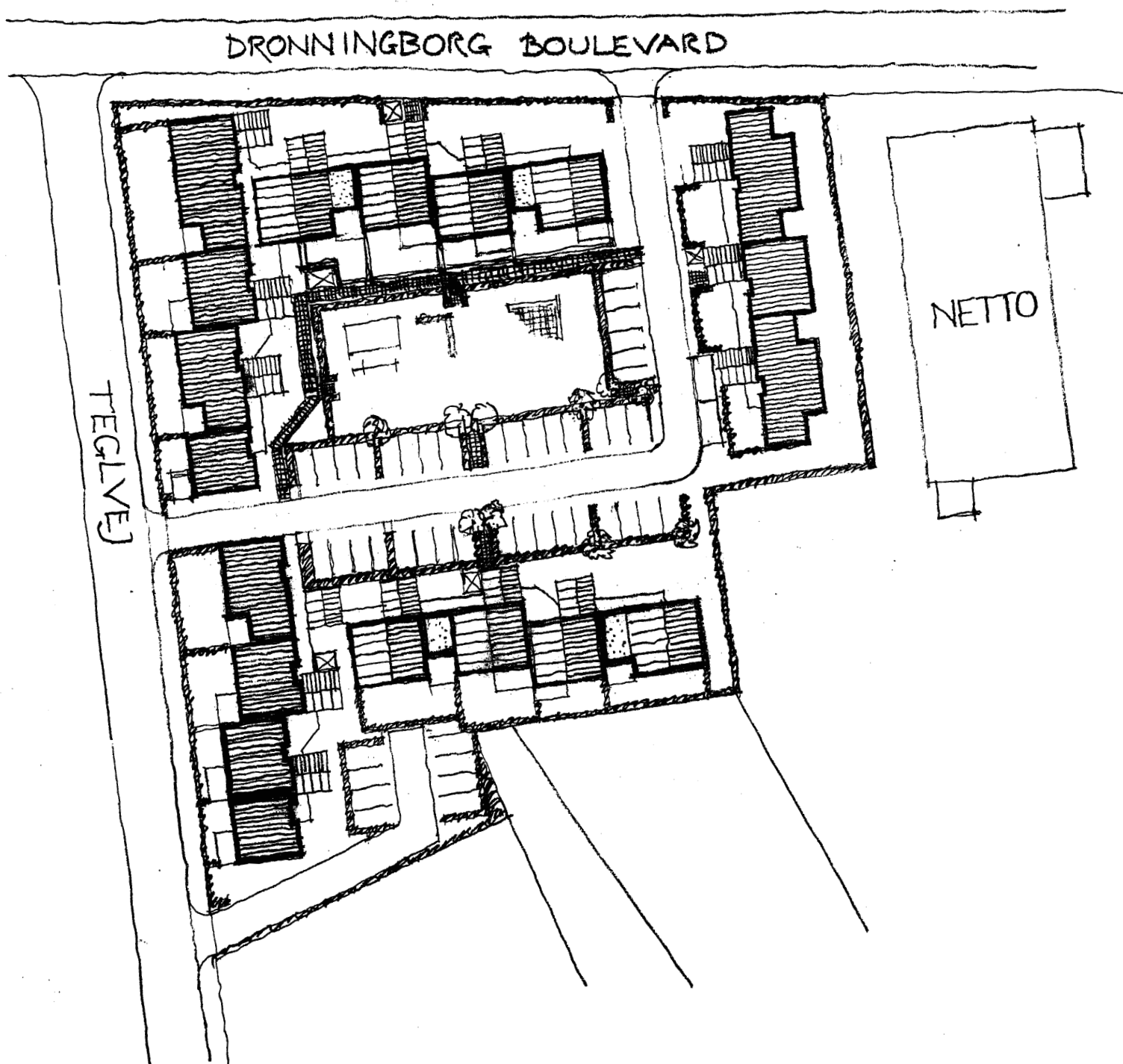
FEB. 04



- Lokalplangrænse
- Matr.skel
- Eks. bebyggelse
- BYGGEFELT
- Fælles opholdsarealer
- Private opholdsarealer

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

LOKALPLAN 207
 BILAG 2
 FEB. 04



LOKALPLAN 207

DANAR

ILLUSTRATIONSPLAN

BILAG 3

Randers kommune Teknisk forvaltning Laksetorvet/B Mar. 04

Kortet er ikke målfast