

LOKALPLAN NR. 276 - BOLIGER I SJÆLLANDSGADE



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter det tidligere Plejehjem "Grete". Området afgrænses mod syd af Sjællandsgade, mod øst af trappen der ligger i forlængelse af Bakken, mod nord af villabebyggelsen ved Bakken og mod vest af den gule blokbebyggelse på Sjællandsgade.

Boligprojekt med 36 boliger

tre punkthuse

Lokalplanen giver mulighed for at bygge tre punkthuse med maksimalt 36 boliger, hvoraf mindst halvdelen skal være ældreboliger.

Terrænet

Bakken skal sikres

Lokalplanens område ligger på et stærkt skrånende terræn med en del bevaringsværdige træer. Der skal derfor udarbejdes en haveplan, som viser, hvordan bakken sikres, og hvilke træer der skal bevares.

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

Kommuneplanen

Lokalplanens område ligger i bydel 2, Vester Altan og omfatter en del af kommuneplanens område B2.

Lokalplanrammer

Boligområde

Området er udlagt til boligformål, institutioner, mindre butikker (350m²) og erhverv, der ikke generer omgivelserne.

Maksimal bebyggelsesprocent

Maksimal højde

Boligarealets andel skal mindst udgøre 85% og bebyggelsesprocenten, for området som helhed, må ikke blive højere end 150%. Bebyggelsens højde skal tilpasses højden på de øvrige huse i gaden, dvs. fra 2½ til 5 etager.

Friarealer

I område B2 skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 40% af boligetagearealet og et parkeringsareal på mindst 15 % af nyopført boligetageareal.

Bevaringshensyn

Ved nedrivninger, ombygninger og tilbygninger skal der tages særlige hensyn til bevaringsværdige bygninger og markant beliggende facader.

Støj fra jernbanen

Ny bebyggelse skal tilrettelægges sådan, at regionplanens vejledende støjgrænse for jernbaner kan overholdes.

Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet.

Udvendige antenner

Lokalplanen skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner.

Lokalplan nr. 276

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Parkeringspladser

I forhold til parkeringsarealets størrelse, er der dog en mindre afvigelse, idet lokalplanen fastsætter et parkeringsareal, der er ca. 10 % mindre end lokalplanrammerne foreskriver. Som det fremgår af planen, skal mindst halvdelen af boligerne være ældreboliger. Da den gruppe ældre, som får anvist en ældrebolig, sjældent har bil, vurderes det, at 12 parkeringspladser er tilstrækkeligt.

Antal boliger

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 3 punkthuse med maksimalt 12 boliger i hvert. Punkthusene opføres med 4 boligetager og en underetage, der ligger ind i bakken, men mod Sjællandsgade er frilagt og udnyttes til fællesfaciliteter og parkering.

Ældreboliger

Mindst halvdelen af boligerne skal opføres som ældreboliger.

Friarealerne

Friarealerne ligger hovedsageligt "bag" bygningerne, på skråningen. Der skal udarbejdes en have- og vedligeholdelsesplan for arealerne. Planen skal godkendes af Randers Kommune, Park- og kirkegårdsafdelingen.

Vejadgang

Boligbebyggelsen har vejadgang fra Sjællandsgade. Der kan etableres en overkørsel til bebyggelsen.

Kloakering

Lokalplanens område ligger i område V 18.1. i spildevandsplanen og er kloakeret med fællessystem. Fra hele lokalplanens område må der maksimalt afledes 17 liter pr. sekund til det offentlige kloaksystem. Der skal evt. anlægges et forsinkelsesbassin til opsamling af regnvandet inden tilslutning til det offentlige system.

Renovation og genbrug

Lokalplanens område er omfattet af renovationsregulativet 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.

Fjernvarmeforsyning

Lokalplanens område er omfattet af varmeforsyningsplanen for Randers Kommune, hvor det er udlagt til fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse i området skal derfor tilsluttes varmeforsyningen fra Randers Kommunale Værker.

Vandforsyning

Lokalplanens område ligger i Randers Kommunale Værkers vandforsyningsområde.

Byzone

Lokalplanområdet ligger i byzone.

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:** der kan opføres 3 punkthuse med højst 36 boliger, placeret som vist på kortbilag 2.
- at:** mindst halvdelen af boligerne opføres som ældreboliger.
- at:** bebyggelsen tilpasses områdets øvrige bebyggelse, specielt med hensyn til højden.
- at:** de bevaringsværdige træer, som er vist på kortbilaget bevares, og at de beskyttes under byggeperioden.
- at:** der udarbejdes en haveplan, som viser, hvordan skrænterne sikres.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene: 413d, 413f og 414r, Randers Markjorder samt alle parceller, der efter den 5. oktober 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2

Boligformål

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres etagebebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Mindst halvdelen af boligerne skal opføres som ældreboliger.

§ 3

Matrikulær sammenlægning

§ 3 MATRIKULÆRE FORHOLD

Stk. 1. Matr. nr. 413f, 413d og 414r, Randers Markjorder, skal matrikulært sammenlægges.

Stk. 2. når sammenlægningen er sket, kan området kun udstykkes som vist på kortbilag 2, hvor det rastede areal udlægges til fællesfriareal for bebyggelsen.

§ 4**Vej og sti****Parkering****§ 5****§ 6****Bebyggelsesprocent og højde***Byggefelter**Bygningsreglementet**Bygningshøjder**Facadehøjde**Udhuse mv.***§ 7****Skiltning***Antenner og parabler***§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD**

Stk. 1. Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Sjællandsgade, hvorfra der kan etableres en overkørsel.

Stk. 2. Der skal afsættes plads til 12 parkeringspladser på lokalplanens område.

§ 5 LEDNINGSANLÆG

Stk. 1. Ledningsanlæg til gadebelysning og elforsyning skal lægges i jord.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Bruttoetagearealet må ikke overstige 2 500 m².

Stk. 2. Byggeri må kun opføres i de byggefelter, der er vist på kortbilag 2. Dog må evt. udhuse/cykelskure på op til 20 m² opføres uden for byggefelterne.

Stk. 3. Uanset bygningsreglementets højde- og afstandsbestemmelser må byggeri opføres med følgende højder og taghældninger:

Boligbebyggelsen kan opføres i op til 4 etager samt evt. udnyttet parterre.

Ingen del af boligbebyggelsens facader må være højere end kote 31 (D.N.N), hvilket er samme højde som vendepladsen ved Bakken. Herover kan dog placeres kviste og lignende. Taghældningen må maksimalt være 15°.

Udhuse / cykelskure kan opføres i en etage med en facadehøjde på maksimalt 2,5m og med en taghældning på max. 20°. Udhusene skal i form og materialer harmonere med hovedbygningerne.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

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

Stk. 2. Der må ikke opsættes udvendige antenner på bygningerne, medmindre der er tale om parabler, som kan placeres på taget og på en sådan måde, at de ikke skæmmer bebyggelsen. Ellers kan parabolantennener placeres som et samlet anlæg på skrænten bag bebyggelsen. Ingen del af anlægget må være

tættere på skel end 2,5 m, og ingen del må være højere end 2,5 m. Placeringen skal godkendes af Byrådet.

Facader

Stk. 3. Facaderne skal i konstruktion og materialer fremstå lette og lyse.

Tage

Tagene skal dækkes med pap, zink- eller metalplader, der er behandlet, så de patinerer som zink.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. De arealer omkring bygningerne, som er vist på kortbilag 2, udlægges til fælles friarealer.

Bevaringsværdige træer

Stk. 2. De træer, som er markeret på kortbilag 2, må ikke fældes uden Randers Kommunes (Park- og kirkegårdsafdelingens) særlige tilladelse og skal i byggeperioden beskyttes med afskærmning, så de ikke beskadiges af entreprenørmaskiner og lignende.

Haveplan

Stk. 3. Der skal udarbejdes en have- og beplantningsplan for de friarealer som er nævnt i stk. 1. Planen skal bl.a vise, hvordan terrænet formes og sikres mod nedskridning efter byggeriets opførelse. Planen skal desuden redegøre for, hvad der skal ske, i tilfælde af, at et eller flere af de bevaringsværdige træer skal fældes. Planen skal godkendes af Randers Kommune (Park- og kirkegårdsafdelingen).

Terrænreguleringer

Stk. 4. Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med Byrådets tilladelse.

§ 9

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets særlige tilladelse tages i brug før, der er etableret de til bebyggelsen naturligt tilhørende vej-, parkerings- og fælles opholdsarealer. Disse arealer er nævnt i § 4 stk. 1-2 og § 8 stk. 1-4.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den haveplan, som er nævnt i § 8, stk. 3 er godkendt af Randers Kommune (Park- og kirkegårdsafdelingen).

Stk. 3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet fjernvarmeforsyningen fra Randers Kommunale Værker.

§ 10**§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 7. december 1998 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Keld Hüttel

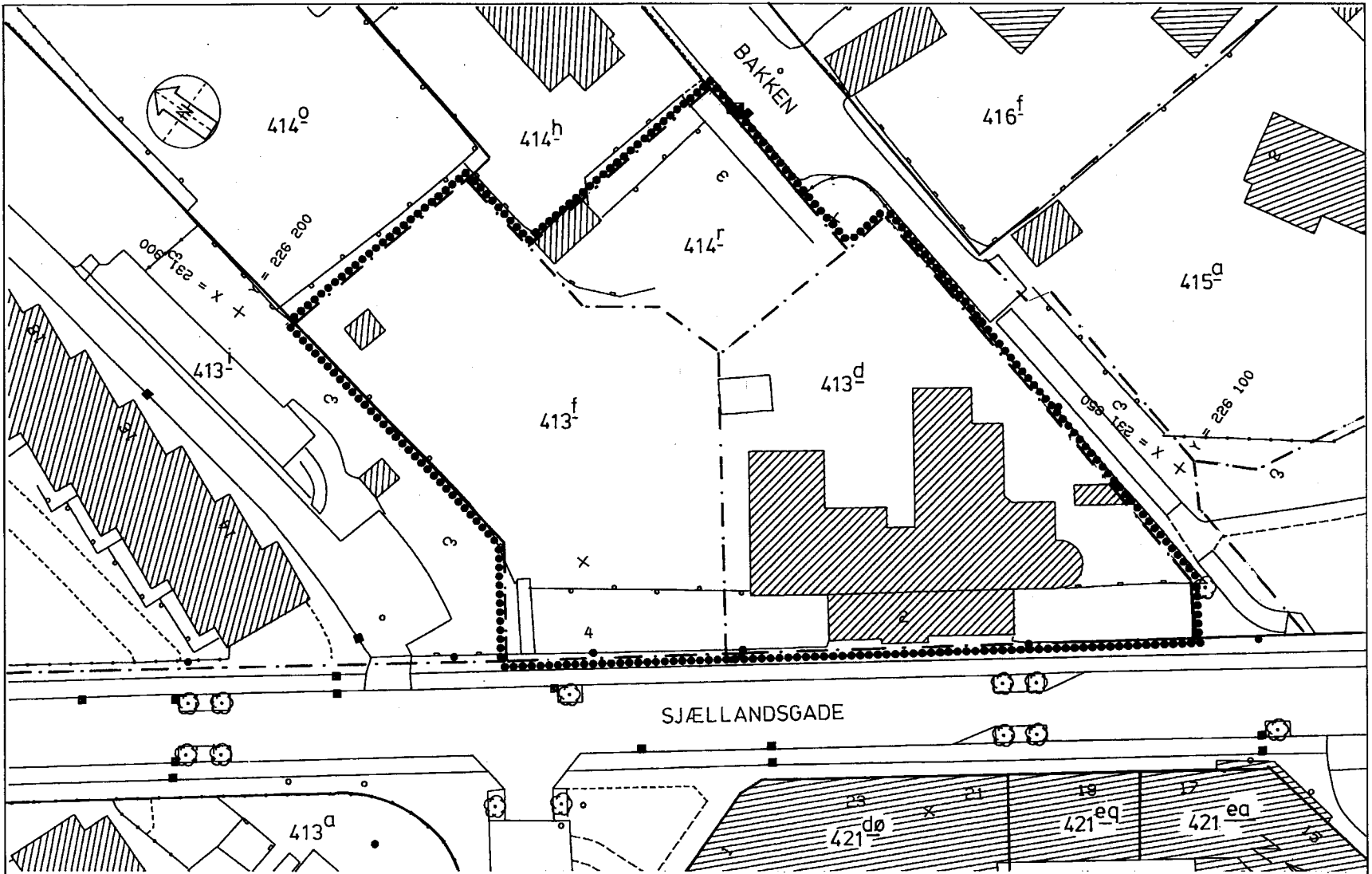
Borgmester




I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 12. april 1999

Keld Hüttel

Borgmester



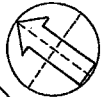
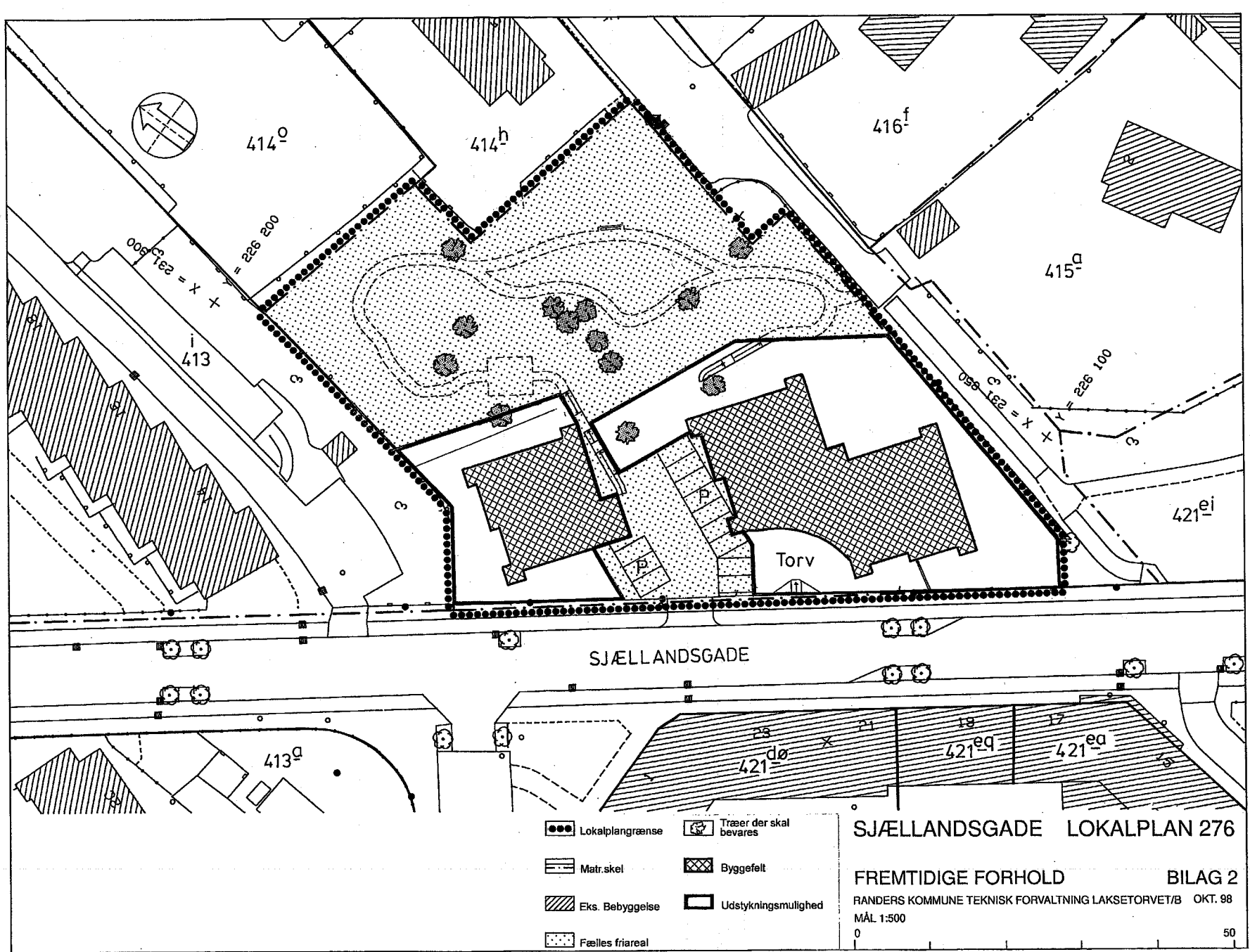
-  Lokalplangrænse
-  Matr.skel
-  Eks. Bebyggelse

SJÆLLANDSGADE LOKALPLAN 276

EKSISTERENDE FORHOLD BILAG 1

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B OKT. 98

MÅL 1:500



414^o

414^b

416^f

415^a

413

421^{ei}

SJÆLLANDSGADE








413^a

421^{dø}

421^{eq}

421^{ea}

Torv

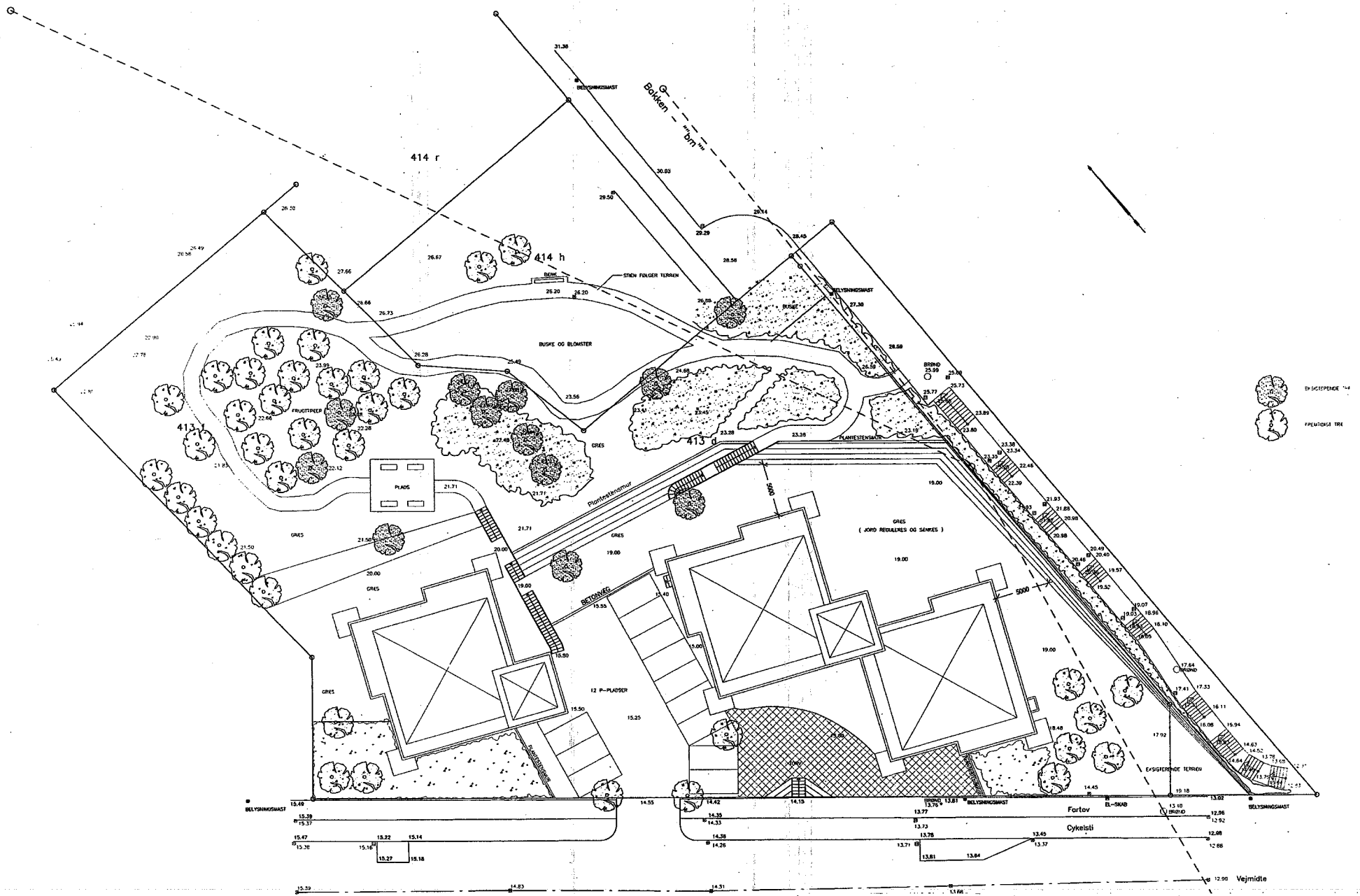
-  Lokalplangrænse
-  Matr. skel
-  Eks. Bebyggelse
-  Fælles friareal
-  Træer der skal bevares
-  Byggefelt
-  Udstykningsmulighed

SJÆLLANDSGADE LOKALPLAN 276

FREMTIDIGE FORHOLD BILAG 2

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B OKT. 98

MÅL 1:500



SJÆLLANDSGADE LOKALPLAN 276

Illustrationsplan

BILAG 3

MÅL 1:500

Sjællandsgade

BRANDHANE
15.87

Farlov

Cykelsti

Vejmidte