

LOKALPLAN NR. 292

PLEJEBOLIGER VED BORUPVÆNGET



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter området, hvori plejehjemmet Borupvænget er beliggende i Helsted, øst for Gl. Hobrovej.

Nuværende anvendelse

Områdets størrelse er på 59000m². og er i dag bebygget med plejehjem og beskyttede boliger.

Nye ældre-boliger

Lokalplanen giver mulighed for at der kan opføres yderligere 2200m² ældreboliger, svarende til 22 boliger inden for lokalplanens område.

Vejtilslutning

Lokalplanen forudsætter, at plejehjemmet og de beskyttede boliger vejbetjenes af den eksisterende blinde vej, der er tilsluttet Gl. Hobrovej. De nye boliger på arealet skal have vejadgang fra en ny stikvej fra Gl. Hobrovej.

Beplantningsbælte

Det eksisterende beplantningsbælte langs områdets østskel mod parcelhusområderne omkring Risvangen, Karsevangen, Kørvelvangen og Grønlystvej skal bevares.

Eksisterende lokalplan ophæves

Den eksisterende lokalplan nr. 165 - Gl. Hobrovej plejehjem mv. ophæves ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan: Lokalplan nr. 292 - Plejehjemboliger ved Borupvænget.

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.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplanen

I kommuneplanen for Randers ligger lokalplanen i rammeområde O47.

Bestemmelser for område O47

Bestemmelserne i lokalplanrammerne for område O47 fastlægger, at anvendelsen er til institutionsbebyggelse m.v., at bebyggelsesprocenten ikke må overskride 15, at byggeriet må opføres i to etager med udnyttelig tagetage med en maksimal bygningshøjde på 15 m samt at bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet.

Bebyggelsesforslag

Lokalplanen skal danne grundlag for en ny bebyggelse til ca. 22 ældreboliger i forbindelse med det eksisterende plejehjem. Udvidelsen får et bebygget areal på mellem 800 og 1100m² med et bruttoetageareal på mellem 1600 og 2200m².

Lokalplanens område er i forvejen bebygget med et bruttoetageareal på ca. 8000m², hvorved det samlede bruttoetageareal stiger til ca. 10000m². Dette vil give en bebyggelsesprocent for lokalplanområdet på lige knapt 20.

I § 6 i lokalplanen er der fastsat maksimale bruttoetagearealer, for hver af de tre byggefelter. Det betyder i forhold til den nuværende bygningsmæssige situation, at der i hvert af byggefelterne er en lille reserve.

Tillæg nr. 34

Bebyggelsesprocenten hæves til 20

Lokalplanforslaget kræver derfor, at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen, som giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 20. De øvrige bestemmelser i rammerne vil være uændrede.

(Tillæg nr. 34 til Kommuneplanen for Randers kommune er vedhæftet nærværende lokalplan)

Varmeplan

Krav om tilslutning til fjernvarmeforsyningen.

Ifølge varmeplanen for Randers Kommune skal nybyggeri i området tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Randers kommunale Værker.

Spildevandsplan

Lokalplanens område ligger inden for den godkendte spildevandsplan med betegnelsen O47.

Kloakering

Området er kloakeret med separatsystem.

Regnvand ledes til det interne eksisterende regnvandssystem, som leder vandet til regnvandsbassinet øst for Gl. Hobrovej. Herfra ledes vandet til Oksebækken, der krydser Gl. Hobrovej ved Fiskergården.

Såfremt det interne kloaksystem bliver overbelastet skal regnvandet forsinkes på egen grund.

Vejadgang*Ny vej til området*

Lokalplanens område har vejadgang til Gl. Hobrovej via en stikvej, som blev etableret i forbindelse med opførelsen af plejehjemmet på området i 1984-85.

I kommuneplanen er det forudsat, at den eksisterende offentlige sti fra Grønlystvej langs lokalplanens nordlige grænse til Gl. Hobrovej over for Fiskergårdsvej bevares.

Til vejbetjening af de nye boliger skal der etableres en ny vejadgang fra Gl. Hobrovej.

Kollektiv trafik

Området betjenes af bybusrute 6 og 13 via Gl. Hobrovej og Lucernevej.

Renovation og genbrug*Detaljer*

Lokalplanens område er omfattet af såvel Randers Kommunes ”Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald” som Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald i Randers Kommune” Af regulativerne fremgår det blandt andet hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent/erhvervsvirksomhed samt hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.

Elforsyning

Elforsyningen i området varetages af El-selskabet ELRO

Vandforsyning

Vandforsyningen i lokalplanens område varetages af Randers Kommunale Værker.

Varmeforsyning

Varmeforsyningen til lokalplanens område varetages af Randers Kommunale Værker.

Byzone

Lokalplanens område blev overført til byzone i forbindelse med offentliggørelse af lokalplan nr. 165 - Gl. Hobrovej (se nedenfor). Lokalplanens område skal fortsat ligge i byzone.

Lokalplan nr. 165 bortfalder

Lokalplanens område omfattes af lokalplan nr 165 – ”Gl. Hobrovej, Plejehjem m.v.”

Ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse ophæves ovennævnte lokalplan i sin helhed.

Tillæg nr. 34 til kommuneplanen for Randers Kommune.

Udvidelse af "Borupvænget" på Gl. Hobrovej.

I forbindelse med ønsket om at udvide plejehjemmet Borupvænget på Gl. Hobrovej med 20 plejeboliger har det vist sig, at der i forhold til de eksisterende lokalplanrammer ikke er muligt at opføre det ønskede antal boliger.

For at give mulighed for at opføre byggeriet, skal den maksimale bebyggelsesprocent hæves fra 15 til 20 %.

Der er derfor udarbejdet en ændring af lokalplanrammerne for område O47.

Lokalplanrammerne for område O47 får herved følgende ordlyd:

For område O47 (kort nr. 54)

gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til institutionsbebyggelse med pensionatsfunktioner (plejehjem, beskyttede boliger og lignende).
- b. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 20.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end to etager med udnyttelig tagetage og bygningshøjden må ikke overstige 15 m.
- d. Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet.

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** området reserveres til plejehjem, plejeboliger og beskyttede boliger,
- at** ny bebyggelse indpasses og placeres i forhold til eksisterende bebyggelse og terræn under hensyntagen til de højdeforskelle, der findes på stedet,
- at** der i øvrigt sker en hensigtsmæssig disponering af området, herunder ved placering af vejadgang, parkeringsarealer og beplantningsbælter mm.,
- at** den eksisterende overordnede cykel- og gangsti gennem området bevares.

§ 1

Matrikelnumre

Byzone

§ 2

Offentlige formål

§ 3

Retningsgivende udstykningsplan

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nr. 11**h** og 11**nn**, begge Helsted By, Borup samt alle parceller, der efter den 10. november 1999 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til offentlige formål, det vil sige institution for ældre (plejehjem, plejeboliger, beskyttede boliger, dagcenter og lignende) samt sådanne private institutioner af almennyttig karakter, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

§ 3 UDSYKNINGER

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

§ 4

Eksisterende adgangsvej

Ny vej

Parkering og vendeplads

Sti

Nye parkeringspladser langs vej A-B

P-pladser ved plejehjem og beskyttede boliger

§ 5

§ 6

Bebyggelsesprocent

Byggefelt for plejehjem

Bebyggelsens størrelse

§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Stk. 1. Den eksisterende adgangsvej til plejehjem og beskyttede boliger, vej A-B, er optaget på matrikelkortet og må ikke anvendes til andre formål end vej.

Stk. 2. Der udlægges ny vej, vej C-D i en bredde på 8 m, som adgangsvej til plejeboligerne med de tilhørende parkeringspladser i byggefelt 3.

Stk. 3. Ved punkt D på vej C-D, skal der etableres mindst 12 parkeringspladser. Der skal endvidere sikres en vendemulighed i tilknytning hertil.

Stk. 4. Den eksisterende offentlige sti: Sti a-b fastholdes med et udlæg på 5 m og med den nuværende placering, som vist på bilag 2.

Til stien a-b må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.

Stk. 5. Der udlægges areal på østsiden af og langs vej A-B til etablering af 10 parkeringspladser, f. eks. som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 6. De på kortbilag nr.1 viste ca. 50 p-pladser ved plejehjemmet samt parkeringspladserne ved de beskyttede boliger bevares.

§ 5 LEDNINGSANLÆG

Stk. 1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for lokalplanens område under et må ikke overstige 20.

Byggefelt 1 (byggefelt til plejehjem)

Stk. 2. Inden for det på kortbilag nr. 2 med lodret skravering viste byggefelt, kan der opføres et plejehjem med tilhørende faciliteter.

Stk. 3. Bebyggelsen må maksimalt opføres med et bruttoetaageareal på maksimalt 6500m². Bebyggelsen må ikke opføres med mere end to etager med udnyttelig tagetage.

Byggefelt for beskyttede boliger	<p>Byggefelt 2 (byggefelt til beskyttede boliger)</p> <p>Stk. 4. Inden for det på kortbilag nr. 2 med lodret skravering viste byggefelt, kan der opføres beskyttede boliger med tilhørende faciliteter.</p> <p>Stk. 5. Bebyggelsen må maksimalt opføres med et bruttoetaageareal på 2300m². Bebyggelsen må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.</p>
Bebyggelsens størrelse	<p>Byggefelt 3 (byggefelt til plejeboliger)</p> <p>Stk. 6. Inden for det på kortbilag nr. 2 med lodret skravering viste byggefelt, kan der opføres plejeboliger med tilhørende faciliteter.</p> <p>Stk. 7. Bebyggelsen må maksimalt opføres med et bruttoetaageareal på 2200 m². Bebyggelsen må opføres i indtil to etager.</p>
Byggefelt for plejeboliger	
Bebyggelsens størrelse	
§ 7	<p>§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN</p> <p>Stk. 1. Ny bebyggelse skal opføres med anvendelse af materialer, der i hovedtrækkene svarer til de anvendte materialer og farver, der er brugt i det eksisterende byggeri.</p>
Materialer og farver	
§ 8	<p>§ 8 UBEBYGGEDE AREALER</p> <p>Stk. 1. Beplantning af områdets fælles friarealer må kun ske efter en af park- og kirkegårdsafdelingen godkendt beplantningsplan. I forbindelse med bygningsprojekteringen skal der fremsendes en beplantningsplan.</p> <p>Stk. 2. Det eksisterende beplantning langs Gl. Hobrovej samt beplantningsbæltet i skel mod øst fastholdes i det nuværende omfang. Der er dog mulighed for at udsparre de i § 4, stk. 5 nævnte parkeringspladser i beplantningsbæltet. Beplantningen består af kratdannende planter i forskellige højder.</p> <p>Følgende arter af buske og småtræer er anvendt:</p> <p>Amelancher spicata (bærmispel). Malus sargentii (sargent-sæble). Prunus spinosa (slåen). Prunus serotina (sildig hæg). Sambucus racemosa (druehyld). Coryllus avellana (hassel). Alnus virridis (grønæl). Sorbus aucuparia (alm. røn). Crataegus monogyna (hvidtjørn). Crataegus prunifolia (storfrugtet tjørn). Prunus padus (hæg). Prunus avium (fuglekirsebær).</p>
Beplantningsplan	
Beplantningsbælte	

§ 9**Eablering af vej og parkering****Fjernvarmepligt****§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret ny vej med parkerings- og vendeplads i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4, stk. 2 og 3 samt beplantning i overensstemmelse med § 8, stk. 1.

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

§ 10**Lokalplan nr. 165 ophæves**

Lokalplan nr. 292 erstatter lokalplan nr. 165 fuldstændigt

§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Stk. 1. Den af Randers Byråd, den 7. maj 1984 endeligt vedtagne lokalplan nr. 165 - "Gl. Hobrovej, Plejehjem mv." ophæves i sin helhed ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan.

§ 11**§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd, den 21. februar 2000.

Randers, den 23. februar 2000.

Keld Hüttel

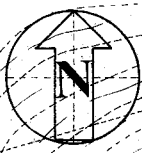
borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

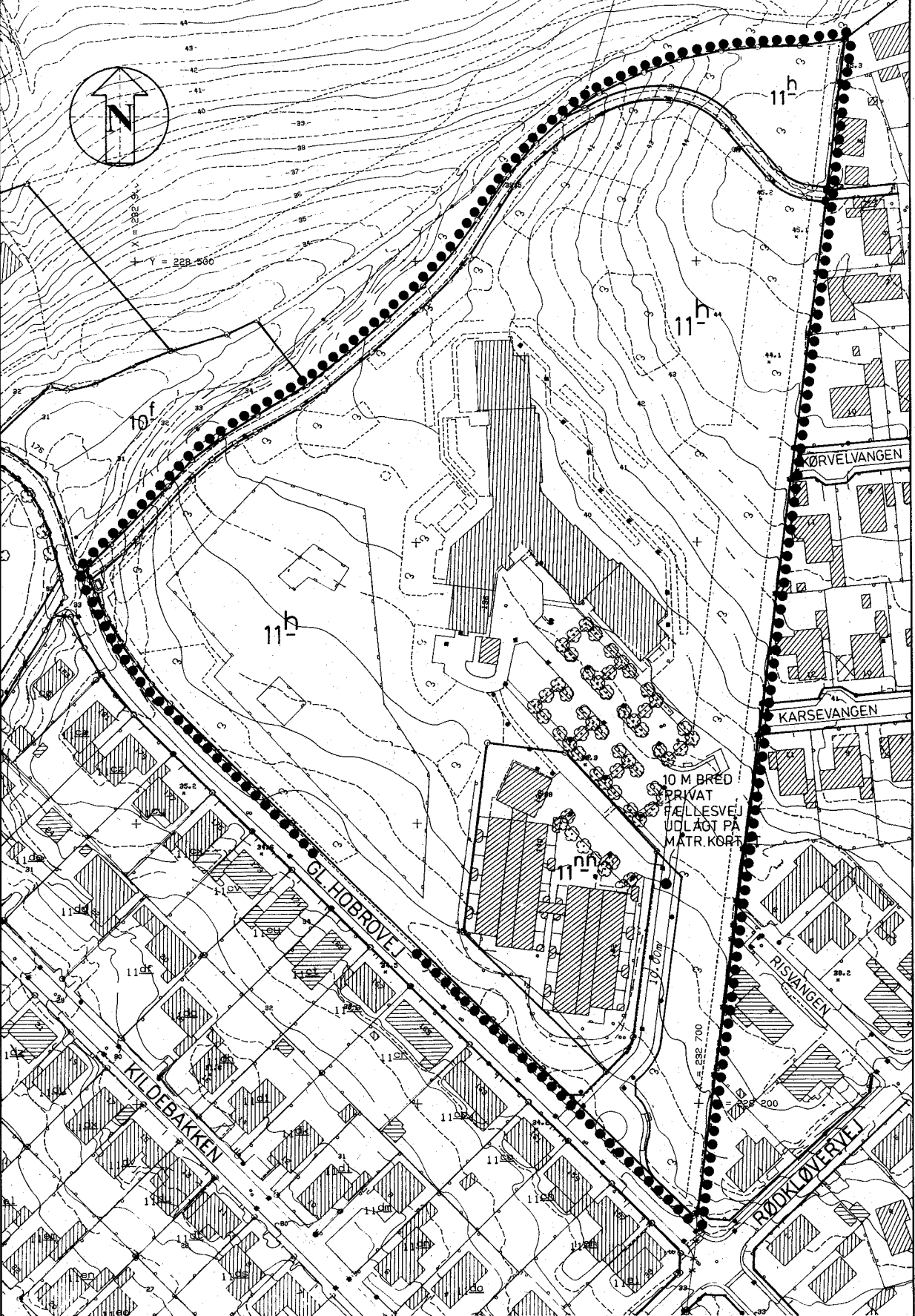
Randers byråd, den 13. juni 2000





Keld Hüttel

borgmester



+ Y = 228.500



-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR. SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
-  KOTE

PLEJEBOLIGER VED

BORUPVÆNGET

EKSISTERENDE FORHOLD

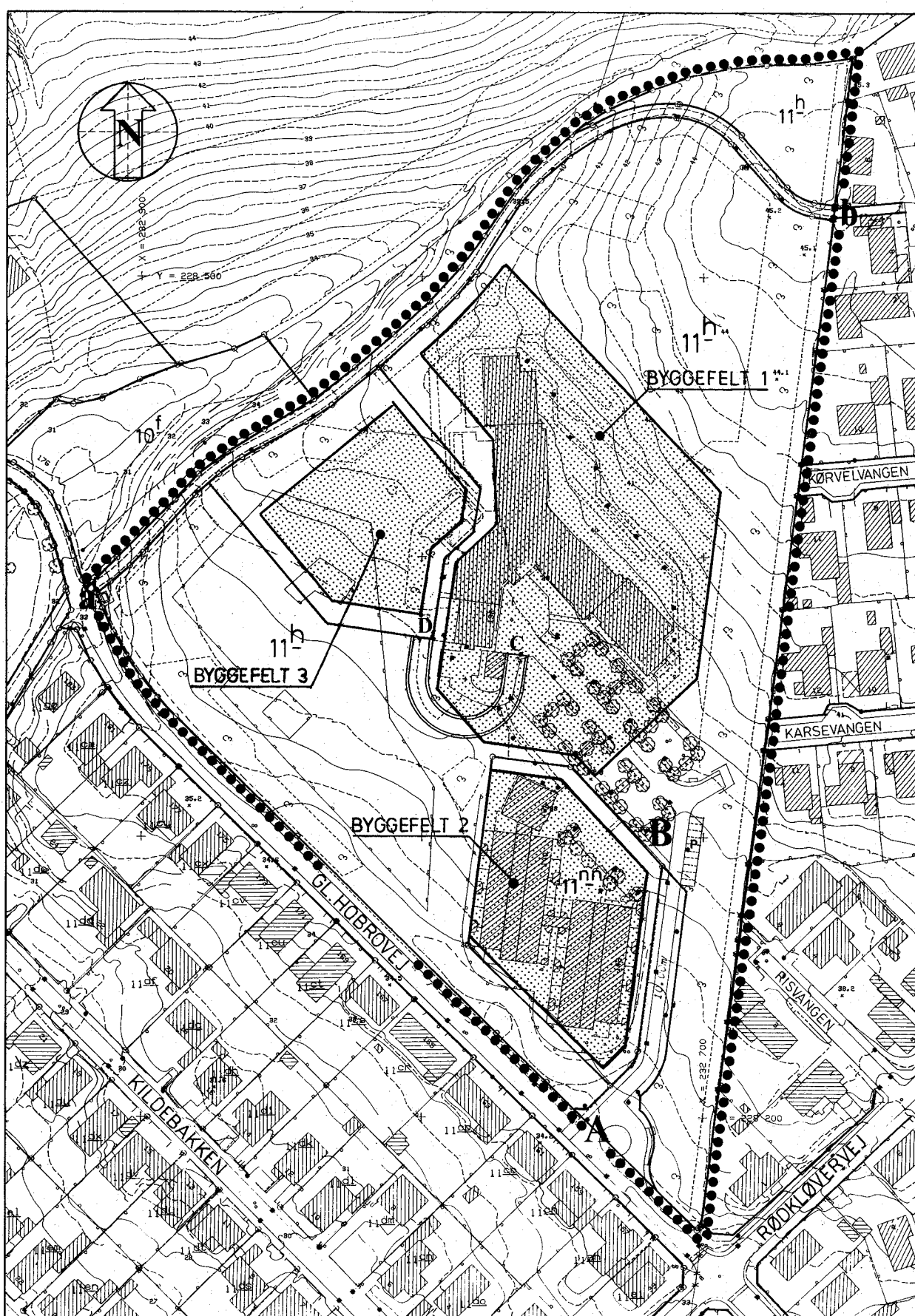
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET

MÅLFORHOLD 1:2000 50 100 150

LOKALPLAN 292

BILAG 1

NOV. 99



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▨ BYGGEFELT
- ▭ MATR.SKEL
- ▨ EKS. BEBYGGELSE
- KOTE

PLEJEBOLIGER VED
 BORUPVÆNGET
 FREMTIDIGE FORHOLD

LOKALPLAN 292

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET

BILAG 2
 NOV. 99

MÅLFORHOLD 1:2000 50 100 150