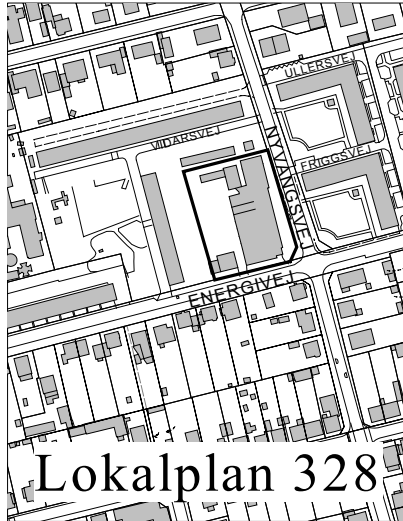


LOKALPLAN NR. 328

BOLIGOMRÅDE PÅ ENERGIVEJ



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter den gamle sølvvarefabrik på hjørnet af Nyvangsvej og Energivej.

Planen går ud på

42 nye boliger kan opføres på arealet

Der kan efter lokalplanen opføres i 3 etageboligblokke i 4 etager. I byggeriet er påtænkt opført 12 lejligheder pr. etage i de tre underste etager og 6 lejligheder i øverste etage. Der er i alt påtænkt opført 42 lejligheder som udlejningslejligheder. Til hver lejlighed hører en parkeringsplads.

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

Kommuneplan 2001

Lokalplanens område omfatter en del af område B34 i Bydel 7 – Nyvang.

Område B34

Område B34 må anvendes til boliger og kollektive anlæg, som for eksempel ældreboliger, plejehjem og børneinstitutioner samt mindre former for erhverv, der ikke generer omgivelserne

Der kan ifølge lokalplanrammerne ikke opføres ny bebyggelse i området, d.v.s. mere bebyggelse end det, der allerede findes, bortset fra mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere eller garager, udhuse, drivhuse altaner, vindfang eller lignende birum til bebyggelsen

De eksisterende fabriksbygninger forudsættes nedrevet og de udgør et samlet etageareal på ca. 2.500 m². Da der planlægges opført ca. 3.750 m², er lokalplanen ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og den ledsages derfor af tillæg nr. 49 til kommuneplanen, som er vedhæftet lokalplanen.

Byggeri i lokalplanens område

Lokalplanens område er ca. 4.000 m² stort. Bebyggelsesplanen omfatter 3 selvstændigt beliggende bygninger med hver 4 etager, hvor det samlede areal for hver etage er ca. 950 m² - dog lidt mindre på 4 etage, hvor der etableres penthouselejligheder. Dette giver i alt max. 3.750 m² boliger svarende til 42 boliger.

Bebyggelsen er placeret således at bebyggelsen mod Energivej fastholder gadebilledet i forlængelsen af den eksisterende etagebebyggelse mod vest langs Energivej.

Langs Nyvangsvej opløses bebyggelsen med bl.a. to gavle, der harmonerer med den eksisterende etagebebyggelse øst for Nyvangsvej.

Bebyggelsens placering afskærmer parkeringsarealerne og udeopholdsarealerne, idet der herved skabes et gårdrum.

Der etableres parkeringspladser på den vestlige del af området.

Vejadgang

Vejadgangen til området sker fra Nyvangsvej, idet den kørende adgang til området sker til den nordligste del. Herudover vil der blive etableret gående adgang et par steder til Nyvangsvej

Parkering

Bebyggelsens parkering skal etableres i en parkeringskælder og omkring adgangsvejen fra Nyvangsvej. Der vil blive etableret minimum én parkeringsplads pr. boligenhed.

Med baggrund i de indkomne indsigelser vedtog Byrådet forslaget på vilkår, at der skal etableres parkeringskælder under bebyggelsen. Dette krav blev indføjet for at øge bebyggelsens opholdsarealer og derfor er hovedparten af de oprindeligt foreslåede p-pladser i gården lagt i p-kælder. Derudover er antallet af pladser ved adgangsvejen forøget for at skaffe plads til nedkørselsramper til P-kælderen.

Kommuneatlas

Ejendommen i lokalplanens område er registreret i Kommuneatlasset med bevaringsværdi 5 (middel).

Spildevandsplan

Lokalplanens område ligger i spildevandsplanens område B34.2. Området er i dag fælleskloakeret med en afløbskoefficient ϕ = maks. 0,5.

Kloakering

I forbindelse med det planlagte byggeri skal tilslutning til hovedkloakken ske ved genanvendelse af eks. stiktilslutninger, og det interne kloaksystem skal forberedes til separering af regn- og spildevand. Der skal – hvis afledningen fra arealet overstiger afløbskoefficienten - etableres forsinkelsesbassin.

Jordforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2 i henhold til lov om forurennet jord, hvilket tillige er tinglyst på ejendommen. Det betyder, at ejendommens anvendelse til boligformål kræver tilladelse fra Århus Amt i henhold til lov om forurennet jord.

I forbindelse med anlægsarbejderne skal den forurenede jord på ejendommen fjernes. Bortskaffelse af jord fra ejendommen skal forinden anmeldes til kommunen og må kun ske efter anvisning af Randers Kommune.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres yderligere tegn på jordforurening, skal Teknisk Forvaltning underrettes

Renovation og genbrug	Lokalplanen 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 minicontainere.
Bybusforbindelser	På Nyvangsvej kører i dag bybus (rute 6).
Varmeforsyning	Varmeforsyningen varetages af Energi Randers. Der er tilslutningspligt til fjernvarmeforsyningen
Elektricitet	El-forsyningen i området varetages af Energi Randers
Vandforsyning	Vandforsyningen i området varetages ligeledes af Energi Randers
Byzone	Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone

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 sikre:

at bebyggelsen opføres i proportioner og omfang så den er tilpasset den omliggende bebyggelse

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnummer 441c, Randers Markjorder samt alle parceller, der efter den 5. maj 2003 udstykkes fra den nævnte ejendom.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Ingen butikker

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres etagebebyggelse med indtil 42 boliger.

Stk. 2. Der må ikke etableres butikker i området

§ 3

§ 3 Udstykning

Udstykning

Yderligere opdeling kun som ejerlejligheder

Stk. 1. Ejendommen kan ikke udstykkes, men kan evt. opdeles i ejerlejligheder.

§ 4

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Vej og sti

Ingen nye veje

Stk. 1. Der udlægges ikke nye veje i området, men der etableres en intern adgang til bebyggelsens parkeringspladser langs grundens nordskel med overkørsel til Nyvangsvej som vist på kortbilag 2.

Parkering

Stk. 2. Der skal anlægges mindst en parkeringsplads pr. bolig inden for det på kortbilag nr. 2 viste areal til parkering og i den viste P-kælder.

§ 5

§ 5 LEDNINGSANLÆG

Stk. 1. El-ledninger, herunder til gadebelysning, skal fremføres som kabler i jord.

§ 6**Byggefelter****Bebygget areal****Bebyggelsens højde****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

Stk. 1. Alt byggeri skal foregå inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter. Til hver bolig skal indrettes en min 6 m² stor vest- eller sydvendt altan eller lign. friareal med direkte adgang fra lejligheden. Altanerne kan placeres ud over det angivne byggefelt

Stk. 2. Det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 3750m².

Stk. 3. Boligbebyggelsen kan opføres i indtil 4 etager og med en højde på indtil 13m. En eventuel 4. etage skal udføres som penthouselejligheder med tilbagerykning fra facaden og et etageareal på max 75% af det bebyggede areal.

Stk. 4. Ud over det i stk. 1 angivne byggefelt må der i begrænset omfang opføres cykel- og redskabs- og renovations-skure i en etage. Dette skal dog ske i henhold til en af kommunen godkendt samlet plan for bebyggelsens friarealer, se § 8 stk. 1. Derudover skal der opføres en p-kælder, med et omfang som vist på kortbilag 2. Overkant af p-kælders dæk må ikke ligge højere end det omliggende terræn.

Stk. 5. Alt eksisterende bebyggelse på grunden skal fjernes.

§ 7**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

Stk. 1. Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende

Stk. 2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde

Stk. 3. Der må ikke opsættes udvendige antenner på facader, altaner eller tage. Antenner til fællesantenneanlæg vil kunne godkendes placeret på taget af en af bygningerne efter nærmere aftale med Randers Kommune

§ 8**Friarealplan skal sikre gode opholds- og legemuligheder****§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

Stk. 1. Beplantning og regulering af terrænet inden for området skal ske efter en samlet, af Randers Kommune godkendt plan for bebyggelsens friarealer. Friarealerne skal indrettes med et omfang, beliggenhed og udformning, der sikrer gode lysforhold og en alsidig anvendelighed for leg og ophold.

Opholdsarealer

Stk. 2. Arealer der ikke er bebyggede skal etableres som private eller fælles opholdsareal for boligerne herunder også arealet over p-kælderens dæk. Undtaget herfor er dog de nødvendige adgangsarealer og de i §6 stk 4 nævnte cykel- og redskabs- og renovationsskure.

§ 9**§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet fjernvarmeforsyningen fra Energi Randers

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de til bebyggelsen hørende opholds- og parkeringsarealer, nævnt i § 4 og i § 8, er etablerede.

§ 10**§ 10 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Stk. 1. Ejendommen matr.nr. 441 c, Randers Markjorder er kortlagt på vidensniveau 2 i henhold til lov om forurennet jord. Kortlægningen medfører, at Århus amt skal godkende ændring af arealanvendelsen til boliger, j.fr. § 8 i lov om forurennet jord.

Stk. 2. Eventuel genanvendelse af jord inden for ejendommen skal godkendes af Århus Amt i henhold til § 19 i lov om miljøbeskyttelse.

§ 11**§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 4. august 2003 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

Borgmester

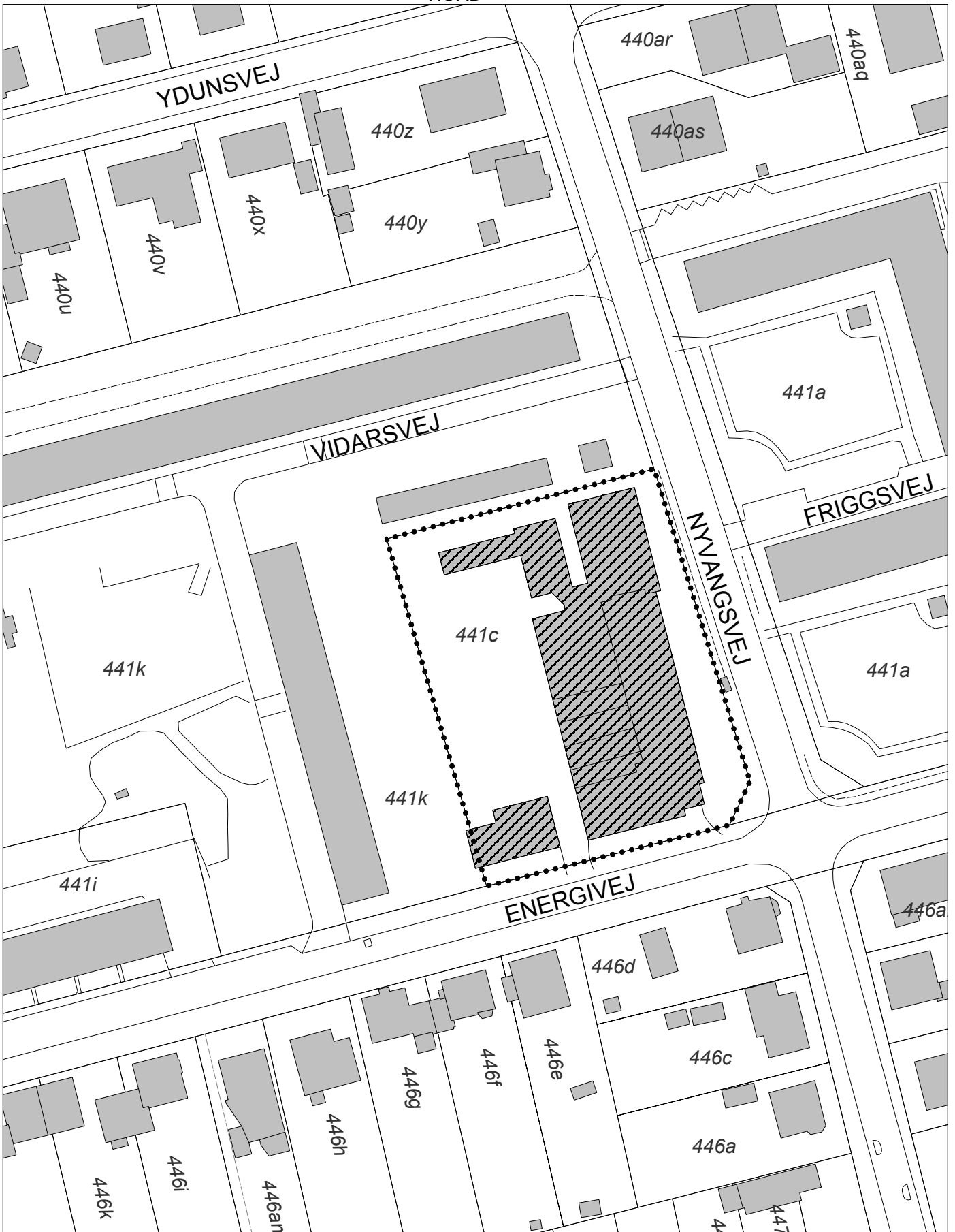
I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.







Randers byråd den 8. december 2003

Michael Aastrup Jensen

Borgmester

NORD



-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR.SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
-  BEBYGGELSE SOM SKAL NEDRIVES
- 
- 

LOKALPLAN 328 BOLIGOMRÅDE PÅ ENERGIVEJ

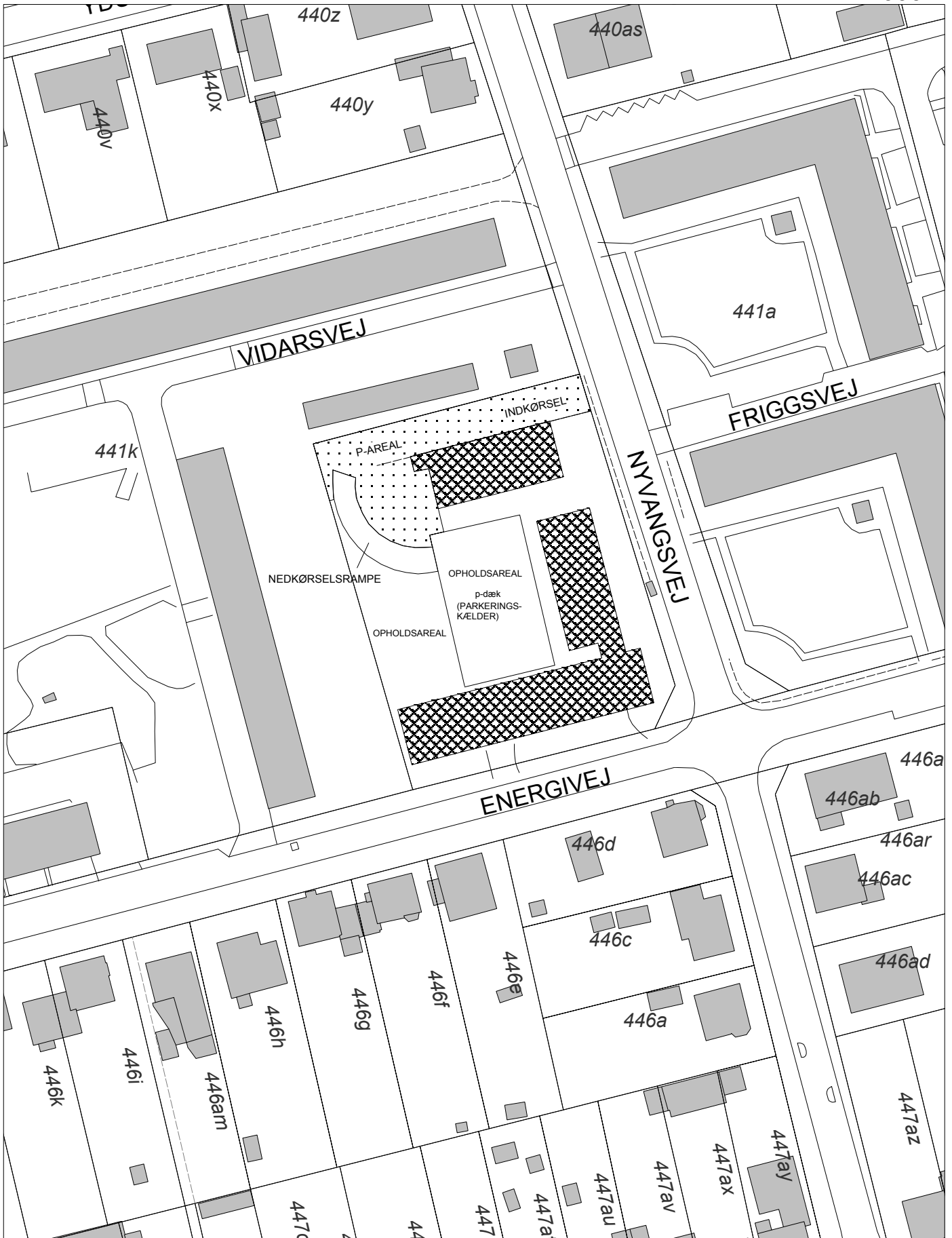
EKSISTERENDE FORHOLD






BILAG 1

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET

JUL. 03

MÅL 1 : 1000



-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR.SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
-  BYGGEFELT
-  P-AREAL

LOKALPLAN 328 BOLIGOMRÅDE PÅ ENERGI VEJ

FREMTIDIGE FORHOLD

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET

MÅL 1 : 1000

BILAG 2

JAN 04

Tillæg nr. 49 til kommuneplan 2001 Randers Kommune

I forbindelse med forslag til lokalplan 328 er det ikke muligt at opføre det ønskede etageareal indenfor de eksisterende kommuneplanrammer. Lokalplanen er omfattet af område B34 i bydel 7 Nyvang, hvor det under pkt. e. er fastsat, at der ikke må opføres ny bebyggelse, d.v.s. mere bebyggelse end den eksisterende – bortset fra mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere, garager udhuse og lign.

For at give mulighed for at realisere planen, skal den maksimale bebyggelsesprocent for lokalplanens område hæves fra de nuværende 66 % til 98%.

Der er derfor udarbejdet en ændring af lokalplanrammerne for områder B34 med følgende ordlyd:

For område

B32	(bydel 7)
B33	(bydel 7)
B34	(bydel 7)
B36	(bydel 7)
B37	(bydel 7)
B110	(bydel 7)

gælder følgende:

- a. uændret.
- b. uændret.
- c. uændret.
- d. uændret.
- e. Der må ikke opføres mere bebyggelse end den eksisterende bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere eller garager, udhuse, altaner, vindfang og lignende birum til de eksisterende boliger eller den bebyggelse, der er mulighed for at opføre i henhold til lokalplan nr. 118 og lokalplan nr. 328.
- f. uændret.
- g. uændret.