

## Lokalplan nr. 132 Garnisonsvej (Plejhjem)



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Lokalplanforslaget omfatter et område i den nordlige del af Randers by, beliggende mellem Garnisonsvej og Hadsundvej, nord for den planlagte Ringboulevard. Lokalplanen er udarbejdet med henblik på opførelse af et kommunalt plejehjem i området.

#### Kolonihaver

Området anvendes i øjeblikket til kolonihaver.

#### Plejhjem Støjafskærmning

Der vil ifølge lokalplanen kunne opføres et plejhjem. Plejhjemmet skal afskærmes mod støj fra den planlagte Ringboulevard. Området vil få vejadgang fra Garnisonsvej.

Umiddelbart nord for lokalplanområdet påtænkes opført ca. 100 boliger i form af tæt-lav bebyggelse. Det forudsættes, at der kan opnåes en vis sammenhæng mellem plejhjemmet og boligbebyggelsen både i bygningsudformning og ved hjælp af beplantning.

#### Hvis forandringer er ønsket, skal de følge planen.

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

#### Nuværende lovlige brug kan fortsætte.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i

- Ikke handlepligt.** sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- Eventuel dispensation.** Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.
- Væsentlige ændringer – ny lokalplan.** Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## **LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING**

- § 15-rammerne** Lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for område B 51 i § 15-rammerne for Randers kommune.

- B 51: boligformål** Område B 51 er udlagt til intensiv boligbebyggelse (det vil sige mere end 12 boliger pr. ha.), som etagebebyggelse og lignende. I området kan der desuden indpasses institutioner, for eksempel plejehjem, børneinstitutioner samt mindre butikker til områdets daglige forsyning.

- Overordnede veje** Den planlagte Ringboulevard syd for lokalplanområdet foreligger som skitseprojekt. På grund af de gener, vejen kan forårsage for den tætte boligbebyggelse langs vejen, skal der udarbejdes en lokalplan for Ringboulevarden og dennes nærmeste omgivelser.

For nærværende forhandles der mellem Vejdirektoratet, Århus Amt og Randers kommune om pålæg af byggelinier langs Ringboulevarden.

- Vejtilslutning** I øjeblikket er der kun forbindelse fra det offentlige vejnet til Garnisonsvej via private fællesveje. dette forhold forudsættes ændret således, at der etableres direkte tilslutning fra det offentlige vejnet til Garnisonsvej.

- Sti** Fremtidig tilslutning til det overordnede stisystem kan etableres via Flyvervej og Gl. Jennumvej til en planlagt hovedsti langs nordsiden af den planlagte Ringboulevard.

Gl. Jennumvej tilsluttes Ringboulevarden i et lysreguleret kryds. Derved bliver det muligt for fodgængere og cyklister at krydse Ringboulevarden trafiksikkert og blive ledt videre mod syd til skoler og butikker. Eventuelt kan der etableres tilslutning til den ovennævnte sti langs Ringboulevarden i Garnisonsvejs forlængelse.

**Tilstødende områder**

Den øvrige del af område B 51, nord for lokalplanområdet, planlægges bebygget med ca. 100 boliger i en tæt-lav bebyggelse samt eventuelt tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitution og mindre butikker til områdets daglige forsyning. Der vil blive udarbejdet lokalplan for ovennævnte område, når en mere detaljeret planlægning bliver aktuel. I boligprogram 1979 – 1992 er boligerne nord for lokalplanområdet forudsat taget i brug 1985 – 86.

**Varmeplan**

I varmeplan for Randers kommune er området forudsat tilsluttet fjernvarmenettet.

**Spildevandsplan**

Området forudsættes kloakeret med separat system med tilslutning til det offentlige kloaksystem.

**LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanens formål er at sikre,

at området reserveres til plejehjem og lignende institutioner,

at det udendørs støjniveau ikke overskrider 55 db(A) for bygninger og opholdsarealer,

at bygningernes placering og områdets friarealer kan udformes med en passende sammenhæng med den planlagte boligbebyggelse på området umiddelbart nord for lokalplanområdet.

**LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

**§ 1****§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE**

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter del af matr. nr. 80a og del af matr. nr. 84e begge Randers Markjorder samt alle parceller der efter den 1. marts 1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

**Zonestatus**

Stk. 2. Området er beliggende i byzone.

**§ 2****§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE****Offentlige formål**

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

**§ 3****§ 3 UDS TYKNINGER**

Ejendommene indenfor området skal sammenlægges, således at det matrikulært udgør een ejendom.

Derefter må yderligere udstykning ikke finde sted.

**§ 4****Vejadgang****§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD\*)**

Vejadgang fra området må kun ske fra Garnisonsvej, i princippet som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

**§ 5****Parkeringspladser****§ 5 PARKERINGSFORHOLD**

Stk. 1. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst een bilplads for hver 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Stk. 2. De til ejendommen hørende parkeringspladser skal placeres som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

**§ 6****Jordkabler****§ 6 LEDNINGSANLÆG**

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

**§ 7****Bebyggelsesprocent****§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for området som helhed.

**Een etage**

Stk. 2. Bygninger må ikke opføres med mere end een etage, dog således at facade mod syd og øst må fremtræde i to etager.

Stk. 3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m. over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Stk. 4. Stueetagen må ikke have gulvet beliggende mere end 1 m. over niveauplan.

Stk. 5. Bygninger må kun opføres inden for det på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste byggefelt.

**§ 8****Skiltning forbudt****§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

Ingen form for reklameskiltning må finde sted.

\*) Der gøres opmærksom på byggelinie langs Hadsundvej, 25 m. fra vejmidte, tinglyst den 11. marts 1975.

**§ 9****§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

Stk. 1. Der skal etableres opholdsarealer svarende til mindst 100% af bruttoetagearealet.

Stk. 2. Langs områdets grænse mod syd samt langs Hadsundvej skal der etableres støjafskærmning for bebyggelsen og dens opholdsarealer således, at det ækvivalente konstante udendørs støjniveau hidrørende fra den planlagte Ringboulevard og Hadsundvej ikke overstiger 55 db(A) på døgnbasis.

**Beplantet jordvold**

Stk. 3. Det på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste areal langs den planlagte Ringboulevard og Hadsundvej udlægges til jordvold og beplantningsbælte. Jordvolden skal gives en højde på 3 m. Arealet skal beplantes i sin helhed.

**§ 10****§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 5 og § 9 nævnte anlæg og beplantninger.

**§ 11****§ 11 SERVITUTTER**

Den, den 4. februar 1948 tinglyste servitut angående veje, kloakker, vand-, gas- og elektricitetsforsyning, bebyggelsesforhold og salg af parceller m. m., ophæves.

**§ 12****§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd.

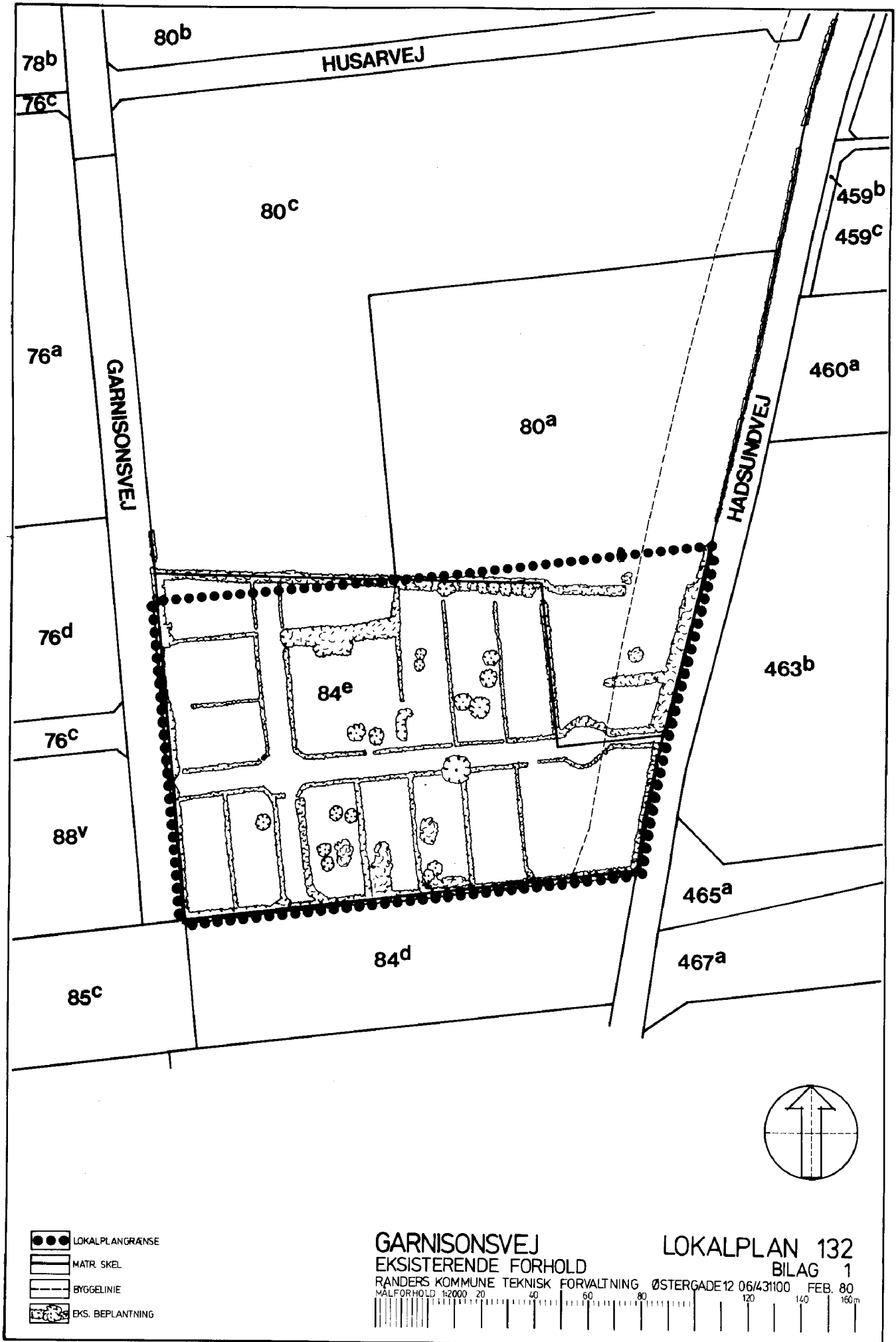
Randers, den 27. marts 1980.





**K. Gjøtrup**  
Borgmester

I henhold til § 27 i kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers, den 21. juli 1980.

**K. Gjøtrup**  
Borgmester



-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR. SKEL
-  BYGGELINIE
-  EKS. BEPLANTNING

**GARNISONSVEJ**

EKSISTERENDE FORHOLD

RÅNDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 06/431100 FEB. 80

MÅLFORHOLD 1:2000 20 40 60 80 120 140 160m



**LOKALPLAN 132**  
BILAG 1

