

LOKALPLAN NR 239 Engboulevarden 30



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Områdefgrænsning

Lokalplanen omfatter området afgrænset af Grenåvej, Engboulevarden og Godthåbsvej.

Nuværende anvendelse

Af området, som afgrænses af lokalplanen, anvendes ca. en halvdel til parcelhusbebyggelse og ca. en halvdel til kontorbebyggelse.

Med undtagelse af enkelte af parcelhusene ejes området af virksomheden der driver kontorhuset.

Hvor virksomheden ikke ejer parcelhusene, er der indgået aftale om medvirken i lokalplanen.

Fremtidig anvendelse - Kontorhus

Parcelhusene er erhvervet af virksomheden med henblik på en udvidelse af det nuværende kontorhus. Udvidelsen påregnes gennemført etapevis og vil sammen med det nuværende kontorhus rumme ca. 5.500 m² etageareal, excl. birum.

Materialer

Tilbygningerne vil - i hovedtræk - blive opført i materialer af samme slags som de der er anvendt i det nuværende kontorhus.

Beplantning

I takt med udbygningen af kontorhuset vil der, langs lokalplanens sydlige afgrænsning, blive plantet træer og busketter, således at overgangen mellem kontorhuset og parcelhusområdet brydes.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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.

Private byggeservitutter og andre tilstands servitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk ifølge kommuneplanlovens § 31.

Lokalplanen indeholder i §11 en bestemmelse om at de i paragraffen nærmere angivne servitutter ophæves.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplan Randers 1986

I kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende i det kvarter der benævnes Kristrup (hæfte 15). Af kommuneplanens lokalplan rammer fremgår det, at lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for område V4.

Lokalplanrammernes bestemmelser

En lokalplan for område V4 skal bl.a. sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,

at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, herunder iberegnet eventuelle andele af fællesareal, ikke må overstige 30. For ejendomme, der ikke anvendes til boligformål, kan bebyggelsesprocenten hæves til 40, hvis det kan ske uden at tilsidesætte hensynet til de omboende og

at bebyggelsen ikke må opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage. Denne regel kan dog fraviges, hvis det kan ske uden tilsidesættelse af hensynet til omboende eller til kvarteret som helhed, f.eks. ved bebyggelse på skrånende terræn.

Tillæg til planen	Samtidig med lokalplanens vedtagelse blev der godkendt et tillæg til kommuneplanen (tillæg nr. 9).
Lokalplan nr. 158 - ophæves	En del af nærværende lokalplans område er i dag omfattet af lokalplan nr. 158 - Engboulevarden 30. Denne lokalplan er blevet ophævet i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.
Zonestatus	Området er beliggende i byzone.
Spildevandsplan	Lokalplanens område er beliggende i det område der i spildevandsplanen er benævnt V4.4. Området er kloakeret med fællessystem.
EI	El-forsyningen varetages af Randers kommunale Værker.
Vand	Vand-forsyningen varetages af det private I/S Krstrup Vandværk.
Fjernvarmepligt	Ny bebyggelse i lokalplanens område skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Randers kommunale Værker.
Støjforhold	Bebyggelsen til kontorformål skal udformes således, at støjniveauet fra trafikken på Grenåvej ikke overstiger 35 dB(A) indendørs.
Kollektiv trafik	Området busbetjenes, via Engboulevarden, af Randers Bus-Trafik samt på Grenåvej af de regionale ruter.

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er denne lokalplans formål:

at åbne mulighed for en udbygning af det i området beliggende kontorhus og

at sikre en hensigtsmæssig disponering af området, herunder sammenhængen med de tilstødende parcelhuse.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 1 nævnte område.

§ 1

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelfortegnelse

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kort 1 og omfatter følgende matr. nre: 45ab, 45ae, 45af, 45ag, 45ah, 45bo, 45v, 45x,

45z og 113g Kristrup by, Kristrup, samt alle ejendomme, der efter den 5. november 1990 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Anvendelse

Stk. 1. Området må kun anvendes til kontor- og forretningsvirksomhed eller lignende, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området*. Der må inden for området kun udøves virksomhed som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, rystelser, luftforurening eller lugt.

Udvalgs vare

Der må inden for området etableres udvalgs vare butikker med et salgsareal på indtil 600 m².

Dagligvare

Der må ikke etableres dagligvarebutikker indenfor området.

Boliger

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes en bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden, når boligen placeres og indrettes således, at det indendørs støjniveau i boligens opholdsrum hidrørende fra virksomheden ikke overstiger 30 dB(A).

Virksomhedsstøj

Stk. 3. Den enkelte virksomhedes bidrag til det ækvivalente korrigerede lydniveau i dB(A) målt i ejendommens skel må ikke overstige de nedenfor anførte værdier:

Mandag - fredag	kl. 07.00-18.00 45 dB(A)
Lørdag	kl. 07.00-14.00 45 dB(A)
Lørdag	kl. 14.00-18.00 40 dB(A)
Søn- og helligdage	kl. 07.00-18.00 40 dB(A)
Aften	kl. 18.00-22.00 40 dB(A)
Nat	kl. 22.00-07.00 35 dB(A)

Maksimalværdien af støjniveauet må om natten ikke overstige 50 dB(A).

§ 3

§ 3 Udstykninger

Min. 1200 m²

Stk. 1. Grunde indenfor området må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1200 m².

*) Det bemærkes, at der til de nævnte virksomheder ikke må indrettes lokaler til overnatning i forbindelse med kursusvirksomhed.

§ 4**§ 4 VEJ - OG PARKERINGSFORHOLD *****Vejadgang**

Stk. 1. Kørende vejadgang til området må alene foregå via Engboulevarden og Godthåbsvej.

Parkering

Stk. 2. For kontor- og forretningsvirksomhed gælder, at der som udgangspunkt for fastlæggelse af parkeringspladser vil blive krævet 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

For anden virksomhed end ovennævnte gælder, at fastlæggelsen af parkeringspladser skal ske efter aftale med Randers kommune i hvert enkelt tilfælde.

P-pladser må indrettes i kælder.

§ 5**§ 5 LEDNINGSANLÆG****El-ledninger**

Stk. 1. El-ledninger, herunder også til vejbelysning, må kun fremføres med jordkabler.

§ 6**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Bebyggelsesprocent**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for ejendomme med et grundareal på minimum 1200 m² må ikke overstige 60. Såfremt ejendommens grundareal er under 1200 m² må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.

Bebygget areal

Stk. 2. Det bebyggede areal på den enkelte ejendom må ikke overstige 50 % af ejendommens grundareal.

Bygningshøjde

Stk. 3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 10 m over terræn. Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Afstand til skel

Stk. 4. Bygninger må ikke opføres nærmere skel mod nabo end 2,5 m.

*) Der gøres opmærksom på, at der i medfør af § 34 i vejloven er pålagt byggelinie langs Grenåvejens vestlige side. Byggelinien beliggenhed, excl. højde- og passagetillæg er vist på kortbilag nr. 1.

Såfremt en bebyggelse ikke opføres med sin jordlinie i fremtidig vejhøjde, må den ikke uden vejbestyrelsens samtykke opføres i byggelinien, men skal rykkes så meget længere tilbage, som svarer til 2 gange højdeforskellen foruden fornødne bredde til passage foran bygningen, mindst 1 m. Nærmere oplysninger om byggelinien beliggenhed og retsvirkninger, herunder byggelinien påvisning i marken, kan vederlagsfrit fås ved henvendelse til Århus amtskommune.

§ 7**§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****Ydervægge**

Stk. 1. Ydervægge - herunder også gavltrekanter - skal i hovedtræk opføres i teglmursten og må kun fremstå som blank mur, vandskuret mur eller pudset mur.

Tage

Stk. 2. Tagene skal i hovedtræk dækkes med vingeteglsten.

Skiltning

Stk. 3. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8**§ 8. UBEBYGGEDE AREALER****Beplantningsbælte**

Stk. 1. I lokalplanens afgrænsning mod Godthåbsvej skal der etableres et min. 2,5 m bredt beplantningsbælte, bestående af træer og busketter.

Beplantningsplan

Stk. 2. Beplantning og anlæg af de i området beliggende opholdsarealer, herunder ovennævnte beplantningsbælte, må kun ske i overensstemmelse med en af Randers kommune godkendt beplantningsplan.

Orden

Stk. 3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

§ 9**§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.****P-pladser**

Stk. 1. Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret parkeringspladser i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 4, stk. 2.

Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen ved Randers Kommunale Værker. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10**§ 10. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

Den af Randers byråd den 11. juni 1982 vedtagne lokalplan nr. 158 - Engboulevarden 30 ophæves og erstattes af nærværende lokalplan.

§ 11**§ 11. SERVITUTTER****45v**

Den under 8. marts 1933 tinglyste servitut på matr.nr. 45v, Kri-

strup, vedrørende anvendelsen af parcellen til villabebyggelse ophæves.

- 45x** Den under 16. december 1933 tinglyste servitut på matr.nr. 45x, Krstrup, vedrørende anvendelsen af parcellen til villabebyggelse ophæves.
- 45z** Den under 28. oktober 1933 tinglyste servitut på matr.nr. 45z, Krstrup, vedrørende anvendelsen af parcellen til villabebyggelse ophæves.
- 45ab** Den under 16. december 1933 tinglyste servitut på matr.nr. 45ab, Krstrup, vedrørende anvendelsen af parcellen til villabebyggelse ophæves.
- 45ae** Den under 1. februar 1935 tinglyste servitut på matr.nr. 45ae, Krstrup, vedrørende anvendelsen af parcellen til villabebyggelse ophæves.
- 45af** Den under 23. januar 1935 tinglyste servitut på matr.nr. 45af, Krstrup, vedrørende anvendelsen af parcellen til villabebyggelse ophæves.
- 45ag** Den under 21. februar 1939 tinglyste servitut på matr.nr. 45ag, Krstrup, vedrørende anvendelsen af parcellen til villabebyggelse ophæves.

§ 12

§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd på mødet den 29. oktober 1990-

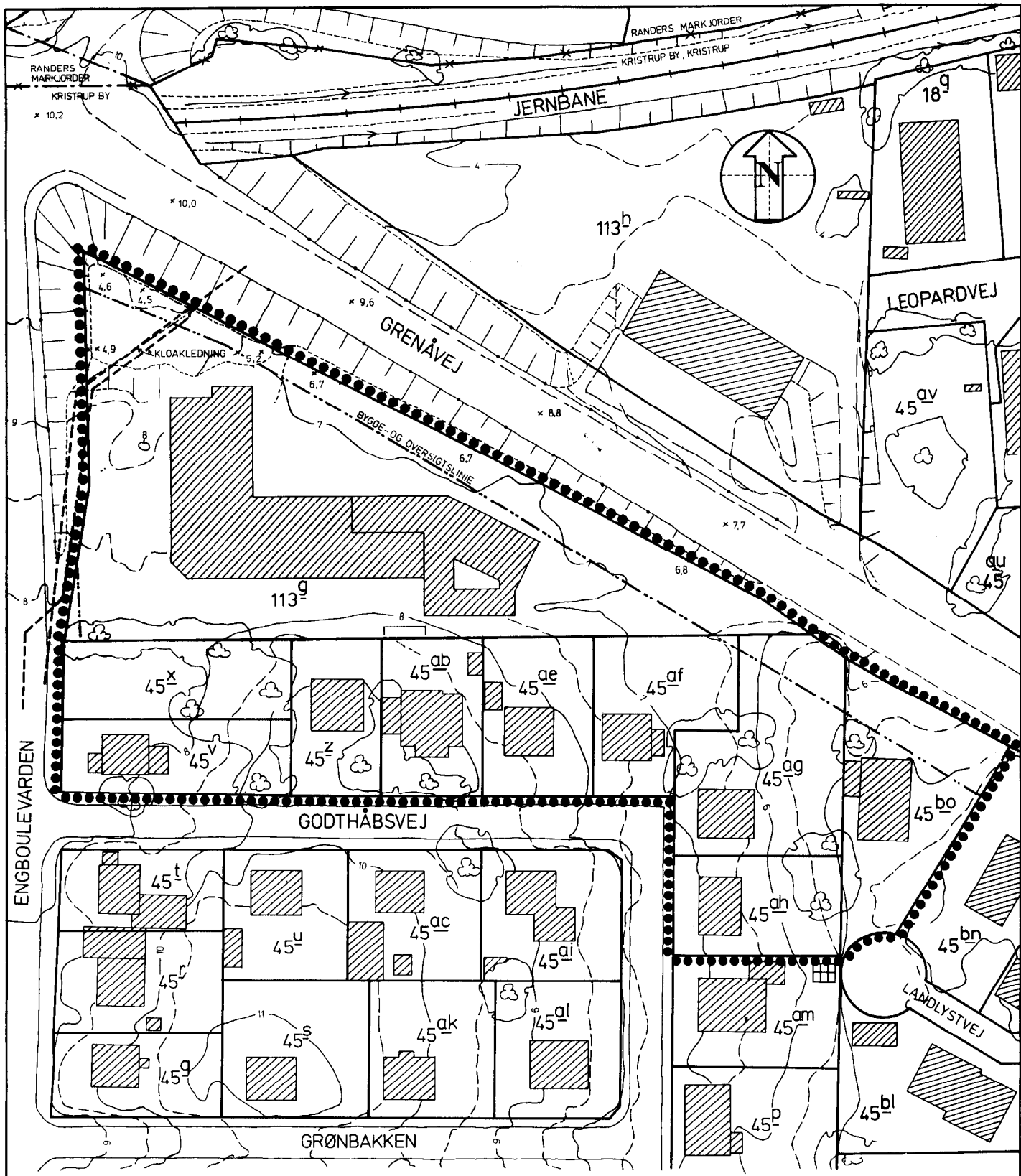
Randers den 1. november 1990.

Keld Hüttel
borgmester

Lokalplanen er vedtaget endeligt af byrådet på mødet den 11. marts 1991.

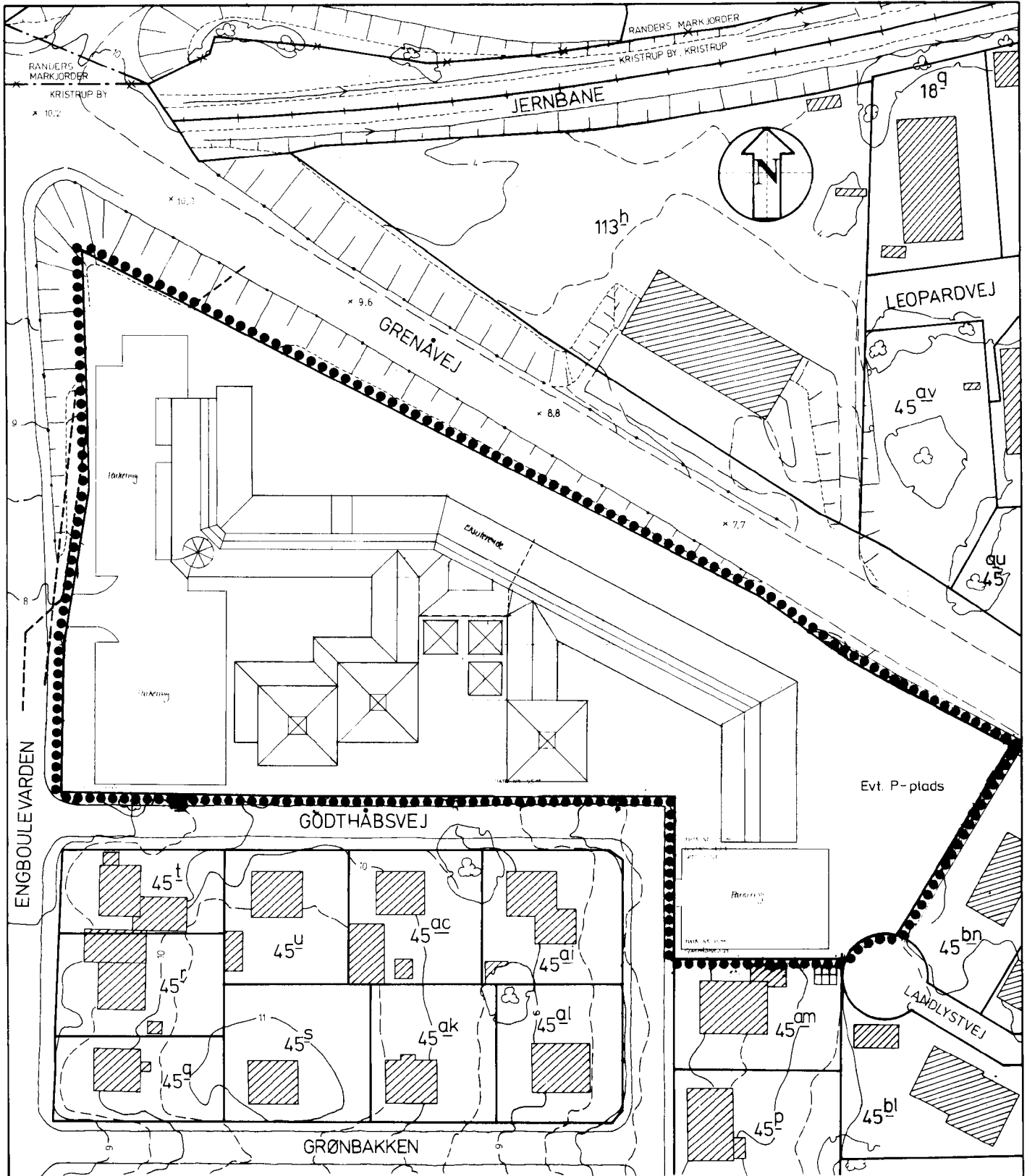
Randers den 11. marts 1991.

Keld Hüttel
borgmester



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▬▬▬ MATR. SKEL
- ▨ EKS. BEBYGGELSE
- 10 HØJDEKURVER

ENGBOULEVARDEN 30 LOKALPLAN 239
 EKSISTERENDE FORHOLD BILAG 1
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET-B SEP. 90
 MÅL 1:1000
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▬ MATR. SKEL
- ▨ EKS. BEBYGGELSE
- ~ HØJDEKURVER

ENGBOULEVARDEN 30 LOKALPLAN 239
ILLUSTRATIONSPLAN BILAG 2

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET-B SEP 90

MÅL 1:1000
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90