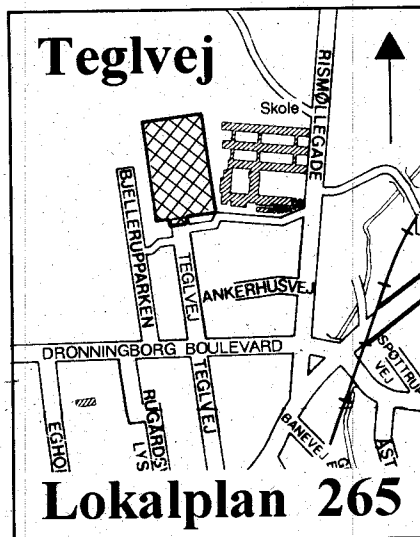


LOKALPLAN NR. 265 BOLIGBEBYGGELSE PÅ TEGLVEJ



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanens område ligger for enden af Teglvej, mellem Rismølleskolen, Teglgården og Bjellerupparken, mod nord grænser området op til åbent land. På grunden ligger i dag et enkelt hus, som skal nedrives.

Planen går ud på

Lokalplanen åbner mulighed for, at der på grunden kan opføres en boligbebyggelse med 20 boliger.

Gammel have med bevarelsesværdig beplantning

Indenfor lokalplanens område har der tidligere ligget en mergelgrav, hvilket betyder, at der er et par store terrænspring på grundens sydøstlige del. Området er i dag vokset til som en gammel have med mange frugttræer langs grundens vestlige skel og et markant piletræ i grundens sydøstlige hjørne.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

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.

Hidtil lovlig anvendelse kan fortsætte

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

Lokalplanen omfatter det område der i kommuneplanens lokalplanrammer for Dronningborg, benævnes B102.

Lokalplanrammer

Nuværende

I følge de nuværende lokalplanrammer kan området anvendes til boligformål samt visse typer kollektive anlæg og mindre butikker.

Antallet af lejligheder/boliger er fastlagt til ca. 10 og bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 20.

Bebyggelsen må, ifølge de nuværende rammer, ikke opføres med mere end 1 1/2 etage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Endvidere skal husene placeres på den sydlige del af arealet. Den nordlige del skal udlægges til fælles opholdsareal for bebyggelsen.

Der skal afsættes areal til at hovedstiforbindelsen fra Rismølleskolen kan fortsætte hen over grunden

Endelig skal der, i forbindelse med bebyggelsen, tilvejebringes et opholdsareal på mindst 200% af boligetagearealet, samt 2 p-pladser pr. bolig.

Lokalplanforslaget

Boligantal

2 punkthuse med ialt 20 boliger

Lokalplanforslaget åbner mulighed for at opføre 2 punkthuse med ialt 20 boliger. Husene placeres på det skrånende terræn, så den højst beliggende del af husene udføres med to etager + kælder og den lavest beliggende udføres med 2 etager og udnyttelig underetage. Husene har en totalhøjde på ca. 12,5 m.

Bebyggelsens omfang	Lokalplanforslaget giver mulighed for et bruttoetageareal på ca. 2400 m ² , hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 20 for lokalplanområdet som helhed.
Parkering	Der anlægges 10 parkeringspladser ved hvert punkthus, svarende til 1 p-plads pr. bolig. Derudover reserveres der plads til 10 p-pladser ved indkørslen til bebyggelsen.
Opholdsarealer	Opholdsarealet udgør ekskl. parkeringsarealer og veje, ca. 400% af boligetagearealet.
Kommuneplantillæg	Som det fremgår, er lokalplanforslaget ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, og der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg (nr. 20), som bringer de to planer i overensstemmelse med hinanden.
Fælleshus	I det sydøstlige hjørne af grunden reserveres plads til et fælleshus, som f. eks. kan indeholde samlingslokaler, møderum, gæsterum og køkken. Det er meningen, at fælleshuset skal være tilgængeligt for såvel beboerne i den nye bebyggelse, som for dem der bor i Andelsforeningen Teglgården, der ligger umiddelbart syd for.
Stianlæg	Der anlægges en skolesti langs det sydlige skel. Stien forbinder områderne ved Bjellerupparken med Rismølleskolens stisystem.
Vejanlæg	Boligbebyggelsen har vejadgang fra Tegllevej. Herfra anlægges en ny vej der fører op til de to punkthuse. Vejbefæstningen udformes med størst mulig hensyntagen til gående. Ved indkørslen fra Tegllevej anlægges en forplads og et lille torv med forbindelse til det foreslåede fælleshus. Såvel torvet som vendepladsen udformes med hastighedsdæmpende belægning.
Beplantning	Den eksisterende frugthave langs vestskellet udtyndes, og det markante piletræ ved indkørslen bevares. Omkring parkeringsarealer plantes lave hække og langs skolestien plantes små opstammede træer. Øvrige friarealer tilsåes med græs og enkelte trægrupper bevares.
Skoler og daginstitutioner	Lokalplanområdet er nabo til Rismølleskolen og hører således til i dennes distrikt. Børnehaven Rismøllen ligger på Rismøllegade 10. Desuden ligger der børnehave og vuggestue på Tjærbyvej 47.
Kollektiv trafik	Bybusrute nr. 6 og 14 har stoppested tæt på Tegllevej og servicebus nr.32 har stoppested på Egholmvej.
Kloakering	Lokalplanområdet ligger i område R14.1 i Spildevandsplanen. Området er udlagt til rekreative formål og er ikke planlagt kloakeret.

For at lokalplanforslaget kan realiseres, vil området blive inddraget i spildevandsplanen som separat kloakeret område. Regnvandet skal forsinkes inden afløb til offentligt system.

Drænledning

Der ligger en privat drænledning, tværs over lokalplanområdet.

Elforsyning

Lokalplanens område ligger i Randers kommunale Værkers elforsyningsområde.

Vandforsyning

Lokalplanens område ligger i Dronningborg vandværks vandforsyningsområde.

Fjernvarmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmeforsyningsplanen for Randers Kommune og er heri udlagt som fjernvarmeforsyningsområde. Ny bebyggelse i området skal derfor tilsluttes varmeforsyningen fra Randers kommunale Værker.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald i Randers kommune. Af regulativet fremgår det blandt andet hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at:** området anvendes til boligformål
- at:** der kan opføres en boligbebyggelse i op til 2 etager + udnyttelig underetage
- at:** en stor del af den eksisterende frugthave langs området vestlige skel samt det store piletræ ved indgangen til området bevares.
- at:** der udlægges areal til skolestiens forlængelse
- at:** skolestien får en trafiksikker udformning

§ 1

Matrikelnumre

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene: 1da og del af 1dg, Bjellerup Ladegård, Dronningborg, samt alle parceller, der efter den 18. juni 1996 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2

Formål

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål.

§ 3

Udstykning

§ 3 Udstykning

Stk. 1. Ejendommene kan udstykkes som vist på kortbilag 2. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 4

Veje

Det forudsættes at vejene udlægges som private fællesveje.

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje, som vist på kortbilag 2:

Vej A-B i en bredde af 6 m,
Vej C-D og E-F i en bredde af 5 m.

Forplads

Stk. 2. Der udlægges areal til forplads, som vist på kortbilag 2.

Stk. 3. Der udlægges areal til torv, som vist på kortbilag 2.

Torv**Skolesti**

Det forudsættes at skolestien udlægges som offentligsti.

Stk. 4. Der udlægges areal til en ny skolesti, som forbinder Rismølleskolens stisystem med områderne ved Bjellerupparken:

Sti a-b: i en bredde af 4 m.

Stien anlægges, så både bilister og de der benytter skolestien har godt udsyn og overblik. Desuden udformes opkørsel og belægning på forpladsen således, at bilisterne er nede i fart inden de krydser skolestien. Skolestien anlægges i princippet som vist på kortbilag 2.

Parkering

Stk. 5. Der udlægges areal til 30 p-pladser, som vist på kortbilag 2. Dette svarer til 1 1/2 p-plads pr. bolig .

De 20 p-pladser anlægges i forbindelse med byggeriet, mens der reserveres plads til, at de resterende 10 pladser kan etableres på et senere tidspunkt.

§ 5**§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1 Elledninger skal fremføres som jordledninger.

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

Stk. 1. Bebyggelsens bruttoetageareal må ikke være højere end 2400 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 20.

Stk. 2. Beboelsesbygninger må højest opføres i 2 etager, med en totalhøjde inkl. udnyttelig underetage på 12,5 m og med en taghældning på højest 25° .

Byggefelter

Stk. 3. Bebyggelsen placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 7**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

Stk. 1. Ydervægge skal opføres i gule eller røde teglsten og må kun fremstå som blank mur, dog kan enkelte partier udføres i et andet materiale.

Stk. 2. Tage skal beklædes med pap, zink eller vingetegl i samme farve som murværket.

Stk. 3. Udhuse skal opføres som lette konstruktioner og kan beklædes med træ eller et andet materiale, som kan godkendes af Randers Kommune.

Stk. 4. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 5. Der må ikke opsættes udvendige antenner indenfor lokalplanområdet.

§ 8

Fælles opholdsarealer

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. Der skal udlægges fælles opholdsarealer, som vist på kortbilag 2. Dette svarer til ca. 400 % af boligetagearealet.

Stk. 2. Piletræet, som er vist på kortbilag 2, må ikke fældes og må kun beskæres, med Randers Kommunes tilladelse.

Stk. 3. Frugthaven, som er vist på kortbilag 2, skal bevares så intakt som muligt og må kun udtyndes efter en plan, som er godkendt af Randers kommune.

Stk. 4. Der skal udarbejdes en beplantningsplan for de i stk. 1 nævnte opholdsarealer. Det skal af planen fremgå, hvad der skal ske, hvis store dele af frugthavens træer skal erstattes. Planen skal godkendes af Randers Kommune.

Stk. 5. Det bevaringsværdige piletræ og frugthaven skal, inden byggeriet starter, beskyttes med en effektiv afskærmning, så træerne ikke beskadiges af entreprenørmaskiner og lignende, hverken i roden eller på stammer og grene. Afskærmningen skal godkendes af Randers Kommune.

I området der ligger inden for en radius af 8 m fra piletræets stamme, må der ikke ske ændringer i / befæstelse af terrænet, hverken i byggeperioden eller efter.

§ 9

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

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

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden byrådets særlige tilladelse, før skolestien, som er nævnt i § 4, stk. 3, er anlagt.

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 28. juni 1996 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

H. O. Knudsen

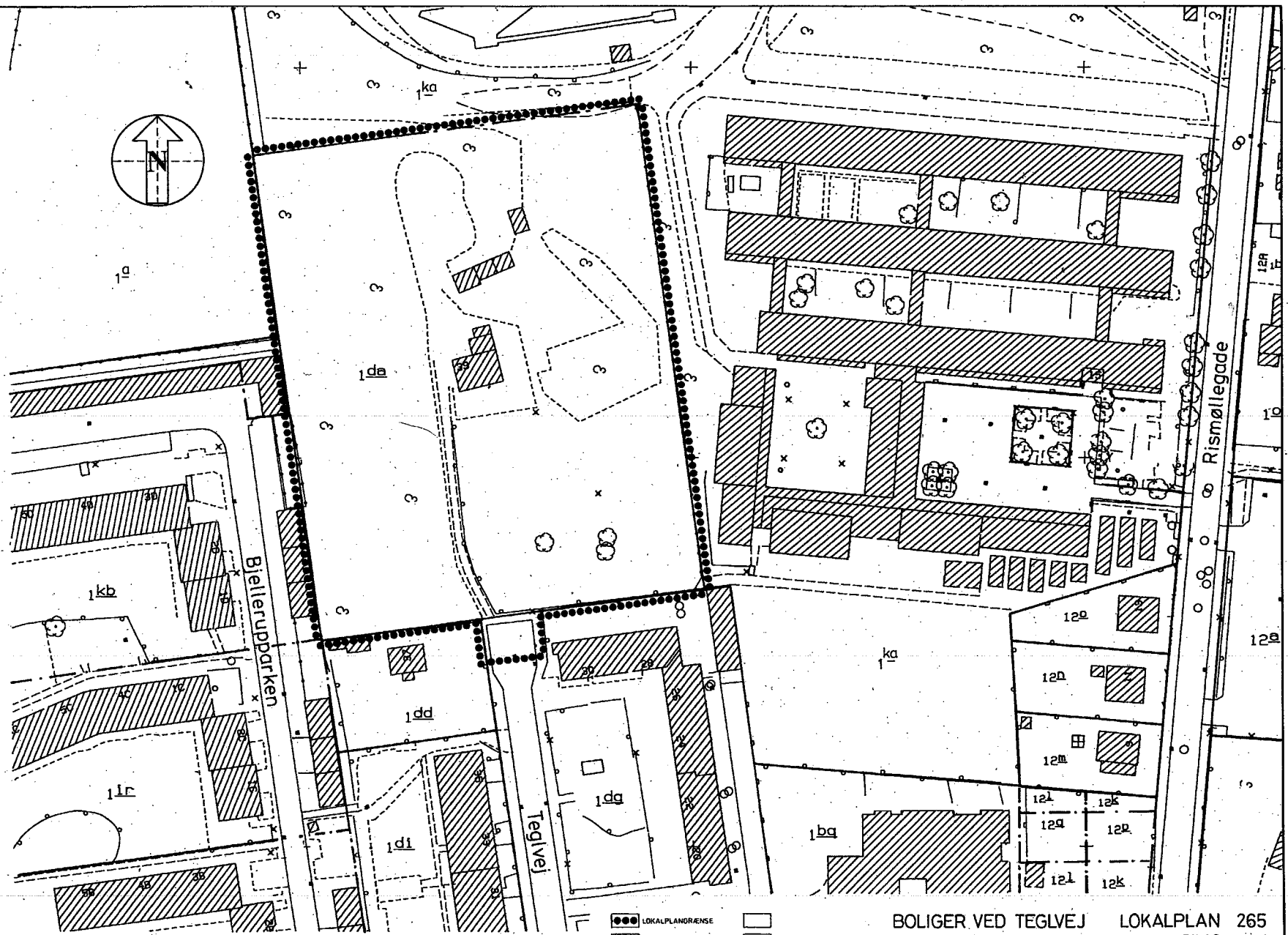
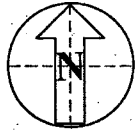
Fg. Borgmester









I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 28. oktober 1996.

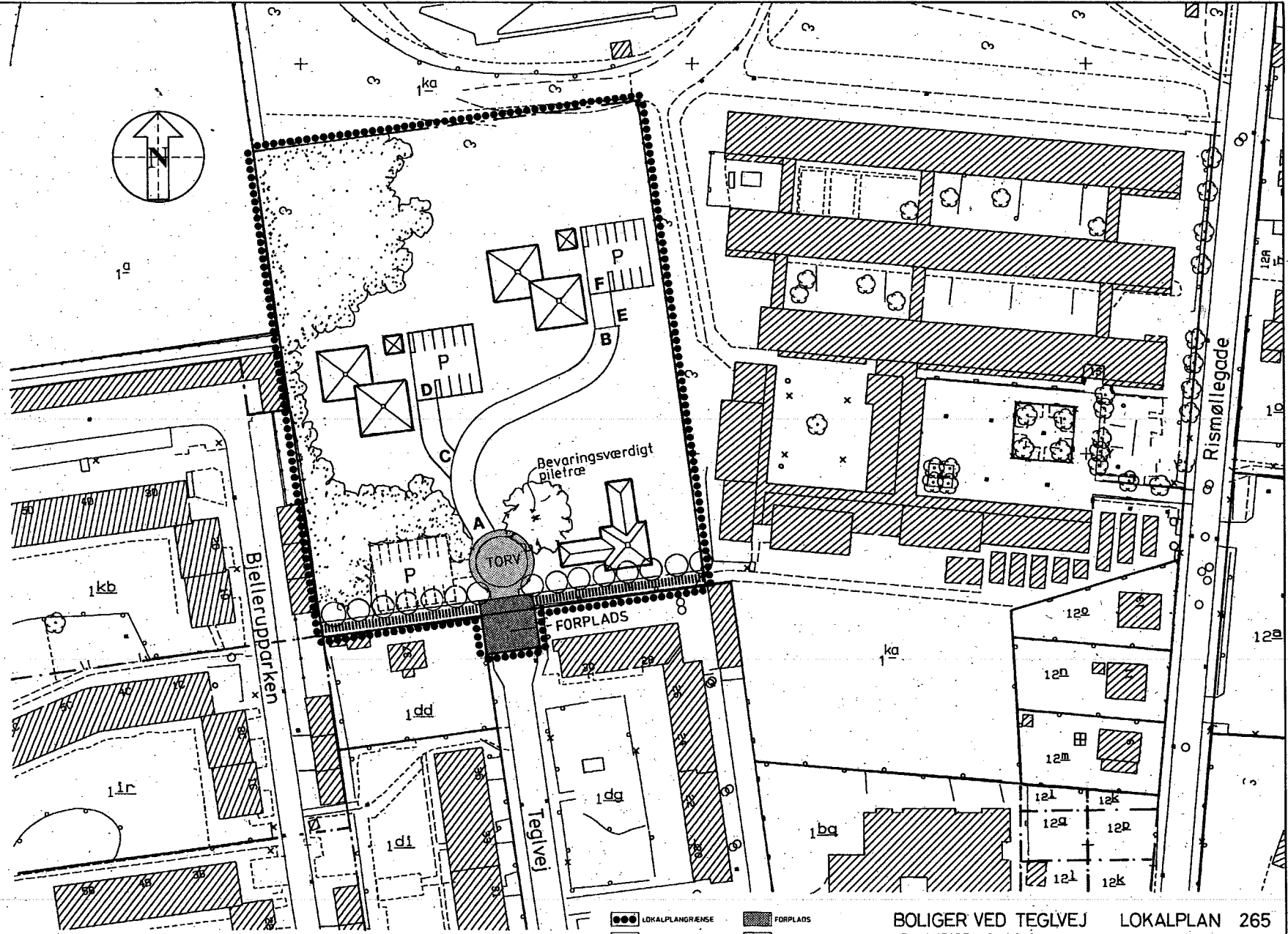
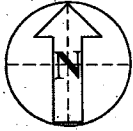
Keld Hüttel

Borgmester



-  LOKALPLANDRÆNSE
-  MATR.SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
- 
- 
- 
- 
- 

BOLIGER VED TEGLVEJ **LOKALPLAN 265**
EKSISTERENDE FORHOLD - BILAG 1
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET MAJ 96
MÅLFORHOLD 1:1000
0 25 50 75



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- TORV
- FORPLADS
- STI
- BEV. FRUGTHAVE
-

BOLIGER VED TEGLVEJ LOKALPLAN 265
 FREMTIDIGE FORHOLD BILAG 2
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET MAJ 96
 MÅLFORHOLD 1:1000

