

LOKALPLAN NR. 288 HERMANN STILLINGSVEJ



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Tidligere Klædefabrik

Lokalplanområdet omfatter ejendommen Hermann Stillingsvej 1, der har tilhørt Forsvarets Bygningstjeneste. Bygningerne på ejendommen har været anvendt til Forsvarets Klædefabrik fra ca. 1892 til ca. 1962. Områdets areal er ca. 8.000 m².

Lokalplanområdet afgrænses mod nord og øst af Møllevangenets boligbebyggelse, mod syd af Hermann Stillingsvej og mod vest af Østre Kirkegård.

Planen går ud på

40 boliger i etageejendomme

Lokalplanen åbner mulighed for at opføre ca. 40 boliger i etageejendomme. Der kan opføres ca. 3.600 m² etageareal i alt, der fordeles på 5 byggefelter. Inden for hvert byggefelt kan der opføres indtil 720 m² etageareal.

Bebyggelsen opføres som en punkthusbebyggelse, der sikrer udkigsmulighed til Østre Kirkegård fra boligejendommene øst for lokalplanområdet.

Området vejbetjenes fra Hermann Stillingsvej.

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.

Kommuneplanen

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Ifølge kommuneplanen er lokalplanområdets anvendelse fastlagt til offentlige formål.

Da lokalplanforslaget ikke var i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, blev der udarbejdet et tillæg nr. 30 til kommuneplanen, så de to planer er i overensstemmelse med hinanden.

Tillæg nr. 30 til kommuneplanen

Tillæg nr. 30 til kommuneplanen er gengivet i dette hæfte.

Forurening

Der er konstateret forurening på ejendommen, der stammer fra aktiviteterne på den tidligere klædefabrik. Den konstaterede forurening medfører at bygge- og anlægsarbejder ikke må gennemføres, før der er opnået godkendelse hertil af Århus Amt.

Affaldsdepot

Ifølge lov om affaldsdepoter er registreringen af forurening på ejendommen tinglyst på ejendommen. Affaldsdepotets placering er vist på kortbilag 1.

Byggetilladelse fra Århus Amt

Vejadgang

Vejadgang til boligområdet foregår fra Hermann Stillingsvej. Adgangsvejen udlægges i 8 m bredde med en 5 m bred kørebane og et 2 m bredt fortov.

Vejadgang fra Hermann Stillingsvej

Vejstøj

Bebyggelsen nærmest Udbyhøjvej vil muligvis være udsat for gener fra trafikstøj. Det skal kunne dokumenteres at støjniveauet i boligerne i denne bebyggelse ikke overstiger de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj i boligområder.

Skole og institutioner*Østervangsskolen*

Lokalplanområdet hører til Østervangsskolens skoledistrikt. Børnehuset Østervang med fritidshjem og juniorklub ligger i Østervangsskolens bygninger. På skolen er der fritidsordning for elever fra specialklasse.

I området er der en vuggestue og tre børnehaver.

Kloakering

Lokalplanområdet ligger i spildevandsplanens område R26 (område til offentlige formål). For at lokalplanen kan realiseres, skal området inddrages i spildevandsplanen som et nyt fælleskloakeret boligområde B106, idet tilslutning til hovedkloakken udføres via eksisterende stikledning. Internt kloaksystem udføres dog efter separatsystem.

Fra hele lokalplanområdet må der maksimalt afledes 45 liter pr. sekund til det offentlige kloaksystem. Der skal eventuelt anlægges et forsinkelsesbassin for regnvandet inden tilslutning til det offentlige system.

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 mini-containere.

Fjernvarme og elektricitet*Randers Kommunale Værker*

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Randers Kommune og er udlagt som fjernvarmeområde. Ny bebyggelse skal forsynes med fjernvarme og el fra Randers Kommunale Værker.

Vandforsyning*Randers Kommunale Værker*

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Randers Kommunale Værker.

Byzone

Lokalplanområdet ligger i byzone.

TILLÆG NR. 30 TIL KOMMUNEPLAN 97

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til område for offentlige formål (hjemmeværnsdepot) og benævnes O76.

Med nærværende kommuneplantillæg ændres området til boligområde B106, så der er overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

For område B106 gælder følgende:

- a. Området må kun anvendes til boliger og kollektive anlæg, som ældreboliger, plejehjem, børneinstitutioner, varme-central og lignende samt til butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.
- b. Der må ikke indrettes butikker med et bruttoetageareal på mere end 350 m².
- c. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 45.
- d. Bebyggelsen må højst opføres i 3 etager uden udnyttelig tagetage.
- e. Bygningshøjden må ikke overstige 15 m.

B106 Ny betegnelse for tidligere område O76

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at:** lokalplanområdet udlægges til boligområde for ca. 40 boliger i etagebebyggelse.
- at:** bebyggelsen opføres som punkthuse for at sikre lys og udsigtsmuligheder mellem husene.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 507b, Randers Markjorder samt alle parceller, der efter den 13. september 1999 udstykkes fra den nævnte ejendom.

Stk. 2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Etageboliger

Stk. 1. Lokalplanområdet må anvendes til boligformål som etagebebyggelse.

Stk. 2. De prikastede arealer på kortbilag 2 må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for områdets beboere.

Stk. 3. Byrådet kan tillade at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et boligområde, under forudsætning af

at virksomheden drives af den, der beboer ejendommen,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres, herunder ved skiltning og lignende, og områdets karakter af boligområde ikke ændres,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 3**Udstykning****§ 4**

Boligvej udlægges i 8 m bredde

Stier udlægges i 3,5 m

En p-plads pr. bolig

§ 5**El-ledninger**

Udføres som jordkabler

§ 6

Bebyggelsesprocent på 45

Gulvkote hæves over terræn

Bygninger i højst 3 etager

Skure og småbygninger

§ 3 UDSTYKNING

Stk. 1. Ejendommene må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Boligvejen A-B udlægges som vist på kortbilag 2. Boligvejen udlægges i 8 m bredde med 5 m kørebane, 1 m rabat i østsiden og 2 m fortov i vestsiden.

Stk. 2. Stierne, der er vist på kortbilag 2, udlægges i minimum 3,5 m bredde.

Stk. 3. Der indrettes mindst 1 p-plads pr. bolig. P-pladser anlægges i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 5 LEDNINGSANLÆG

El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres nedgravet som jordkabler.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Boligbebyggelsen skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

Stk. 2. Der må højst opføres 720 m² etageareal inden for hvert byggefelt til boliger. Byggefelterne er vist på bilag 2.

Stk. 3. Gulvkoten i stueplan løftes til passende højde over terræn (fx. svarende til to trappetrin) for at forhindre indbliksgener.

Stk. 4. Bebyggelsen skal opføres i 2, 2½ eller 3 etager og må gives en højde på indtil 13 m over terræn.

Stk. 5. Skure og småbygninger må ikke gives en rygningshøjde på mere end 4 m og facadehøjden må ikke overstige 2,5 m. Skure og småbygninger skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

§ 7

Ensartet udseende

Vingetegl på tag

Taghældning på højst 40°

Trafikstøj fra Udbyhøjvej

Levende hegn

Antenner

Skilte og reklamer

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Bygningerne skal have et ensartet udseende. De førsteopførte huse vil være retningsgivende for bebyggelsens materialevalg på facader og tage. Der må ikke anvendes materialer og farver som efter byrådets skøn virker skæmmende, for eksempel blanke og reflekterende materialer.

Stk. 2. Tage skal beklædes med vingetegl, der, såfremt de er glaseret, skal være sorte. Hvis taghældningen er for lav til beklædning med teglsten skal andet materialevalg godkendes af Randers Kommune.

Stk. 3. Tage skal udføres med hældning på højst 40°. De førsteopførte huse vil være retningsgivende for bebyggelsens taghældning.

Stk. 4. Det skal påvises, at det indendørs støjniveau i beboelsesrum ikke overstiger de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj i boligområder, som er 30 db(A).

Stk. 5. Hegn må kun være hække af almindelig bøg (Fagus Silvitica).

Stk. 6. Der må ikke opsættes udvendige antenner eller parabolere med mindre det kan dokumenteres, at en given TV-kanal ikke kan modtages gennem kabel-TV eller lignende. Hvis der gives tilladelse til en udvendig antenne, skal den placeres under hensyn til bygningernes arkitektur uden at genere udsigten for de omboende. Placeringen skal ske i samråd med teknisk forvaltning.

Stk. 7. Der må ikke skiltes eller reklameres på ejendommene. Dog må skilte med en størrelse på maksimalt 0,2 m² opsættes i ét eksemplar på hver bygning.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. De på kortbilag 2 med særlig signatur viste friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse. Arealerne udlægges til rekreative formål og fælles opholdsarealer.

Stk. 2. Beplantning af friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af Randers Kommune (park- og kirkegårdsafdelingen) godkendt beplantningsplan.

Stk. 3. Det er tilladt at regulere terrænet i stuelejlighedernes private haver til samme niveau som gulvkoten i stueplan.

Stk. 4. Kastanjetræerne, der er vist på kortbilag 2, skal i videst muligt omfang bevares.

§ 9

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før der er etableret de i § 4 nævnte veje, stier og p-pladser samt de i § 8 stk. 1 og 2 nævnte fælles opholdsarealer.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til fjernvarmeforsyningen har fundet sted.

§ 10

§ 10 GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Såfremt ejendommene udstykkes skal der etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4 nævnte veje, stier og p-pladser samt de i § 8 stk. 1 og 2 nævnte fælles opholdsarealer.

§ 11

Affaldsdepot

Tilladelse fra Århus Amt

§ 11 TILLADELSE FRA ANDEN MYNDIGHED

Ejendommen er registreret som affaldsdepot med forurening, der stammer fra aktiviteter på den tidligere Klædefabrik. Registreringen medfører, at ændringer af arealanvendelse, herunder bygge- og anlægsarbejde, ikke må gennemføres før der er opnået tilladelse fra Århus Amt. Affaldsdepotet er vist på kortbilag 1.

§ 12**§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 6. september 1999 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Keld Hüttel

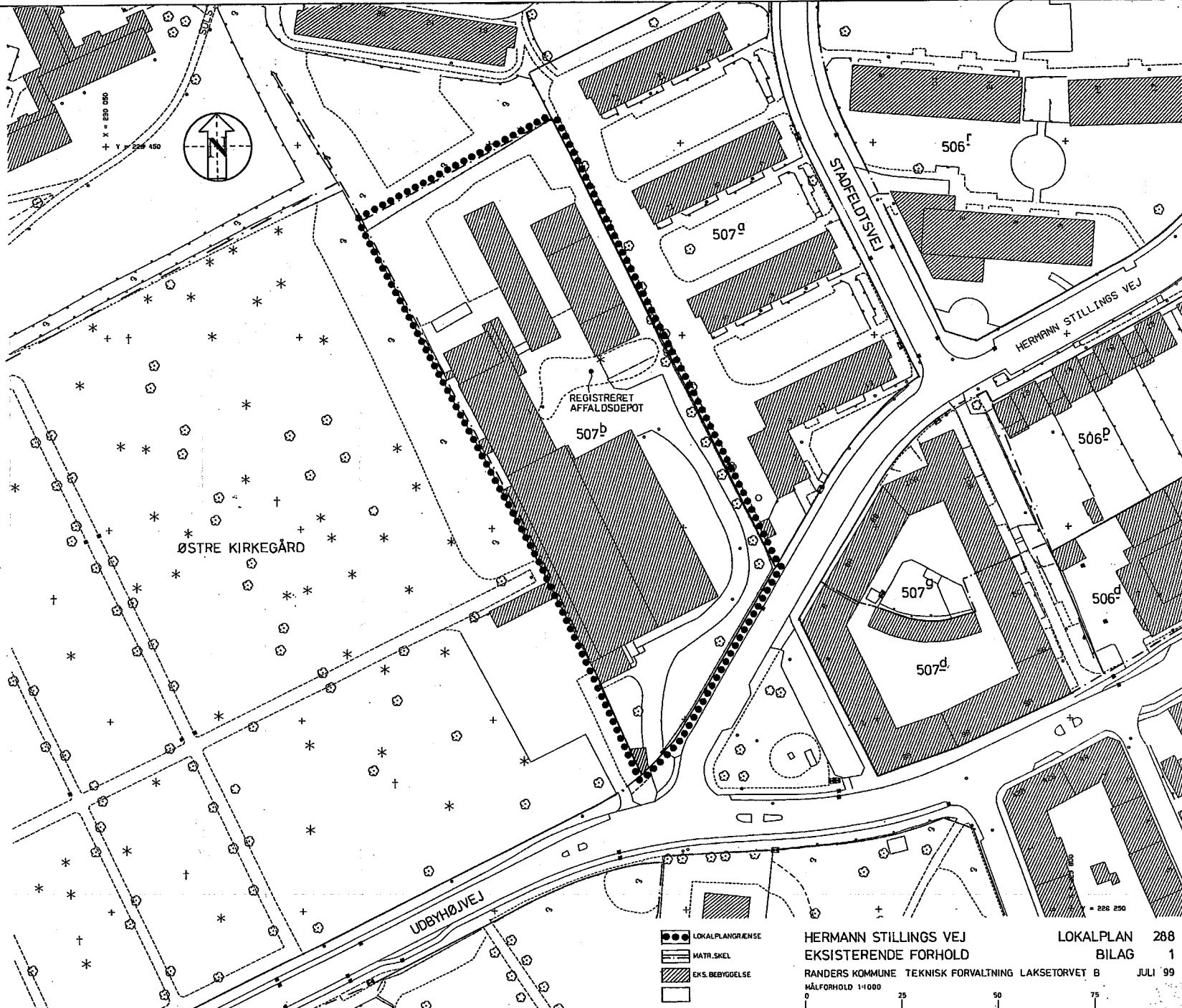
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 13. december 1999

Keld Hüttel

Borgmester



ØSTRE KIRKEGÅRD

REGISTRERET
AFFALDSDEPOT

507^b

507^a

506^f

506^e

507^c

507^d

506^d

UDBYHØJVEJ

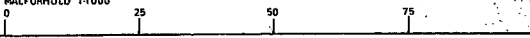
STADFELT SVEJ

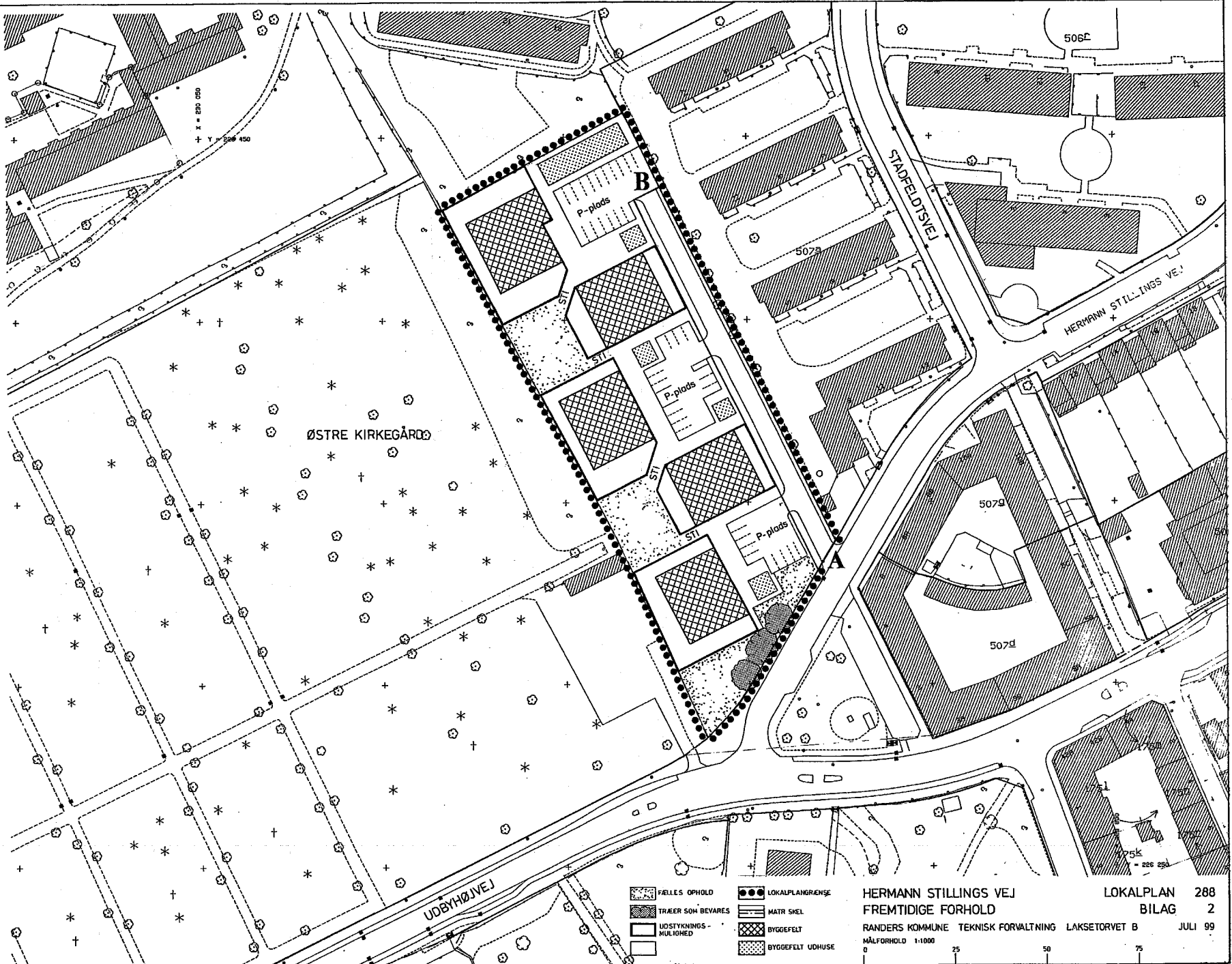
HERMANN STILLINGS VEJ

- LOKALPLANRENSE
- MATR. SKEL
- ▨ EKS. BEBYGGELSE
-

HERMANN STILLINGS VEJ
 EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET B
 MÅLFORHOLD 1:1000

LOKALPLAN 288
 BILAG 1
 JULI 99





ØSTRE KIRKEGÅRD

STADSDTJSVEJ

HERMANN STILLINGS VEJ

UDBYHØJVEJ

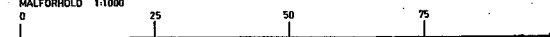
- FJELLES OPHOLD
- TRÆER SOM BEVARES
- UDSLYTNINGS-
MULIGHED
- LOKALPLANGRENS
- MATR SKEL
- BYGGEFELT
- BYGGEFELT UDHUSE

HERMANN STILLINGS VEJ
FREMtidigE FORHOLD

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET B
MÅLFORHOLD 1:1000

LOKALPLAN 288
BILAG 2

JULI 99



506C

507a

507b

507c

X = 230 050
Y = 226 450

226 250