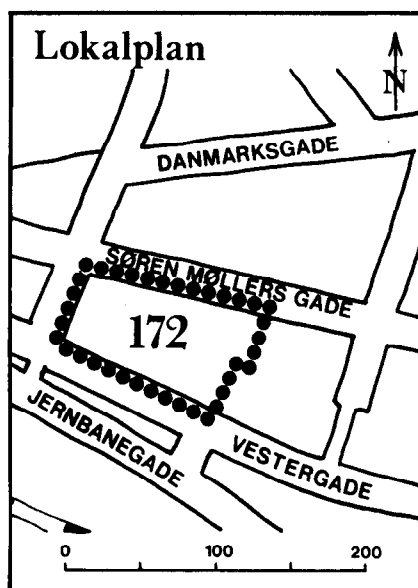


Lokalplan nr. 172 Plejhjem Søren Møllers Gade



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Områdets beliggenhed

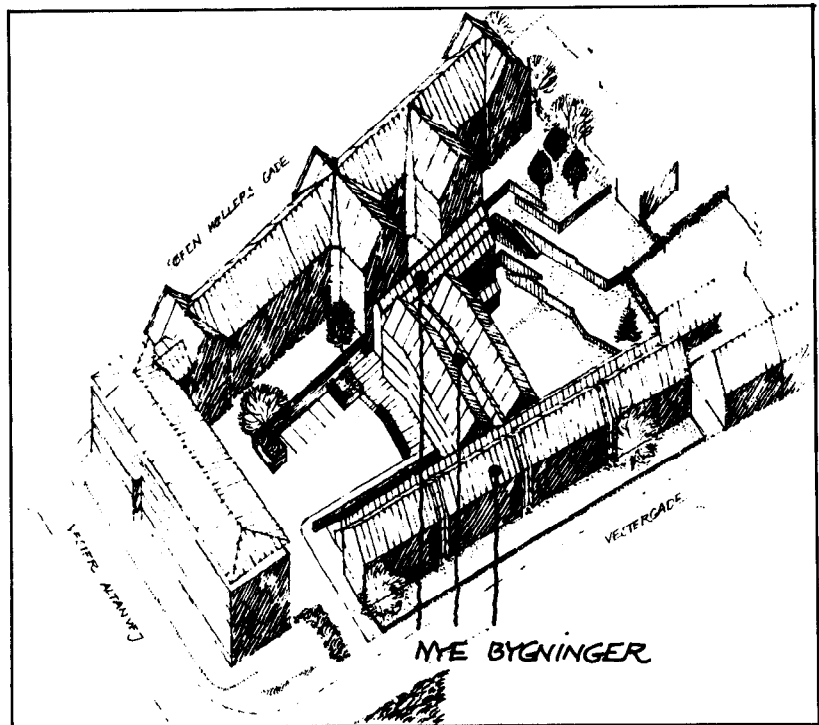
Lokalplan 172 omhandler plejhjemmene i Søren Møllers Gade. Området begrænses af Vestergade, Vester Altanvej, Søren Møllers Gade samt mod øst af eksisterende bebyggelse.

Ejerforhold og anvendelse

Området ejes af Randers kommune og anvendes til plejehjem m.v.

Ombygning og udvidelse af plejhjemmene

Lokalplanen åbner mulighed for, at plejhjemmene kan moderniseres dels ved en ombygning af bygningerne mod Søren Møllers Gade og Vester Altanvej, og dels ved opførelse af en ny plejhjemsfløj mod Vestergade til erstatning af den gamle hospitalsafdeling, som nedrives. Endvidere åbnes mulighed for opførelse af en ny plejhjemsfløj som mellembygning mellem bygningerne ved Søren Møllers Gade og Vestergade. Den nye bebyggelse vil blive opført i 3 etager og med et etageareal på ca. 4200 m². Bygningerne vil blive opført i teglmaterialer. Bebyggelsesprocenten i området vil blive forøget fra ca. 120 til ca. 150.



Vejadgang

Vejadgang til plejehjemmene vil fortsat ske fra Søren Møllers Gade og Vestergade.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

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.

Lovlig anvendelse

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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.

Større ændringer - ny lokalplan

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Regionplanen

Lokalplanens område omfattes af regionplanens bestemmelser for det centrale byområde. Her må opførelse af ny bebyg-

gelse, herunder større tilbygninger til erhverv, institutioner og lignende, kun finde sted, når særlige grunde taler herfor, idet der skal tilstræbes en boligorienteret byfornyelse.

I dette tilfælde er der tale om en ombygning og udvidelse af en eksisterende institution.

Randers kommune har med baggrund i ovennævnte anmodet amtsarkitektkontoret om en forhåndsudtalelse om planerne for ombygning og udvidelse af plejehjemmene i Søren Møllers Gade. Amtsarkitekten fandt ikke, at projektet strider mod de intentioner, der ligger til grund for regionplanens bestemmelser for den centrale bydel, og Århus amtsråds udvalg for teknik og miljø har meddelt, at man ikke vil modsætte sig en lokalplan for området. Dog bemærkes, at planen vil kræve miljøministeriets godkendelse på grund af den høje bebyggelsesprocent. Miljøministeriet, departementet, har den 15. nov. 1984 godkendt lokalplan nr. 172.

§ 15-rammerne

Lokalplanen omfatter område 019 i § 15-rammerne for Randers kommune. En lokalplan for området skal sikre, at områdets anvendelse fastlægges til institutionsbebyggelse med pensionatfunktioner (plejehjem, alderdomshjem, sygehuse og lignende). Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med § 15-rammerne.

Området er omfattet af byplan nr. 1

Lokalplanens område er beliggende indenfor byplan nr. 1's område. Byplan nr. 1 vil for lokalplan 172's område blive ophævet og erstattet af lokalplan 172.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Spildevandsplan

Lokalplanen omfattes af det område, der benævnes 019 i spildevandsplanen for Randers kommune. Området er fuldt kloakeret med fællessystem.

Varmeplan

En varmeplan for Randers kommune er under udarbejdelse. Området er og vil fortsat være tilsluttet fjernvarmenettet.

Vejplan

En trafiksaneringsplan for kvartererne omkring Sjællandsgade, Danmarksgade og Søren Møllers Gade er under udarbejdelse. Planens sigte er blandt andet en nedtrapning af gennemfartstrafikken i kvarteret.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at den eksisterende ældreinstitution kan moderniseres og udbygges på en hensigtsmæssig måde,

at den nye bebyggelse opføres med dimensioner og materialer, som harmonerer med den omliggende bebyggelse, at der sker en hensigtsmæssig disponering af friarealerne under hensyntagen til de særlige terrænforhold og beplantningen på stedet.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1

Matrikelfortegnelse

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 440a, Randers Bygrunde, samt alle parceller der efter den 28. februar 1984 udstykkes fra den nævnte ejendom.

§ 2

Ældreinstitution

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Området må kun anvendes til offentlige formål, det vil sige institution for ældre (plejehjem, beskyttede boliger, dagcenter og lignende).

§ 3

Vejadgang

§ 3 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

Stk. 1. Vejadgang til og fra området må kun ske fra Søren Møllers Gade og Vestergade, i princippet som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Parkering

Stk. 2. De til ejendommen hørende parkeringspladser skal dels placeres i kælder under mellembygningen og dels i de med P markerede felter. Til- og frakørsel til P-pladserne skal ske fra Vestergade, i princippet som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

§ 4

Byggefelter

§ 4 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Bebyggelsen må kun opføres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 2 med tæt skravering viste byggefelter.

Bygningshøjder

Stk. 2. Ny bebyggelse må opføres i maksimalt 3 etager, i princippet som vist på vedhæftede kortbilag nr. 3 og 4.

Tagformer	Stk. 3. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 45°.
§ 5	§ 5 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN
Ydervægge	Stk. 1. Ydervægge skal opføres af teglmursten. Undtaget herfra er ydervægge ved gangarealer, birum og mellembygningens sammenbygning med eksisterende bygning ved Søren Møllers Gade. (Se kortbilag nr. 3 og 4).
Tage	Stk. 2. Tagene skal dækkes med røde tagsten af tegl. Undtaget herfra er tage ved gangarealer, birum og mellembygningens sammenbygning med eksisterende bygning ved Søren Møllers Gade. (Se kortbilag nr. 3 og 4).
§ 6	§ 6 UBEBYGGEDE AREALER
Indretning af friarealer	Stk. 1. Indretning og beplantning af friarealerne må kun ske efter en af byrådet godkendt beplantningsplan.
Bevaring af gamle træer	Stk. 2. De på vedhæftede kortbilag nr. 2 med priksignatur viste træer, må ikke fjernes uden byrådets særlige tilladelse.*)
§ 7	§ 7 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE
	Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 3, stk. 2 og § 6, stk. 1 nævnte parkeringspladser og friarealer.
	Stk. 2. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kommunale fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.
§ 8	§ 8 OPHÆVELSE AF PARTIEL BYPLAN
	Den under 16. december 1940 af byrådet vedtagne partielle byplan nr. 1 ophæves for de områder, der er omfattet af nærværende lokalplan.

*) Træbeplantningen skal, under byggemodning og i byggeperioden, afskærmes og beskyttes efter anvisning fra og godkendelse af stadsgartneren.

§ 9 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Randers byråd den 9. april 1984.

Kr. Gjøtrup
borgmester

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

Randers, den 24. juli 1984

Arne Juhl Christensen
udvalgsformand

