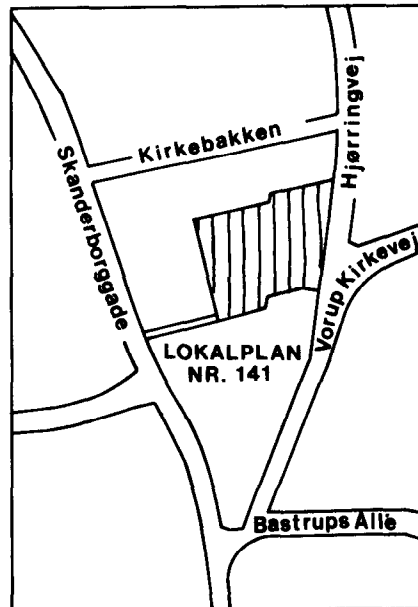


## Lokalplan 141

### Hjørringvej – Den gamle Skole.



#### EN KORTFATTET BESKRIVELSE.

##### Område

Lokalplanen omfatter matr. nr. 7e1 og del af matr. nr. 7em Vorup By, Vorup, beliggende på Hjørringvej. Grunden andrager ca. 3800 m<sup>2</sup> og er i dag bebygget med den gamle skole i Vorup, som nu benyttes til beboelse.

##### Tæt, lav boligbebyggelse

Området ønskes bebygget med 6 parcelhuse med udnyttelig tagetage. Eksisterende bebyggelse agtes nedrevet, bortset fra skolens vestlige fløj, der agtes istandsat til beboelse. Ved hvert af de 7 huse placeres carport og udhus.

##### Beplantning

Nuværende træbeplantning på grunden ønskes i videst muligt omfang bevaret.

#### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

##### Hvis forandringer ønskes skal de 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.

##### Nuværende lovlige brug kan fortsætte

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.

<b>Eventuel dispensation</b>	Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser i lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.
<b>Væsentlig ændring – ny lokalplan</b>	Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

### **LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING.**

<b>§ 15 rammer</b>	Lokalplanen omfatter en del af det område, der i Randers kommunes § 15-rammer benævnes V2, boligområde til ekstensiv bebyggelse (færre end 12 boliger pr. ha.).
<b>Tillæg til § 15-rammerne</b>	Forud for den endelige vedtagelse af lokalplanen har amtsrådet derfor godkendt en ændring af § 15-rammerne (tillæg nr. 25).
<b>Vejplaner</b>	I kommunens § 15-rammer er vist, at Hjørringvej skal være en fredeliggjort vej. Der foreligger ingen oplysninger om tidspunkt for projektets eventuelle gennemførelse.
<b>Spildevandsplan</b>	Lokalplanen er omfattet af det område, der benævnes A7 i spildevandsplanen for Randers kommune.  Området er fuldt kloakeret med separatsystem.
<b>Zonestatus</b>	Området er beliggende i byzone.
<b>Varmeplan</b>	Området er omfattet af Randers kommunes varmeplan af 1977. Det vil sige, at området tænkes forsynet med fjernvarme når transmissionsledningen føres over fjorden til Vorup. Dette vil tidligst ske efter 1982.
<b>Sti</b>	Stien gennem området skal sikre forbindelsen til Skanderborgvej og Hjørringvej samt disses indbyrdes forbindelse.

### **LOKALPLANENS FORMÅL.**

Formålet med lokalplanen er:

**at** give mulighed for opførelse af åben lav boligbebyggelse, bestående af 6 huse i én etage med udnyttelig tagetage,  
**at** give mulighed for nedrivning af størstedelen af den eksisterende bebyggelse,

at sikre istandsættelse af vestfløjen af den gamle skole til beboelse,

at bevare nærmere angivne store træer nær bebyggelsen,

at forlægge den over ejendommen førende skolesti til et forløb gennem området med adgang for offentligheden.

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER.**

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

### **§ 1**

#### **Område**

### **§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE.**

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 7e1 og del af matr. nr. 7em Vorup By, Vorup, samt alle parceller, der efter den 15. september 1980 udstykkes fra nævnte ejendomme.

### **§ 2**

#### **Parcelhuse på små grunde**

### **§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE.**

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun opføres som individuelle parcelhuse på små grunde i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste bebyggelsesplan.

#### **Erhverv på nærmere angivne vilkår**

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområdet, under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

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

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

### **§ 3**

#### **Udstykningsplan**

### **§ 3 UDSYKNINGER.**

Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

### **§ 4**

#### **Ny vej og torv**

### **§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD**

Stk. 1. Til ny adgangsvej, sti, torv og P-plads udlægges areal beliggende i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

Boligvejen A-B udlægges i en bredde af 6 m. \*)

### **Offentlig sti**

Stk. 2. Den på kortbilag nr. 1 viste eksisterende sti forlægges som vist på kortbilag nr. 2. \*\*)

Stk. 3. Til stien må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.

### **Vendeplads**

Stk. 4. I forbindelse med vejen A-B anlægges torv/vendeplads i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

### **P-pladser**

Stk. 5. Der skal indrettes 1 parkeringsplads på hver ejendom, samt en fælles P-plads med plads til 5 biler, som vist på kortbilag nr. 2.

### **Fælles renovation**

I forbindelse med den viste fællesparkering etableres der fælles renovation i form af en 800 ltr. container indhegnet og placeret som vist på kortbilag nr. 2.

### **Facadeløshed**

Stk. 6. Til Hjørringvej må der ikke være direkte adgang til de tilgrænsende ejendomme.

Stk. 7. Fra hver ejendom må kun etableres én overkørsel til boligvejen A-B eller torv.

### **Byggelinier**

Stk. 8. Langs Hjørringvej pålægges ejendommene bygge-  
linie 5,00 m fra vejskel.

## **§ 5**

### **Jordkabler**

## **§ 5 LEDNINGSANLÆG.**

El-ledninger, herunder til vejbelysning, må kun fremføres som jordkabler.

## **§ 6**

### **Bebyggelsesplan**

## **§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.**

Stk. 1. Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

### **Bebyggelsesprocent**

Stk. 2. Bebyggelsesprocenten for det samlede lokalplanområde må ikke overstige 30.

### **Én etage med udnyttelig tagetage**

Stk. 3. Beboelsesbygninger må kun opføres med én etage med udnyttelig tagetage.

\*) Det forudsættes at vejen udlægges som privat fællesvej.

\*\*) Ifølge privatvejloven har offentligheden fri færdsel til private fællesveje. Det forudsættes at vejmyndigheden opretholder denne frie færdsel, således at man via stien fortsat kan komme fra Skanderborgvej til Hjørringvej.

**Max. højde**

Stk. 4. Beboelsesbygningerne må uanset bestemmelserne i bygningsreglementets kap. 3.1.1. – 3.1.4. opføres med en højde på indtil 8,5 m over terræn.

**Ca. 45° taghældning**

Stk. 5. Bortset fra carporte og udhuse skal tagets vinkel med det vandrette plan være mellem 40° og 50°.

**§ 7****Skiltning****§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.**

Stk. 1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted. Undtaget herfra er dog skilte mindre end 0,2 m<sup>2</sup>, hvoraf der må opsættes ét eksemplar på hver ejendom.

**Hvidt eller gult  
vandskuret murværk**

Stk. 2. Til beboelsesbygningernes udvendige bygningssider må kun anvendes vandskuret murværk malet i farverne hvidt eller gult.

**Røde tegltage**

Stk. 3. Tage på beboelsesbygninger skal beklædes med rødt tegl.

**§ 8****Fælles opholdsareal****§ 8 UBEBYGGEDE AREALER.**

Stk. 1. De på kortbilag nr. 2 med storprikket signatur viste arealer må ikke udstykkedes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.

**Eksisterende træer  
der skal bevares**

Stk. 2. De på kortbilag nr. 2 angivne træer mærket bøg, elm m.fl., skal bevares og vedligeholdes i det angivne omfang og udseende og må således ikke udtynnes eller fjernes uden byrådets særlige tilladelse. Under byggemodning og i byggeperioden må disse træer ikke beskadiges, men skal afskærmes og beskyttes ligesom gravning tæt på rodnet skal undgås.

**Hegn**

Stk. 3. Hegn i skel og mod vej må kun etableres som levende hegn eller som plankeværk 1 på 2.

**Belysning**

Stk. 4. Belysning af veje og andre færdselsarealer skal etableres som parkbelysning på 3 m høje standere.

**§ 9****Ibrugtagen****§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.**

Stk. 1. Før ny bebyggelse inden for området tages i brug skal der være etableret fælles opholds- og parkeringsarealer samt vendeplads i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 4, stk. 1, 2, 4 og 5 og § 8 stk. 1.

Stk. 2. Ny bebyggelse inden for området må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilslut-

tet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

## § 10

### Grundejerforening

#### Oprettelse

#### Drift

#### Godkendelse

## § 10 GRUNDEJERFORENING.

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 4 af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 1. 4 og 5, og § 8, stk. 1 og 2 nævnte fælles opholdsarealer, parkerings-, vej- og vendepladsanlæg og beplantning.

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

## § 11

## § 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Randers byråd, den 15. september 1980.

Randers, den 17. september 1980

**K. Gjøtrup**  
borgmester

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers, den 14. januar 1981.

**K. Gjøtrup**  
borgmester

