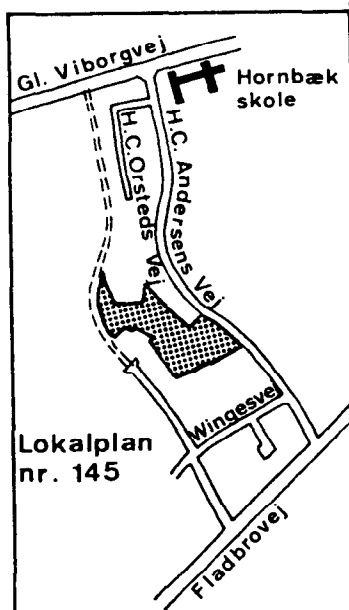


Lokalplan nr. 145 H. C. Andersens vej



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Grusgrav ved H. C. Andersen Vej 24 boliger

Lokalplanen omfatter en gammel grusgrav på vestsiden af H.C. Andersens Vej i Over Hornbæk og den foranliggende ældre og ubeboede villa (H.C. Andersens Vej 20), der agtes nedrevet.

Ifølge planen skal området bebygges med 24 boliger i en tæt-lav bebyggelse.

Arealets nuværende anvendelse og terrænform

Bunden af den tidligere grusgrav henligger nu som en flade med en jævn stigning fra H. C. Andersens Vej. Denne flade er omgivet af skråninger op mod naboejendomme på op til 15 m's højde.

Jordregulering

Der foretages en kraftig jordregulering af nogle af skråningerne, således at de fremtidig får en maximal hældning på 26,5 grader (1:2), samtidig reguleres det flade areal, sådan at dette får en væsentlig stærkere stigning fra H. C. Andersens Vej og ind i slugten.

Beplantning bevares og suppleres

Skråningerne er i vid omfang bevokset med buske og træer, der overvejende er selvsåede. Den eksisterende beplantning på skråningerne bevares, hvor terrænreguleringerne muliggør det og suppleres iøvrigt ved nyplantning.

Vej og sti

Området får vejadgang ad en blind boligvej, der tilsluttes H. C. Andersens Vej. Vejen udformes som lege- og opholdsgade efter færdselslovens § 40.

Stierne på fællesarealet har forbindelse med den nord-syd gående markvej vest for området.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen 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 krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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.

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

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

§ 15-rammer

Lokalplanen omfatter en del af det område der benævnes V 6 i § 15-rammerne for Randers kommune.

V 6: boligformål

En lokalplan for område V 6 skal blandt andet sikre:

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

at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under et overstiger 25,

at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver ejendom overstiger 40.

Tillæg til § 15-rammerne

Forud for den endelige vedtagelse af lokalplanen har amtsrådet derfor godkendt en ændring af § 15-rammerne (tillæg nr. 24).

Spildevandsplan

Lokalplanarealet er beliggende i det område, der benævnes B 29 i spildevandsplanen for Randers kommune og tænkes kloakeret med separat system, der tilsluttes det offentlige kloaksystem i H. C. Andersens Vej.

Varmeplan

Ifølge varmeplanen fra 1977 for Randers kommune skal lokalplanområdet ikke forsynes med fjernvarme. Det kan dog ikke udelukkes, at der på et senere tidspunkt kan blive tale om en eller anden form for kollektiv varmesforsyning, hvorfor der ifølge lokalplanforslaget skal indhentes tilladelse fra byrådet, før der træffes beslutning om, hvorledes bygningerne skal opvarmes.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

at åbne mulighed for opførelse af en boligbebyggelse indenfor rammerne af en bebyggelsesprocent på 25,

at sikre, at bebyggelsen udformes og placeres under nøje hensyntagen til de store højdeforskelle i terrænet,

at sikre, at boligvejene udformes i henhold til de retningslinier, der er gældende for opholds- og legeområder i henhold til § 40 i færdselsloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 10. juni 1976).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE**Ejendomme under planen**

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og 2 og omfatter matr.nre. 4an og 8ab samt dele af matr.nre. 4æ og 4cr Over Hornbæk By, Hornbæk samt alle parceller, der efter den udstykses fra ovennævnte ejendomme og ovennævnte dele af ejendomme.

Delområder

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B. Delområde A omfatter matr.nre. 4an og 8ab samt dele af matr.nre. 4æ og 4cr Over Hornbæk By, Hornbæk. Delområde B omfatter del af matr.nr. 4cr smst., således som nærmere angivet på kortbilag nr. 1 og 2.

Delområde A boligformål**§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE**

Delområde A må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

Erhverv på nærmere angivne vilkår

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives

sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder 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 og 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 herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Delområde B, terrænregulering

Stk. 3. For delområde B gælder, at man skal respektere terrænregulering, som nærmere angivet på kortbilag nr. 2.

§ 3 UDSTYKNINGER

Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan. Parcellerne nr. 21 til 24 begge incl. består af to lodder, nemlig en bygningslod (A-lod) og en garagelod (B-lod).

§ 4 VEJFORHOLD

Der udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 *).

Adgangsvejene AB og CD i en bredde af 5 m.
Stierne i princippet som vist på kortbilaget.

Vendepladser

Stk. 2. Ved adgangsvejen A-B udlægges vendepladser som nærmere angivet på kortbilag nr. 2.

Stk. 3. Boligvejene samt torve- og vendepladserne skal udføres med et længdeprofil og med belægningstyper, som angivet på kortbilag nr. 2 og iøvrigt udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40 **). Det forudsættes, at boligvejene kan anvendes til lege- og opholdsgader.

*) Vejene udlægges som private fællesveje. Stien mellem B og E udlægges som privat sti til offentlighedens fri og uhindrede færdsel.

***) Dette indebærer at motorkøretøjer skal udvise særlig agtpågivenhed og hensynfuldhed overfor gående, og det vil derfor normalt ikke være muligt at køre hurtigere end 15 km/t. Fodgængere må på den anden side ikke unødigt hindre de kørende i at komme frem.

Stier og veje må ikke ændres

Stk. 4. Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse foretages væsentlige ændringer af de ved byggemodningen godkendte og anlagte private fællesveje og stier og fælles opholdsarealer.

Sådanne ændringer må ikke være til hindring for, at området's veje og torve kan opretholdes som lege- og opholdsområde.

Fælles parkering

§ 5 PARKERINGSFORHOLD

Udover de enkelte ejendommers parkeringspladser i garager og carporte udlægges fælles parkeringspladser for det samlede område, som nærmere angivet på kortbilag nr. 2.

Kabler

§ 6 LEDNINGSANLÆG

El-ledninger herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

Bebyggelsesplan

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

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

Bebyggelsesprocent

Stk. 2. Bebyggelsesprocenten for delområde A må ikke overstige 25 for området som helhed.

Beboelsesbygninger i 1 1/2 etage

Stk. 3. Beboelsesbygningerne skal opføres i een etage med udnyttet tagetage. Husene skal gives en bredde på mellem 8,5 og 10,5 m og en dybde på mellem 7,0 og 10,0 m.

Garager eller carporte

Stk. 4. Der skal opføres een garage eller een carport til hvert beboelsesthus med beliggenhed som nærmere angivet på kortbilag nr. 2.

Forskudt etage

Stk. 5. Beboelsesbygninger på parcellerne nr. 1, 2, 3 og 8 opføres uden forskudt etage, beboelsesbygninger på parcellerne nr. 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 og 16 opføres med forskudt etage på 1,30 m og beboelsesbygninger på parcellerne nr. 17, 18, 19, 20, 20 A, 21 A, 22 A, 23 A og 24 A opføres med forskudt etage på 2,50 m, alt således som nærmere angivet på bilag nr. 3.

Niveauplaner

Stk. 6. Der fastlægges niveauplaner for de enkelte parceller, som nærmere angivet på bilag nr. 3.

Facader 5,5 m

Stk. 7. Uanset bestemmelserne i bygningsreglementet af 1977, kap. 3.1.2 og 3.1.3 må beboelsesbygningernes facader gives en højde på indtil 5,5 m målt fra niveauplan til skæring mellem facade og tagflade. Beboelsesbygningerne må iøvrigt opføres med en højde på indtil 10 m over niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Total højde 10 m

| | |
|------------------------------------|--|
| Sadeltage | Stk. 8. Tagene til beboelsesbygningerne skal være sadeltage og må ikke udføres med valm og kviste. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50°. |
| Ca. 45° taghældning | |
| Kælder | Stk. 9. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,25 m over niveauplan. |
| | Stk. 10. Carporte og garager opføres med fladt tag. |
| | § 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN |
| Tegl til beboelse og garage | Til beboelsesbygningernes og garagens udvendige bygningsider og tage skal anvendes et ensartet materiale af tegl. Beboelsesbygningernes tage skal belægges med teglsten. |
| Sokler | Stk. 2. Sokler og støttemure skal fremtræde i grå cementfarve eller beklædes med hårdt brændt sten af samme farve som anvendt på beboelsesbygningerne. |
| Træ til carporte og udhuse | Stk. 3. Til udvendige bygningsider på carporte og udhuse og ved overdækning af indgangspartier og lignende samt til det i § 9, stk. 6 omtalte hegn skal anvendes træ, der er ensartet behandlet med saltgrøn farve eller med jordfarverne okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, dodenkop. |
| | § 9 UBEBYGGEDE AREALER |
| Fælles opholdsarealer | De på kortbilag nr. 2 viste friarealer må ikke udstykkes, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen. |
| Skråningsanlæg | Stk. 2. Skråninger skal reguleres, således at de maksimalt får en hældning på 1:2 (26,5°); skråninger, hvor den eksisterende bevoksning bevares, jfr. stk.3, er dog undtaget. |
| Eksisterende bevoksning | Stk. 3. Den eksisterende bevoksning skal bevares og vedligeholdes i omfang som nærmere angivet på kortbilag nr. 2. |
| Ny plantning | Stk. 4. Beplantningen skal suppleres ved nytplantning efter retningslinierne på kortbilag nr. 2. |
| Terrasser | Stk. 5. Terrænet i haverne langs nordsiden af husene på parcel 14-22 og langs vestsiden af husene på parcel 23 og 24 skal i en dybde af min. 4 m fra facaden være omtrent vandret og til denne del af parcellerne skal der være direkte udgang fra husene. |
| Hegn mod nabo | Stk. 6. Der skal opsættes et 1,80 m højt tæt skelhegn af træ i det omfang, som det nærmere er angivet på kortbilag nr. 2. |

Hegn mod friarealer

Stk. 7. Hegn mod fælles friarealer skal etableres som levende hegn eller ved busketter.

Ingen parkering på opholdsarealer

Stk. 8. De i § 9, stk. 1, nævnte fælles opholdsarealer må ikke anvendes til nogen form for parkering eller henstilling af både, campingvogne eller lignende.

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 4, stk. 1, nævnte veje samt de i § 5 og § 9, stk. 2-7, nævnte fællesanlæg.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

§ 11 GRUNDEJERFORENING**Grundejerforening**

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.

Stiftelsestidspunkt

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

Opgaver

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 1, nævnte veje samt de i § 5 og § 9 nævnte fællesarealer og -anlæg.

Vedtægter

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 12 SERVITUTTER

Den under 3/11 1948 tinglyste servitut på matr.nr. 4æ og 4an Over Hornbæk By, Hornbæk vedrørende forbud mod cementfabrik m.m. ophæves.

Den under samme dato tinglyste servitut på samme ejendomme vedrørende forbud mod tjærefabrik m.m. ophæves ligeledes.

§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Randers byråd som forslag til offentlig
gørelse.

Randers, den 27. oktober 1980.

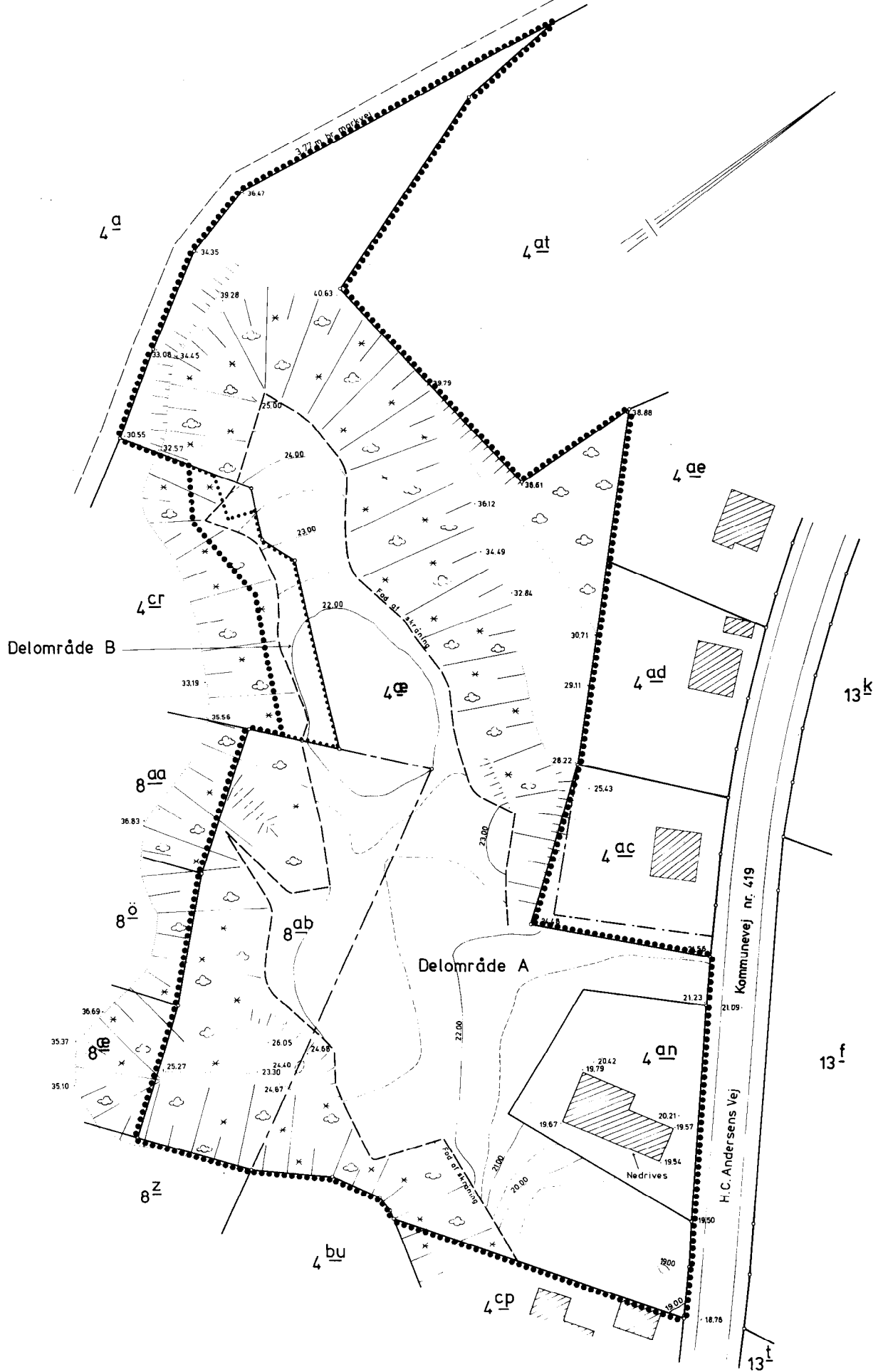
Kr. Gjøtrup
borgmester

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedta-
ges foranstående lokalplan endeligt.

Randers, den 9. marts 1981.

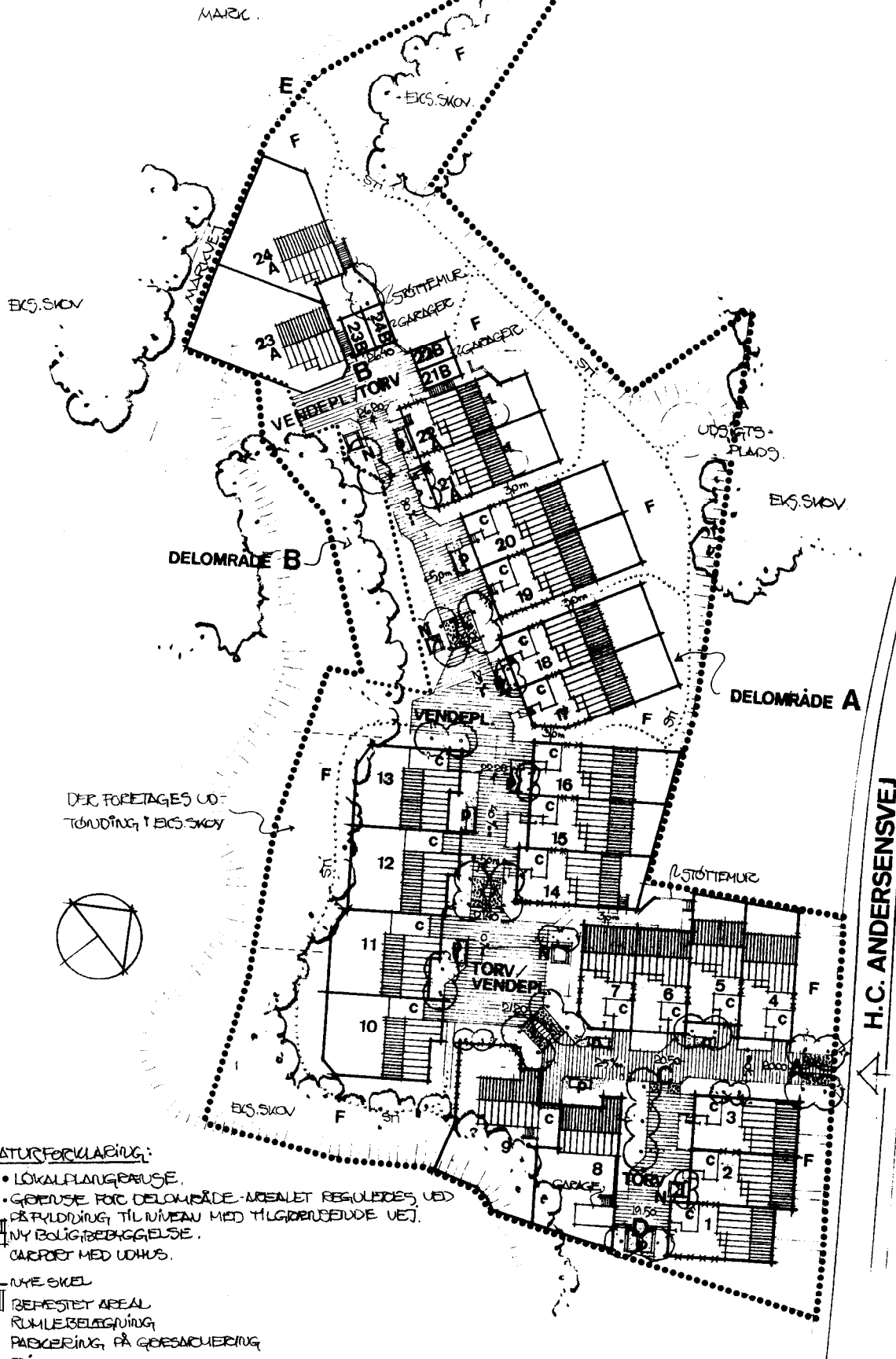
På byrådets vegne:

Kr. Gjøtrup
borgmester



- Lokalplangrænse
- Grænse for delområde
- Matr. skel
- - - - Blindt skel
- ▨ Bebyggelse
-
-
-










H.C. Andersens Vej Lokalplan 145
 Oversigtsplan Bilag 1
 Randers Kommune, Teknisk forvaltning, Østergade 12
 Målestok 1:2000
 Sept. 80



DER FORETAGES UD-
TODNING I EKS. SKOV



SIGNATURFORKLARING:

- LOKALPLANGRÆNSE.
- GRÆNSE FOR DELOMRÅDE-OMRÅDET REGULERES VED PÅFULDNING TIL NIVEAU MED TILGRÆNSENDE VEJ. NY BOLIGBEBYGGELSE.
-  CARPORT MED UDHUS.
-  NYE SKEL
-  BEFESTET AREAL
-  RUMLEBELEGNING
-  PARKERING PÅ GÆSMØRNING
- STI
- ||||| SKRÅNING/SKOVVEJ: TERRENNEN REGULERES MED SKRÅNING, SANDLAG MAX 1:2, - IDRUGT SUPL. MED STØTTEMUR.
-  FREMLIDIGE VEJKANTER
EKSISTERENDE SKOV DER BEVARES.
-  NYE TRÆER
-  OVERLEGESPLADS
-  FELLETS GRØNTOMRÅDE
- *** FELLETS HÆGD 1.8 M. HØJT

H.C. ANDERSENSVEJ LOKALPLAN 145
 UDSTYKNINGS- OG BEBYGGELSESPÅN
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 MÅLFORHOLD 1:2000

BILAG 2

SEPT. 80

