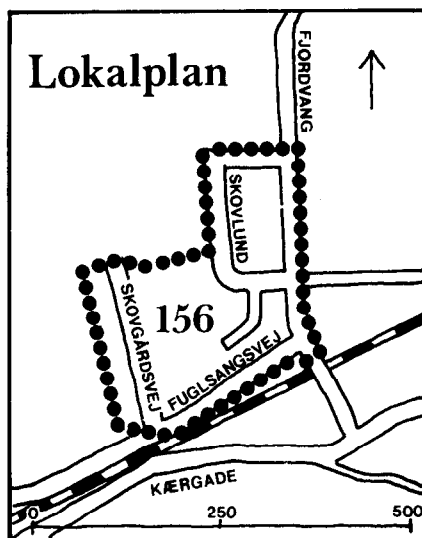


Lokalplan nr. 156 »Skovlund«



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Lokalplanens område er beliggende i Vorup kær, nord for jernbanen, syd for de nye kolonihaver i Vorup.

Efter lokalplanen overføres de gamle kolonihaveområder »Fjordvang« og »Skovlund« samt det eksisterende boligområde omkring Skovgårdsvej fra landzone til byzone. Der er endvidere givet bestemmelser, som åbner mulighed for en dobbelthusbebyggelse beliggende på det ubebyggede areal mellem Skovgårdsvej og Skovlund. På arealet kan der efter lokalplanen opføres 9 dobbelthuse samt 2 fritliggende huse.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådet endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen i følge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, 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 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

Uden for § 15-rammerne

Lokalplanens område var beliggende uden for de for Randers kommune godkendte § 15-rammer. Byrådet kunne således ikke vedtage lokalplanen endeligt før Århus Amtsråd havde godkendt tillæg nr. 33 til § 15-rammerne for Randers kommune.

Landzone - overførsel til byzone

Området var beliggende i landzone, og med offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overførtes lokalplanens område til byzone.

Varmeplan

Området er beliggende uden for det område, som er omfattet af den hidtidige varmeplan, og forventes ikke forsynet med fjernvarme.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanens område var i den i 1977 godkendte spildevandsplan benævnt A77 og forudsat kloakeret med sepe-ratsystemer i perioden 1981-84. Kloakeringen af området er påbegyndt i efteråret 1981 og forventes afsluttet i foråret 1982. Herefter vil spildevandet via pumpestation blive afledt til det eksisterende afløbssystem i Kærgade i Vorup, mens regnvandet vil blive afledt til en eksisterende dræn-grøft med tilløb til Vorup enges pumpelags pumpestation ved Gudenåen.

I den i 1981 reviderede spildevandsplan er området be-nævnt U5.

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er nærværende lokalplans formål

at åbne mulighed for opførelse af nye boliger i området, samt

at danne baggrund for en lovliggørelse af den eksisterende bebyggelse i området.

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

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og 2 og omfatter følgende matr.nre.: 13h, 13k, 13l, 13m, 13o, 13p, 13q, 13r, 13s, 13t, 13u, 13v, 13aa, 14f, 14l, 14n, 14o, 14p, 14q, 14r, 14s, 14t, 14u, 14v, 14x, 14y, 14z, 14æ, 14ø, 14aa, 14ab, 14ac, 14ad, 14ae, 14af, 14ag, 14ah, 14ai, 14ak, 14al, 14am, 14an, 14ao, 14ap, del af 13æ, 14m, 15m samt en del af den som Fuglsangsvej navngivne umatrikulerede kommunevej, Vorup by, Vorup samt alle parceller, der efter den 15. januar 1982 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag nr. 1.

Overførsel til byzone

Stk. 3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det af lokalplanen omfattende område fra landzone til byzone.

§ 2 Delområde I.

§ 2 BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE I.

Boligformål

Stk. 1. Områdets anvendelse.

Stk. 1.1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.

Stk. 2. Udstykning.

Grunde:
min. 700 m²

Stk. 2.1. Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer ejendomme med et areal, der er mindre end 700 m², heri ikke medregnet vejareal.

Stk. 3. Bebyggelsens omfang og placering*)

Bebyggelsesprocent:
max. 25.

Stk. 3.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

*) Med hensyn til eksisterende bebyggelse henledes opmærksomheden på byggelovens kap. 4, § 17 stk. 1, hvori der blandt andet fremgår: »Det påhviler den til enhver tid værende ejer af en ejendom, at berigtige forhold, som er i strid med denne lov eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter«.

**Bygningshøjde:
max. 8 1/2 m**

Stk. 3.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 8 1/2 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

**Een etage med
udnyttelig tag**

Stk. 3.3. Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.

Stk. 4. Ubebyggede arealer.

Stk. 4.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

§ 3 Delområde II.

§ 3 BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE II.

**Dobbelthuse +
2 fritliggende parcelhuse**

Stk. 1. Områdets anvendelse.

Stk. 1.1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben, lav bebyggelse i form af dobbelthuse samt 2 fritliggende parcelhuse.

Fælleshus

Stk. 1.2. Inden for det på vedhæftede kortbilag nr. 2 med priksignatur viste område må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere så som fælleshus og lignende.

Udstykningsplan

Stk. 2. Udstykninger.

Stk. 2.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan.

**Bebyggelsesprocent:
max 40.**

Stk. 3. Bebyggelsens omfang og placering.

Stk. 3.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.

**Fælleshus:
max 150 m² brutto-
etageareal**

Stk. 3.2. Inden for det på vedhæftede kortbilag nr. 2 med priksignatur viste areal må efter byrådets nærmere godkendelse opføres enkelte mindre bygninger til formål, som er fælles for områdets beboere under forudsætning af, at det samlede etageareal ikke overstiger 150 m², og at bygningerne gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

**Bygningshøjde:
max 8 1/2 m**

Stk. 3.3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8 1/2 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

**Een etage med
udnyttelig tagetage**

Stk. 3.4. Beboelsesbygninger må kun opføres med een etage med udnyttelig tagetage.

**Byggefelt for
pcl. 1 - pcl. 4.**

Stk. 3.5. Beboelsesbygninger på parcellerne 1-4 må kun opføres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste byggefelter med facade i byggefeltets afgrænsning mod nord samt sammenbygget over skel i øvrigt som vist på vedhæftede kortbilag nr. 3.

**Byggefelt for
pcl. 5 - pcl. 18.**

Stk. 3.6. Beboelsesbygninger på parcellerne 5-18 må kun opføres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste byggefelter med facade i byggefeltets afgrænsning mod vej samt sammenbygget over skel i øvrigt som vist på vedhæftede kortbilag nr. 3.

**Fritliggende huse på
pcl. 19 og pcl. 20.**

Stk. 3.7. Beboelsesbygninger på parcellerne 19 og 20 må kun opføres fritliggende.

For carporte gælder følgende bestemmelser:

Byggefelter for carporte

Stk. 3.8. Carporte skal opføres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 2 med tæt krydsskravering viste byggefelter med tagkanten beliggende i byggefeltets afgrænsning mod vej.

**Kun een carport
på hver grund**

Stk. 3.9. Der må kun opføres een carport på hver ejendom.

Sammenbygget over skel

Stk. 3.10. Hvor kortbilaget udviser 2 carport-byggefelter beliggende sammenhængende over skellet, skal carportene opføres som dobbeltcarporte over skel.

Stk. 4. Ubebyggede arealer.

Fælles opholdsarealer

Stk. 4.1. De med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bolig- og carport-bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen samt til opførelse af fælleshus som beskrevet i § 3 stk. 3.2.

Levende hegn i skel

Stk. 4.2. Hegn må i såvel skel mod nabo som skel mod vej kun etableres som levende hegn.

**Længde af læmure:
max 4 m.**

Dog må der i forbindelse med terrasser opføres læmure i skel i en længde af maksimalt 4 m.

Vejbelysning

Stk. 4.3. Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres efter byrådets nærmere anvisninger.

Stk. 4.4. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

Beplantningsplan

Stk. 4.5. Beplantning af fællesarealer må kun ske efter en af byrådet godkendt beplantningsplan.

For parcellerne 1, 2, 3 og 4 gælder følgende særlige bestemmelse for tilkørslen til carporte/garager.

Særlige bestemmelser for tilkørslen til carporte på parcellerne 1, 2, 3 og 4.

Stk. 4.6. Der må ikke mellem de to tilkørsler på henholdsvis pcl. 1 og 2 og pcl. 3 og 4 placeres hegn under nogen form. Hegn kan istedet etableres på henholdsvis pcl. 1 og pcl. 3 i forlængelse af boligbyggefeltets afgrænsning mod nord, således at de to tilkørsler anlægges i sammenhæng og med anvendelse af de samme materialer. Se i øvrigt vedhæftede kortbilag nr. 3 - illustrationsplan.

Grundejerforening**Stk. 5. Grundejerforening.****Medlemspligt**

Stk. 5.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for delområde II.

Oprettelsestidspunkt

Stk. 5.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75% af de udstykkede grunde er solgt eller når byrådet kræver det.

Arbejdsopgaver

Stk. 5.3. Grundejerforeningen skal forestå etableringen, drift og vedligeholdelse af de i § 3 stk. 3.2., stk. 4.1., stk. 4.3. og stk. 4.5. nævnte fællesarealer og anlæg.

Stk. 5.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Stk. 6. Ledningsanlæg.**El-ledninger i jorden**

Stk. 6.1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene fremføres som jordkabler.

§ 4 Delområde III.**§ 4 BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE III.****Stk. 1. Områdets anvendelse.****Åben lav boligbebyggelse**

Stk. 1.1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.

Erhverv på visse vilkår

Stk. 1.2. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en 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 eller lignende) og området karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
- 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.

Stk. 2. Udstykninger.

**Grunde:
min 700 m²**

Stk. 2.1. Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer ejendomme med et areal, der er mindre end 700 m² heri ikke medregnet vejareal.

Stk. 3. Bebyggelsens omfang og placering.

**Bebyggelsesprocent
max. 25**

Stk. 3.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

**Bygningshøjde:
max. 8 1/2 m**

Stk. 3.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 8 1/2 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

**Een etage med
udnyttelig tagetage**

Stk. 3.3. Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.

Stk. 4. Ubebyggede arealer.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden med materialer og lignende skal overholdes.

FÆLLESBESTEMMELSER FOR DELOMRÅDERNE I, II OG III.**§ 5****§ 5 VEJFORHOLD *)**

*) Nærmere bestemmelser om anlæg og ibrugtagen vil blive fastsat efter reglerne herom i vejlovgivningen. Det forudsættes, at vej A-B udlægges som privat fællesvej samt at de eksisterende veje i området Skovgårdsvej, Skovlund og Fjordvang bibeholdes som private fællesveje.

Ny vej

Stk. 1. Der udlægges areal til ny vej A-B med en bredde og beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Udvidelse af Skovgårdsvej

Stk. 2. Der udlægges areal til udvidelse af Skovgårdsvej til en udlægsbredde på ialt 8 m.

Udvidelsesarealet skal falde med 1 m på vejens vestlige side. Vejens østlige side reguleres således, at vejudlægget i alt er 8 m fra modstående udlægsgrænse.

Vendepladser

Stk. 3. De i stk. 1 og stk. 2 nævnte veje afsluttes med vendepladser med en størrelse og beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

§ 6**§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****Skilte og reklamer**

Stk. 1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7**§ 7 SERVITUTTER****Ophævelse af servitutter**

Stk. 1. Den under den 29. januar 1949 tinglyste deklaration på matr.nre.: 14n, 14o, 14p, 14q, 14r, 14s, 14t, 14u, 14v og 14x Vorup By, Vorup, angående benyttelse, bebyggelse, beboelse og betingelser for fremtidigt salg ophæves.

Stk. 2. Den under den 6. juni 1959 tinglyste deklaration på matr.nre.: 14l, 14y, 14z, 14æ, 14ø, 14aa, 14ab, 14ac, 14ad, 14ae, 14af, 14ag, 14ah, 14ai, 14ak, 14al, 14am, 14an, 14ao samt 14ap Vorup By, Vorup, angående bebyggelses- og benyttelsesindskrænkninger og om forbud mod vinterbeboelse ophæves.

Stk. 3. Den under den 22. december 1959 tinglyste deklaration på matr.nre.: 14l, 14y, 14z, 14æ, 14ø, 14aa, 14ab, 14ac, 14ad, 14ae, 14af, 14ag, 14ah, 14ai, 14ak, 14al, 14am, 14an, 14ao samt 14ap Vorup By, Vorup, angående benyttelses- og bebyggelsesindskrænkninger og om beboelse i tiden 1. maj til 30 september ophæves.

§ 8**§ 8 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers Byråd, den 22. februar 1982.

Randers, den 24. februar 1982.

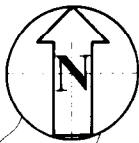
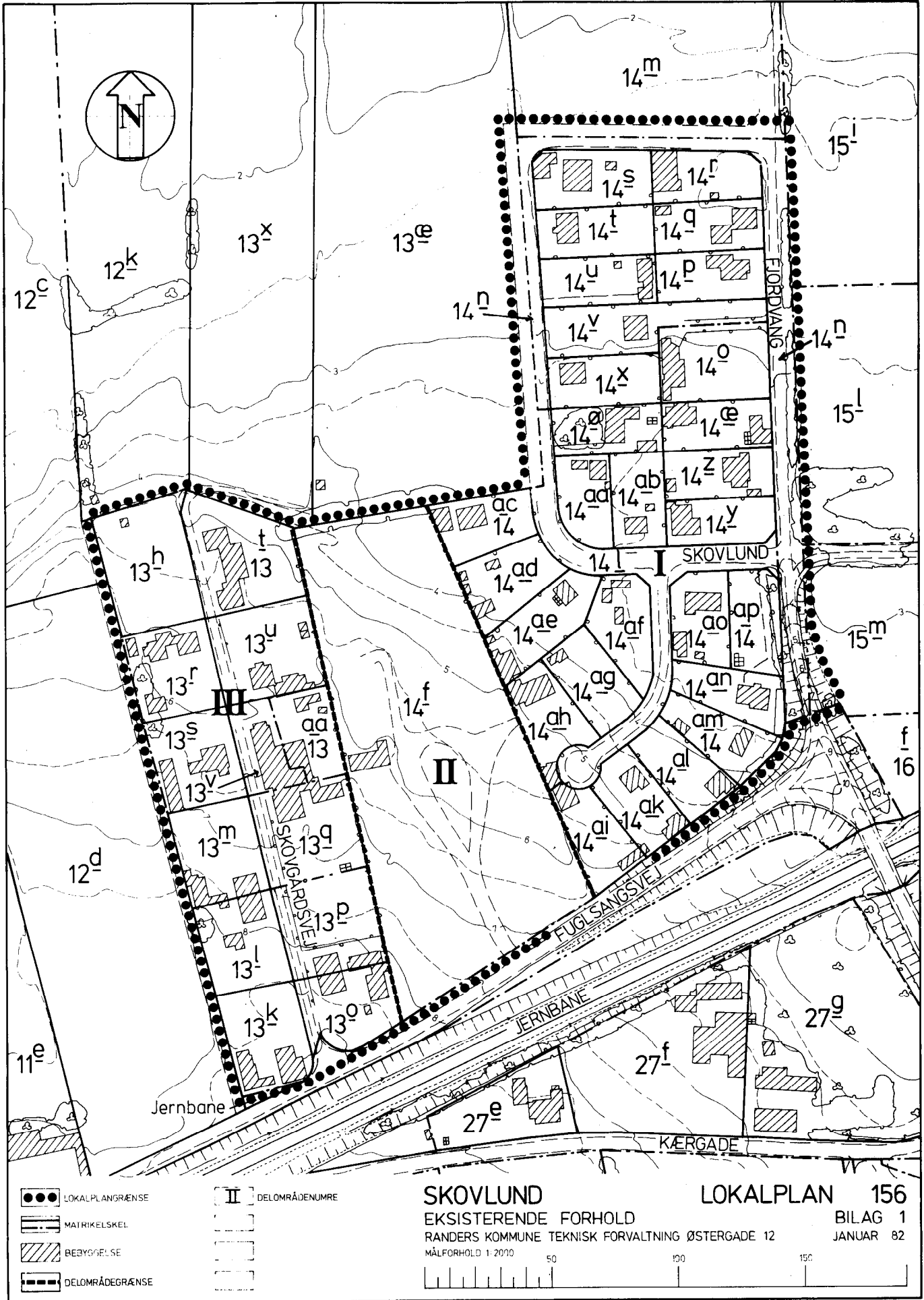
K. Gjørtrup
borgmester

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

Randers, den 8 juni 1982.

På byrådets vegne:
Udvalget for teknik og miljø

Arne Juhl Christensen
udvalgsformand



12^c

12^k

13^x

13^e

14^m

15^l

14ⁿ

14ⁿ

15^l

13^h

13^t

14^{ac}

SKOVLUND

15^m

13^r

13^u

14^{ad}

14^{ao}

f 16

13^s

13^v

14^{ae}

14^{ap}

12^d

13^m

13^q

14^{af}

14^{an}

13^l

13^p

14^{ag}

14^{am}

11^e

13^k

13^o

14^{ah}

14^{al}

Jernbane

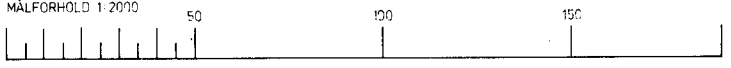
27^e

27^f

27^g

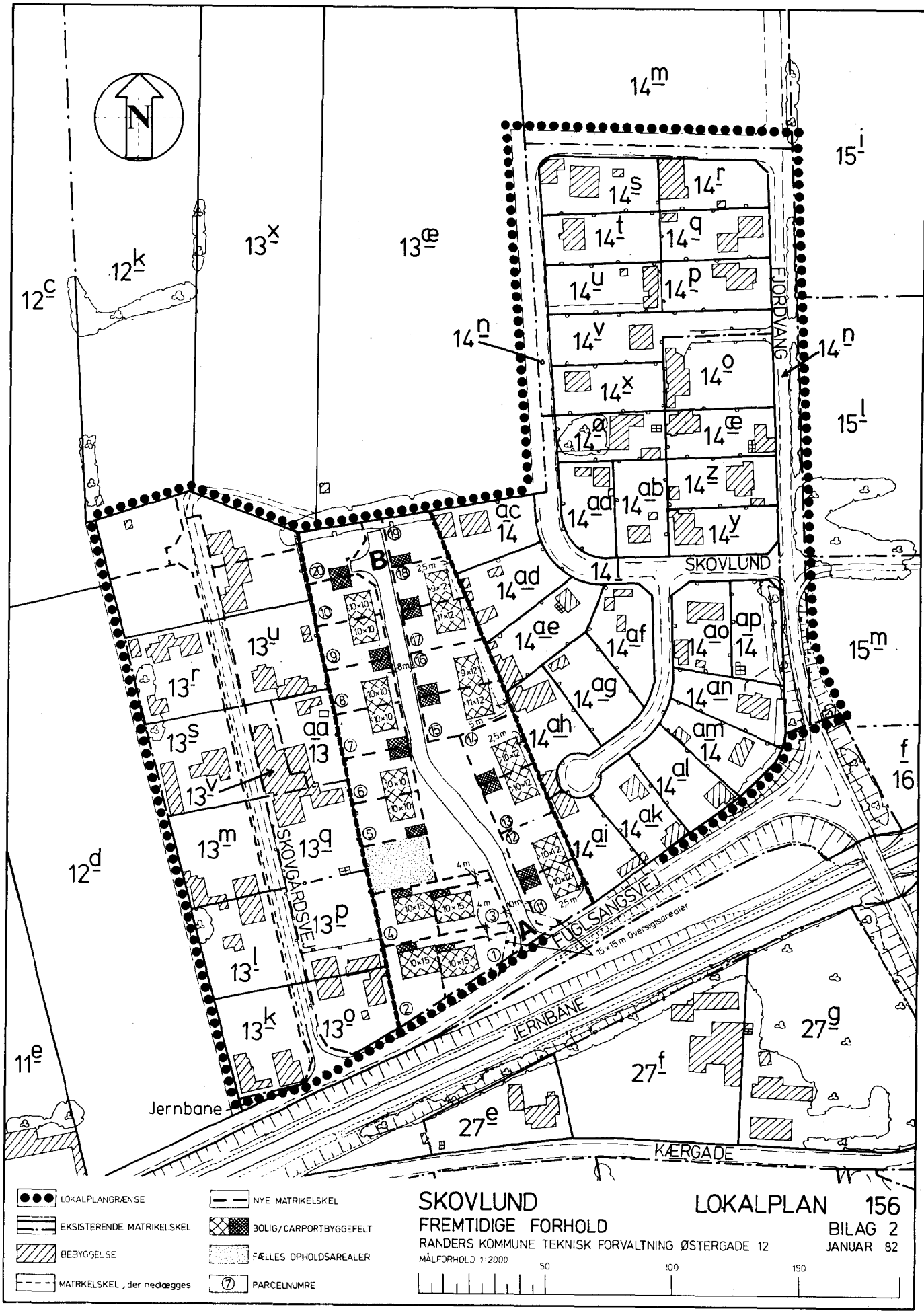
SKOVLUND
EKSISTERENDE FORHOLD
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
MÅLFORHOLD 1:2000




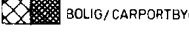

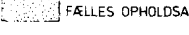


LOKALPLAN 156
BILAG 1
JANUAR 82



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▬ MARIKELSKEL
- ▨ BEBYGGELSE
- ▬▬▬ DELOMRÅDEGRÆNSE

- II DELOMRÅDENUMRE



- | | |
|---|--|
|  LOKALPLANGRÆNSE |  NYE MATRIKELSKEL |
|  EKSISTERENDE MATRIKELSKEL |  BOLIG/CARPORTBYGGEFELT |
|  BEBYGGELSE |  FÆLLES OPHOLDSAREALER |
|  MATRIKELSKEL, der nedlægges |  PARCELNUMRE |

SKOVLUND **LOKALPLAN 156**
FREMTIDIGE FORHOLD **BILAG 2**
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 **JANUAR 82**
 MÅLFORHOLD 1:2000

50 100 150

