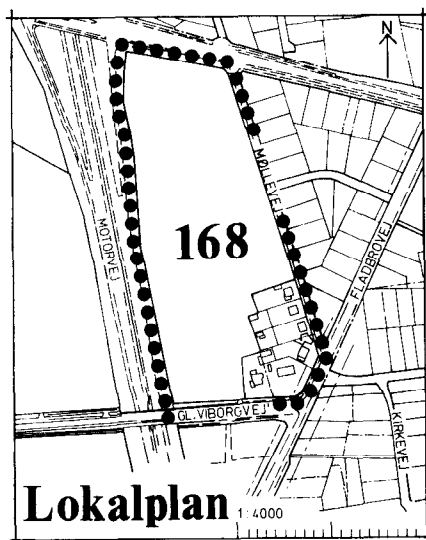


Lokalplan nr. 168 Møllevej



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter et område i Neder Hornbæk, beliggende mellem Møllevej, Gl. Viborgvej, motorvejen og Viborgvej.

Nuværende anvendelse

Området andrager ca. 5,24 ha., hvoraf en mindre del er bebygget med parcelhuse, den resterende del er ubebygget og anvendes i dag til jordbrugsformål.

Det ubebyggede areal andrager ca. 4,48 ha., hvoraf de 2,8 ha. er beliggende inden for byggelinier, der er pålagt de omkringliggende veje.

Tæt-lav boligbebyggelse til udlejning

På det ubebyggede areal vil der ifølge planen kunne opføres ca. 50 boliger i en tæt-lav bebyggelse, beregnet til udlejning.

Vejtilslutning

Lokalplanen forudsætter det nye boligområde vejbetjent ad blinde veje med tilslutning til Møllevej.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Hvis forandringer er ønsket skal de følge planen

Efter byrådets 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.

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.

Eventuel 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.

Væsentlige ændringer – ny lokalplan

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

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING**§ 15-rammer**

En del af lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for område V5 i § 15-rammerne for Randers kommune. Område V5 er udlagt til ekstensiv bebyggelse (mindre end 12 boliger pr. ha.). Den øvrige del af lokalplanen, det nordvestlige hjørne, er ikke underlagt § 15-rammernes bestemmelser.

Zonestatus

Den del af området, der er omfattet af § 15-rammerne er beliggende i byzone. Den resterende del af området er beliggende i landzone.

Tillæg til § 15-rammerne

Lokalplanen var ikke i overensstemmelse med de godkendte § 15-rammer, for så vidt angik den ubebyggede del af området, da en del var udlagt til åben-lav boligbebyggelse og den resterende del var beliggende uden for de godkendte § 15-rammer. Der måtte derfor inden lokalplanen kunne vedtages endeligt, foreligge et af Århus amt godkendt tillæg til § 15-rammerne (tillæg nr. 39).

Varmeplan

En varmeplan for Randers kommune er under udarbejdelse. Lokalplanområdet vil blive omfattet af denne plan.

Spildevandsplan

Det bebyggede område i lokalplanen er omfattet af det område, der benævnes V5.4 i spildevandsplan 1981-93 for Randers kommune. Området er kloakeret med fællessystem.

Det ubebyggede område i lokalplanen er omfattet af det område, der er benævnt B 68 i spildevandsplanen. Området er påregnet hovedkloakeret i 1983. Området vil blive kloakeret med fællessystem.

Regionplanens krav om støjdæmpning

I regionplanen 1980 for Århus amt, kap. 7.13, stilles der krav om, at støj der kommer fra blandt andet omkringliggende veje ikke må overstige 55 dB(A) i nye boligområder.

Bestemmelsen vil betyde, at der, for det ubebyggede areal, langs med Viborgvej, motorvejen og Gl. Viborgvej skal etableres en form for støjdempende foranstaltninger enten i form af en afstandszone, støjvold, akustisk hegn eller lignende.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at området reserveres til boligformål,
 at der sker en hensigtsmæssig disponering af området, herunder placering af bebyggelse, parkering og beplantning,
 at det udendørs støjniveau hidhørende fra Gl. Viborgvej, motorvejen og Viborgvej ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis for områdets boligbebyggelse og opholdsarealer,
 at de interne boligveje (torve) udformes i overensstemmelse med de retningslinier, der er gældende for opholds- og legeområder og stillevejsområder.

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

Zonestatus

Overførsel af landzoneareal

Delområder

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nre. 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 4h, 4i, 4m, 4n og parcel nr. 2 af 4a, alle Neder Hornbæk By, Hornbæk, samt alle parceller der efter den 1. september 1982 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Af parcel nr. 2 af matr. nr. 4a er ca. 15000 m² beliggende i landzone (landzonegrænsen er vist på kortbilag nr. 1), den resterende del af lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres den del af parcel nr. 2 af matr. nr. 4a Neder Hornbæk By, Hornbæk, der er beliggende i landzone, til byzone.

Stk. 3. Lokalplanen opdeles som vist på kortbilag nr. 2 i delområderne I og II.

§ 2**Åben og lav
boligbebyggelse****Tæt og lav
boligbebyggelse****Fælleshuse m.m.****Erhverv på nærmere
angivne vilkår****§ 3****Retningsgivende
udstykningsplan****Evt. etapeopdeling m.m.****§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE****Delområde I.**

Stk. 1. Delområde I må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse som parcelhuse, dobbelthuse og lignende.

Delområde II.

Stk. 2. Delområde II må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt og lav bebyggelse som kædehuse, rækkehuse og lignende.

Stk. 3. Inden for det på vedhæftede kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste byggefelt, må der kun opføres eller indrettes bygninger til formål, som er fælles for områdets beboere såsom fælleshus, vaskeri, mandskabsrum og lignende.

Delområde I og II

Stk. 4. I delområde I og II kan byrådet 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 eller lignende) og områdets 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.

Ejendommen må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 3 UDSTYKNINGER

Udstykning inden for lokalplanområdet må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

Yderligere udstykning af parcel nr. 2 af matr. nr. 4a Neder Hornbæk, kan dog finde sted, efter byrådets særlige tilladelse, såfremt det skønnes nødvendigt af hensyn til en etapevis udbygning af området.

Der vil i forbindelse med ovennævnte udstykning, blive stillet særlige krav om anlæg og etablering af fællesfaciliteter.

§ 4

Nye veje og stier

§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD *)

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 **)

Vejen A-B i en bredde af 16 m.
(incl. parkering og fortove)
Vejen C-D i en bredde af 16 m.
(incl. parkering og fortove)
Vejen B-E (torv)
Vejen F-G (torv)
Vejen H-I (torv)

Vejene B-E, F-G og H-I udlægges i en varierende bredde, som vist på kortbilag nr. 2.

Stien a-b i en bredde af 3 m.
Stien c-d i en bredde af 3 m.
Stien e-f i en bredde af 3 m.

Lege- og opholdsgader

Stk. 2. Vejene B-E, F-G og H-I skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 10. juni 1976).

Det forudsættes, at vejene skal anvendes som lege- og opholdsgader. ***)

Fortovsoverkørsel

Stk. 3. Vejene A-B og C-D's tilslutning til Møllevej skal udformes som fortovsoverkørsler.

Stk. 4. Vejadgang til delområde II må kun ske fra Møllevej og med en placering som vist på kortbilag nr. 2.

Parkeringsforhold

Stk. 5. I delområde II skal der indrettes parkeringspladser svarende til mindst 1,5 bilplads for hver bolig, hvoraf mindst 0,5 p-plads pr. bolig indrettes som fælles parkering og med en placering som vist på kortbilag nr. 2. Carport eller garage indgår som 1 p-plads.

*) Det gøres opmærksom på, at der langs Gl. Viborgvej, motorvejen og Viborgvej er pålagt vejudvidelseslinier som angivet på kortbilag nr. 1

**) Nærmere bestemmelser om anlæg og ibrugtagen vil blive fastsat efter reglerne herom i vejlovgivningen. Det forudsættes at vejene og stierne udlægges som private fællesveje og fællesstier.

***) Dette indebærer, at motorkøretøjer skal udvise særlig agtpågivenhed og hensynsfuldhed overfor gående. 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.

§ 5**Jordkabler****§ 5 LEDNINGSANLÆG**

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

§ 6**Bebyggelsesprocent****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Delområde I.**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Etage antal

Stk. 2. Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.

Delområde II.**Byggefeltet**

Stk. 3. Beboelsesbygninger, carporte og garager må kun opføres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste byggefeltet.

Bebyggelsens omfang og højde

Stk. 4. Uanset højde og afstandsbestemmelser i bygningsreglementet må beboelsesbygninger placeres inden for de nævnte byggefeltet i et omfang og med en højde som følger:

Byggefelt type A.

Bebygget areal max. 60 m² i 2 etager.

Max. bygningshøjde 8,5 m. målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byggefelt type B.

Bebygget areal max. 60 m² i 1½ etage med udnyttelig underetage jfr. bygningsreglementets kap. 4.3.3. stk. 1. Max. bygningshøjde 8,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byggefelt type C.

Bebygget areal max. 80 m² i 1 etage. Max. bygningshøjde 6 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byggefelt type D.

Bebygget areal max. 75 m² i 1 etage. Max. bygningshøjde 6 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byggefelt type E.

Bebygget areal max. 70 m² i 1 etage. Max. bygningshøjde 6 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Garager og carporte	Stk. 5. Der må, inden for byggefelterne type A, B, C, D og E udover det angivne bebyggede areal, opføres en garage eller carport med et bebygget areal på max. 28 m ² .
Tagformer	Stk. 6. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 30°. Fritstående carporte indenfor området må dog udføres med fladt tag.
§ 7	§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN
Skiltning ikke tilladt	Stk. 1. Inden for delområderne I og II må ingen form for skiltning og reklamering finde sted, undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,2 m ² , der må opsættes i et eksemplar på hver ejendom.
	Delområde II
Udvendige bygningssider	Stk. 2. Ydervægge skal opføres af teglsten, det kan dog tillades, at der i ydervæggene indpasses lette facadepartier. Carporte må udføres af trykimprægneret træ.
Tage	Stk. 3. Tage skal dækkes med tagsten eller bølgeeternitplader. Fritstående carporte med flade tage skal belægges med tagpap.
§ 8	§ 8 UBEBYGGEDE AREALER
	Delområde II
Fælles opholdsarealer	Stk. 1. De på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste fælles opholdsarealer må ikke udstykkes til bebyggelse men udlægges som fælles opholdsarealer med mulighed for placering af boldbane, legepladser m.m.
Beplantningsplan	Stk. 2. Beplantning af de for området fælles friarealer må kun ske efter en af byrådet godkendt beplantningsplan.
Arealet mellem byggelinie og vej	Stk. 3. Arealet beliggende mellem byggelinien og Gl. Viborgvej, motorvejen og Viborgvej må ikke under nogen form benyttes til oplags-, opholds- eller parkeringsplads, men skal alene anvendes til beplantningsbælte.
Støjdæmpende foranstaltninger	Stk. 4. Inden for det på vedhæftede kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste areal, beliggende langs Viborgvej og motorvejen, skal udlægges til støjdæmpende foranstaltninger. Foranstaltningerne, i form af akustisk hegn eller jordvolde, skal ud-

formes således, at det udendørs ækvivalente støjniveau i bebyggelsen og på de omkringliggende friarealer, ikke overstiger 55 dB(A).

§ 9

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse inden for delområde II må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før der er etableret de i § 4 stk. 1 og 5 nævnte veje, stier og parkeringspladser samt de i § 8 stk. 1, 3 og 4 nævnte fælles opholdsarealer, støjafskærmningsforanstaltninger og beplantningsbælte.

Stk. 2. Samtlige nye bygninger i delområde II må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

§ 10

§ 10 TILLADELSE FRA ANDEN MYNDIGHED

Tilladelse fra amtskommunen

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra Århus amtskommune, idet amtskommunen er vejbestyrelse for Gl. Viborgvej og Viborgvej (amtsveje), hvorfra der ønskes stiadgang til lokalplanområdet.

§ 11

§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Randers byråd.

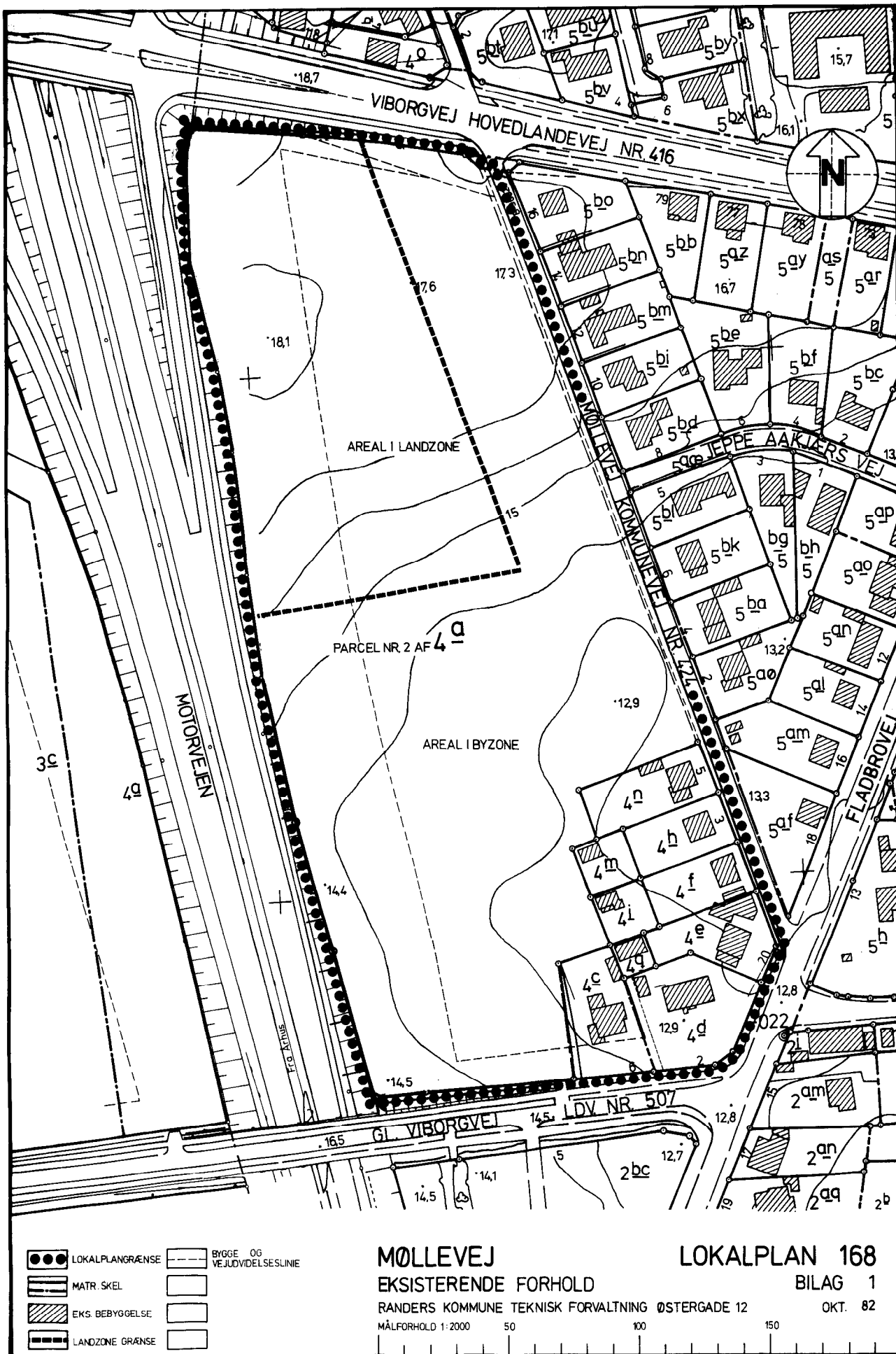
Randers, den 3. marts 1983.

Kr. Gjøtrup
borgmester

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

Randers, den 17. august 1983.

Kr. Gjøtrup
borgmester



MØLLEVEJ

EKSISTERENDE FORHOLD

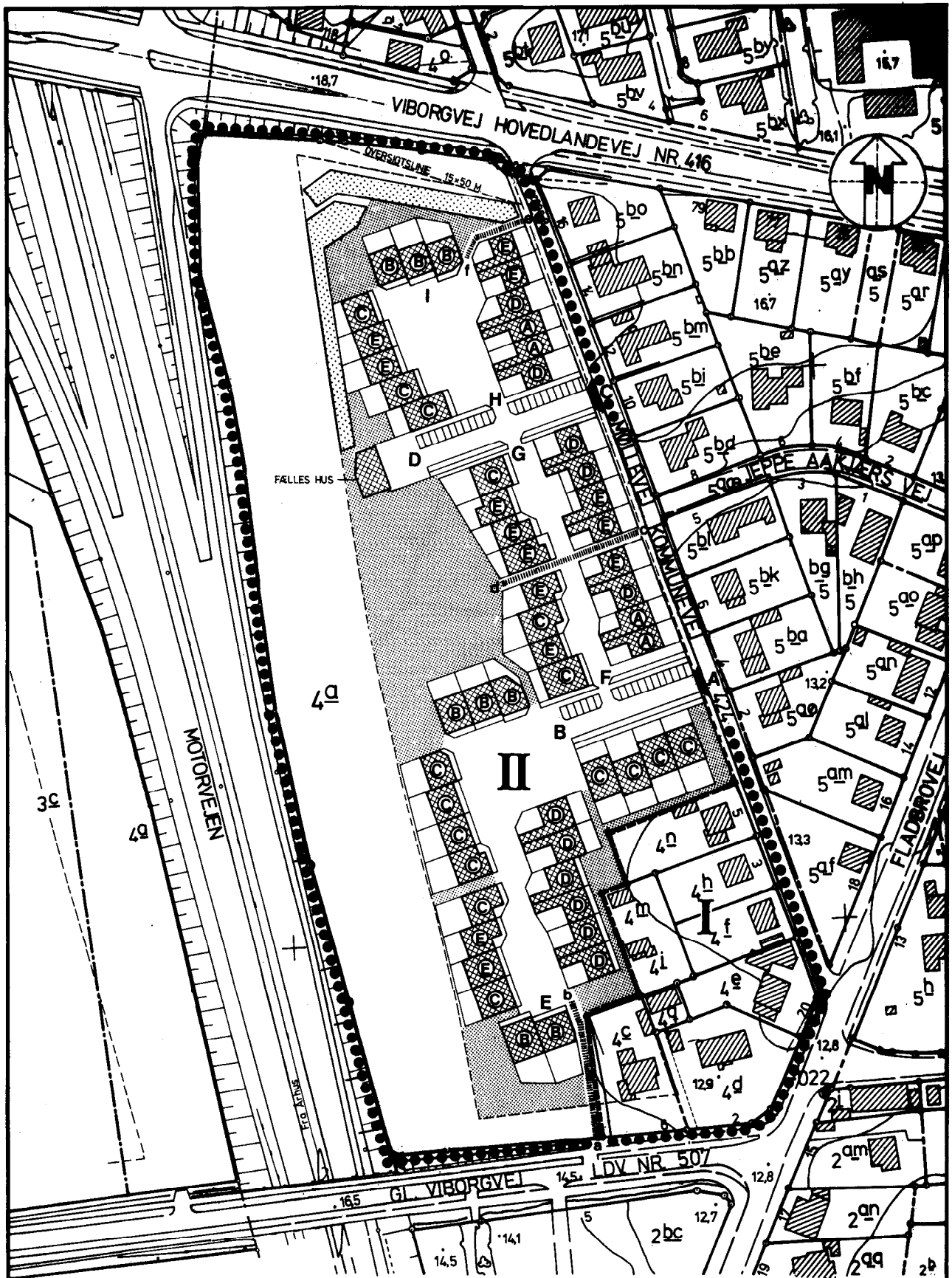
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12

MÅLFORHOLD 1:2000 50 100 150

LOKALPLAN 168

BILAG 1

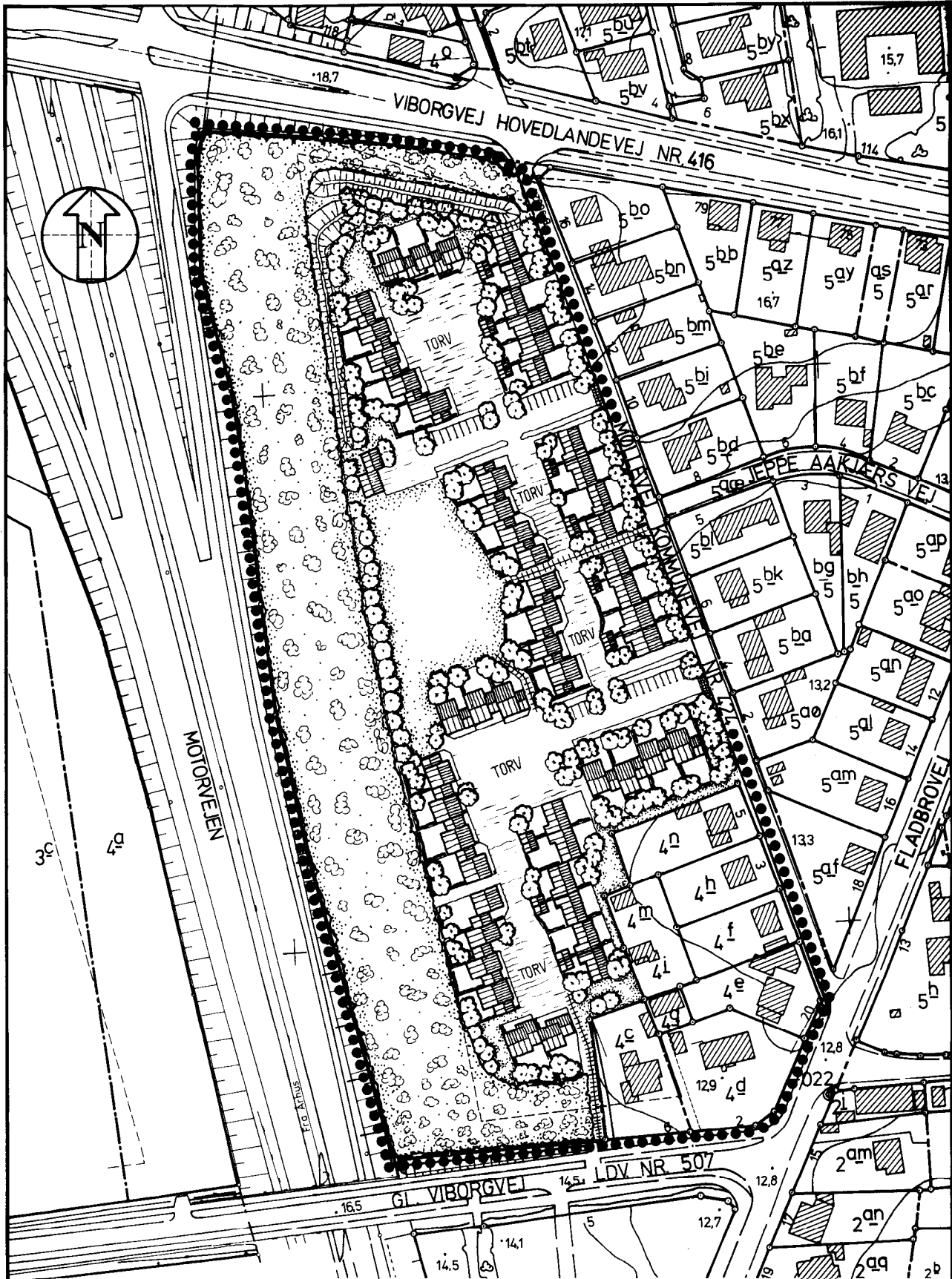
OKT. 82



- | | | | |
|--|-----------------|--|---------------------|
| | LOKALPLANRÆNSE | | FÆLLES OPHOLDSAREAL |
| | MATR. SKEL | | STØJAFSKÆRMNING |
| | EKS. BEBYGGELSE | | BYGGEFELTER |
| | DELOMRÅDEGÆNSE | | UDLAGTE STIER |

MØLLEVEJ
FREMFTIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 MÅLFORHOLD 1:2000 50 100 150

LOKALPLAN 168
BILAG 2
 OKT. 82



- LOKALPLANGRÆNSE
- BEPLANTNINGSBELTE
- MATR. SKEL
- FÆLLES OPHOLDS - FRIAREALER
- EKS. BEBYGGELSE
- STØJDÆMPENDE FORANSTALTNING
- FREMT. BEBYGGELSE
- STIER

MØLLEVEJ
ILLUSTRATIONSPLAN

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 MÅLFORHOLD 1:2000 50 100 150

LOKALPLAN 168

BILAG 3

OKT. 82