

## Lokalplan nr. 169 Carl Plougs Vej



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

#### Områdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter et område på ca. 10.750 m<sup>2</sup>, beliggende i den sydlige del af Neder Hornbæk, øst for Christian Winthers Vej og syd for Niels Ebbesens Vej.

#### Ny lokalplan

Nærværende lokalplan skal erstatte, den for området gældende, lokalplan nr. 129 - Carl Plougs Vej, idet det nu fremkomne projekt er baseret på andelsboligbyggeri, hvor den nugældende lokalplan er baseret på ejerboliger.

#### Nuværende anvendelse

Området fungerede tidligere som have/park for et, nu nedrevet, eenfamiliehus med tilhørende udhuse. Området henligger i dag som en ubebygget grund.

#### Fremtidig anvendelse

Der vil ifølge lokalplanen kunne opføres 18-20 boliger i form af rækkehuse, kædehuse eller lignende inden for området.

#### Vejtilslutning

Lokalplanen forudsætter området vejbetjent ad en blind boligvej med tilslutning til Niels Ebbesens Vej.

#### Cykel- og gangsti

I den sydvestlige del af området er der foreslået reserveret et areal til en eventuel fremtidig gennemførelse af et sammenhængende stinet. Det er derved forudsat, at Christian Winthers Vej på længere sigt skal fredeliggøres, samt at fodgængere og cyklister skal gives adgang fra Christian Winthers Vej gennem lokalplanens område til en fremtidig sti på det nedlagte jernbaneterræn og ad Hvidemøllevej mod bymidten.

**Beplantning bevares**

I lokalplanen er der medtaget bestemmelser om bevaring af en stor del af den eksisterende beplantning samt de eksisterende granitstensanlæg.

**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, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

**Nuværende lovlig brug kan fortsætte. Ikke handlepligt**

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**

Lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for område V5 i § 15-rammerne for Randers kommune. Område V5 er udlagt til boligformål, det vil sige lav boligbebyggelse.

**Hovedsti**

I § 15-rammerne er det desuden forudsat, at der inden for området skal reserveres areal til gennemførelse af hovedstisystemet. I dette hovedstisystem er det forudsat, at Christian Winthers Vej fredeliggøres og tilsluttes en hovedsti, der fører gennem lokalplanområdet og videre mod øst med tilslutning til Hvidemøllevej.

**Lokalplan nr. 129 - Carl Plougs Vej**

Området var endvidere omfattet af lokalplan nr. 129 - Carl Plougs Vej.

**Ny lokalplan**

I forbindelse med en principgodkendelse af et projekt til opførelse af andelsboliger på det område, som var omfattet af lokalplan nr. 129 - Carl Plougs Vej, fandt byrådet, at der var tale om en bebyggelse, som i sin karakter og ydre fremtræden afveg så væsentlig fra det, der var forudsat i

lokalplan nr. 129, at projektets gennemførelse krævede tilvejebringelse af en ny lokalplan.

**Spildevandsplan**

Lokalplanen er omfattet af det område, der benævnes V5.2 i spildevandsplan 1981-93 for Randers kommune. Området forudsættes kloakeret med separat system, som tilsluttes det offentlige kloaksystem i området.

**Varmeplan**

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

**Zonestatus**

Området er beliggende i byzone.

**LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanens formål er at sikre:

at området reserveres til lav boligbebyggelse,

at bebyggelsen tilpasses eksisterende beplantning og eksisterende anlæg,

at der reserveres areal til en eventuel senere etablering af en overordnet cykel- og gangsti gennem området.

**LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

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

**§ 1**

**Matrikelfortegnelse**

**§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE**

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nre: 11e, 12c, 47 og 48 samt en del af et umatrikuleret vejareal, alle Neder-Hornbæk By, Hornbæk, samt alle parceller, der efter den 14. februar 1983 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

**Zonestatus**

Stk. 2. Det af lokalplanen omfattede område er beliggende i byzone.

**§ 2**

**Boligformål, rækkehuse og lignende**

**§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE**

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt og lav bebyggelse som kædehuse, rækkehuse og lignende.

## **Erhverv på nærmere angivne vilkår**

Stk. 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 og 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.

Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

## **§ 3**

### **Udstykning**

## **§ 3 UDSYKNINGER**

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

## **§ 4**

### **Ny vej og sti**

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

Stk. 1. Der udlægges areal til en ny vej og sti med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.  
Vejen A-A i en bredde af 5 m \*)  
Stien a-a i en bredde af 4 m \*). \*\*).

### **Hjørneafskæring**

Stk. 2. Ved vejtilslutning til Niels Ebbesens Vej skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

### **Vejadgang**

Stk. 3. Vejadgang til området må kun ske fra Niels Ebbesens Vej.

### **Færdsel på sti**

Stk. 4. Til stien a-a må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.

### **Parkering**

Stk. 5. Der skal indrettes fælles parkeringspladser svarende til mindst 1 bilplads for hver bolig. Parkeringspladserne skal i princippet placeres som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

\*) Nærmere bestemmelse om anlæg og ibrugtagning vil blive fastsat efter reglerne herom i vejlovgivningen. Det forudsættes, at vejen udlægges som privat fællesvej, samt at stien udlægges som offentlig sti.

\*\*\*) Stien a-a's endelige placering kan først fastlægges efter forhandling med fredningsnævnet.

**§ 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**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 25.

**Byggefelt**

Stk. 2. Bebyggelsen må kun opføres inden for det på vedhæftede kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste byggefelt.

**Maksimal bygningshøjde**

Stk. 3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

**1½ etage**

Stk. 4. Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

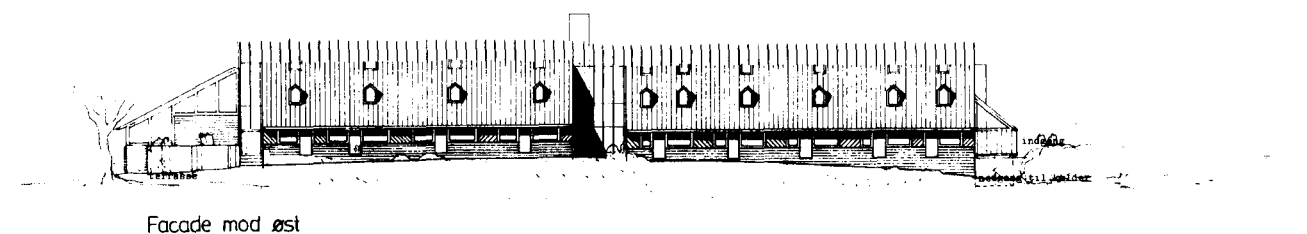
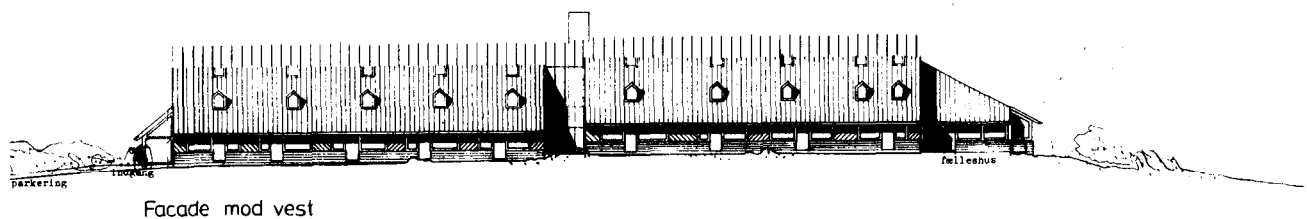
**Tagformer**

Stk. 5. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 40°.

**§ 7**  
**Udvendige bygningssider**

**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

Stk. 1. Ydervægge skal opføres i røde teglsten og fremtræde som blank mur. Det kan dog tillades at der i ydervægge, mellem de enkelte bygningsafsnit, indpasses facadepartier udført i glas eller glaslignende materiale.



**Tage**

Stk. 2. Tage skal dækkes med røde vingetegl eller bølgeeternitplader.

**Glasoverdækning**

Der må kun anvendes glas eller glaslignende materiale ved en eventuel overdækning af det på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste »gaderum« beliggende mellem de enkelte bygningsafsnit.

**Skiltning ikke tilladt**

Stk. 3. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

**§ 8****§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****Fælles opholdsarealer**

Stk. 1. Det på vedhæftede kortbilag nr. 2. viste fælles opholdsareal må ikke udstykkes til bebyggelse.

**Bevaring af eksisterende beplantning**

Stk. 2. Den på vedhæftede kortbilag nr. 2 med priksignatur m.v. viste beplantning skal vedligeholdes i sit nuværende omfang og udseende og må således ikke fjernes uden byrådets særlige tilladelse.

**Bevaring af andre haveanlæg**

Stk. 3. De på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste trappeanlæg og støttemure skal bevares og vedligeholdes i sit nuværende omfang og udseende og må således ikke fjernes uden byrådets særlige tilladelse.

**Belysning**

Stk. 4. Belysning af vej og andre færdselsarealer skal udføres efter byrådets nærmere anvisning.

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

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret den/de i § 4 stk. 1 og 5 nævnte vej og parkeringspladser.

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

**§ 10****§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

Den af Randers byråd den 16. juni 1980 vedtagne lokalplan nr. 129 - Carl Plougs Vej - ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

**§ 11****§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd, den 14. marts 1983.

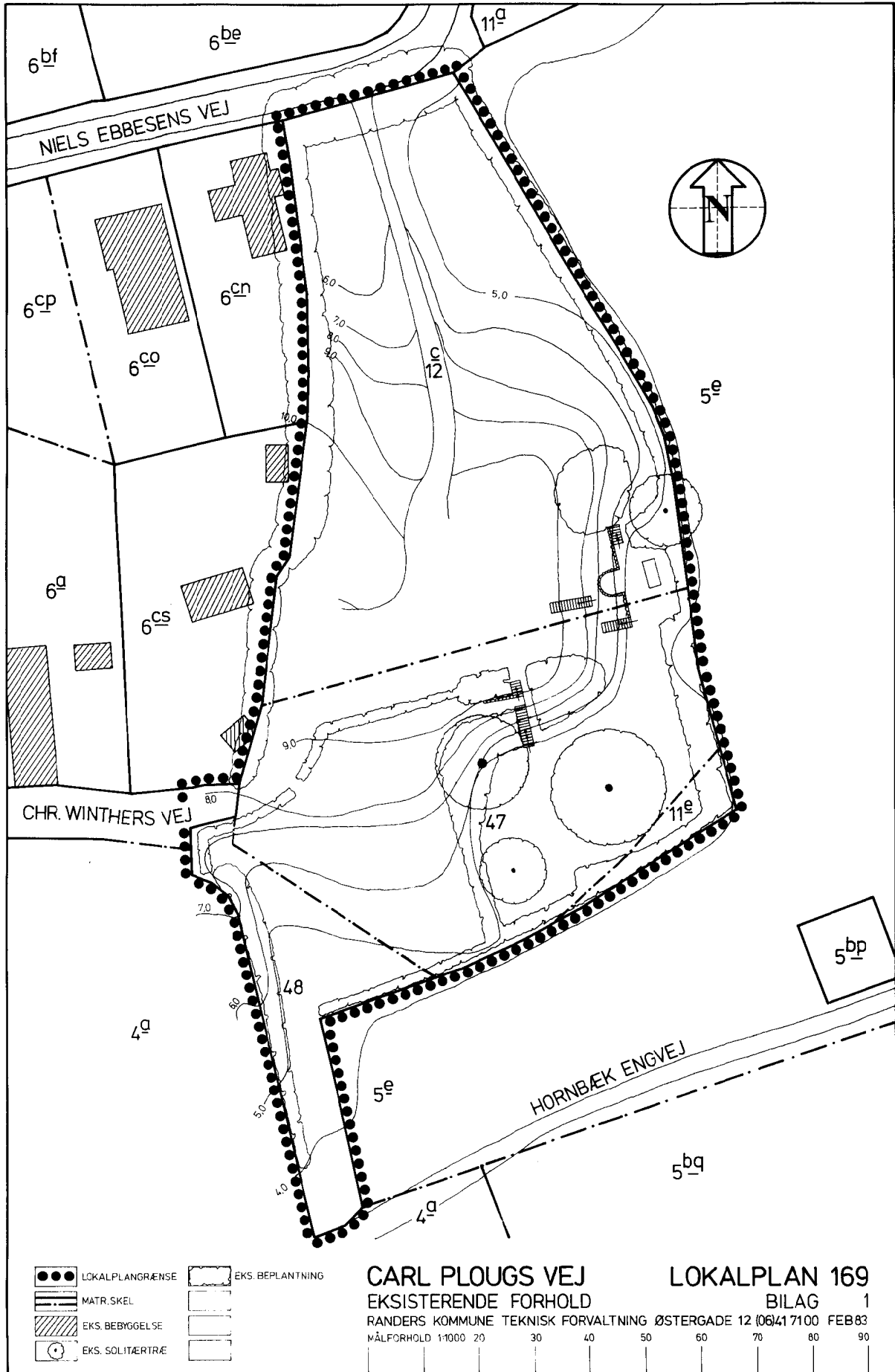
Randers, den 16. marts 1983.

**K. Gjøtrup**  
borgmester

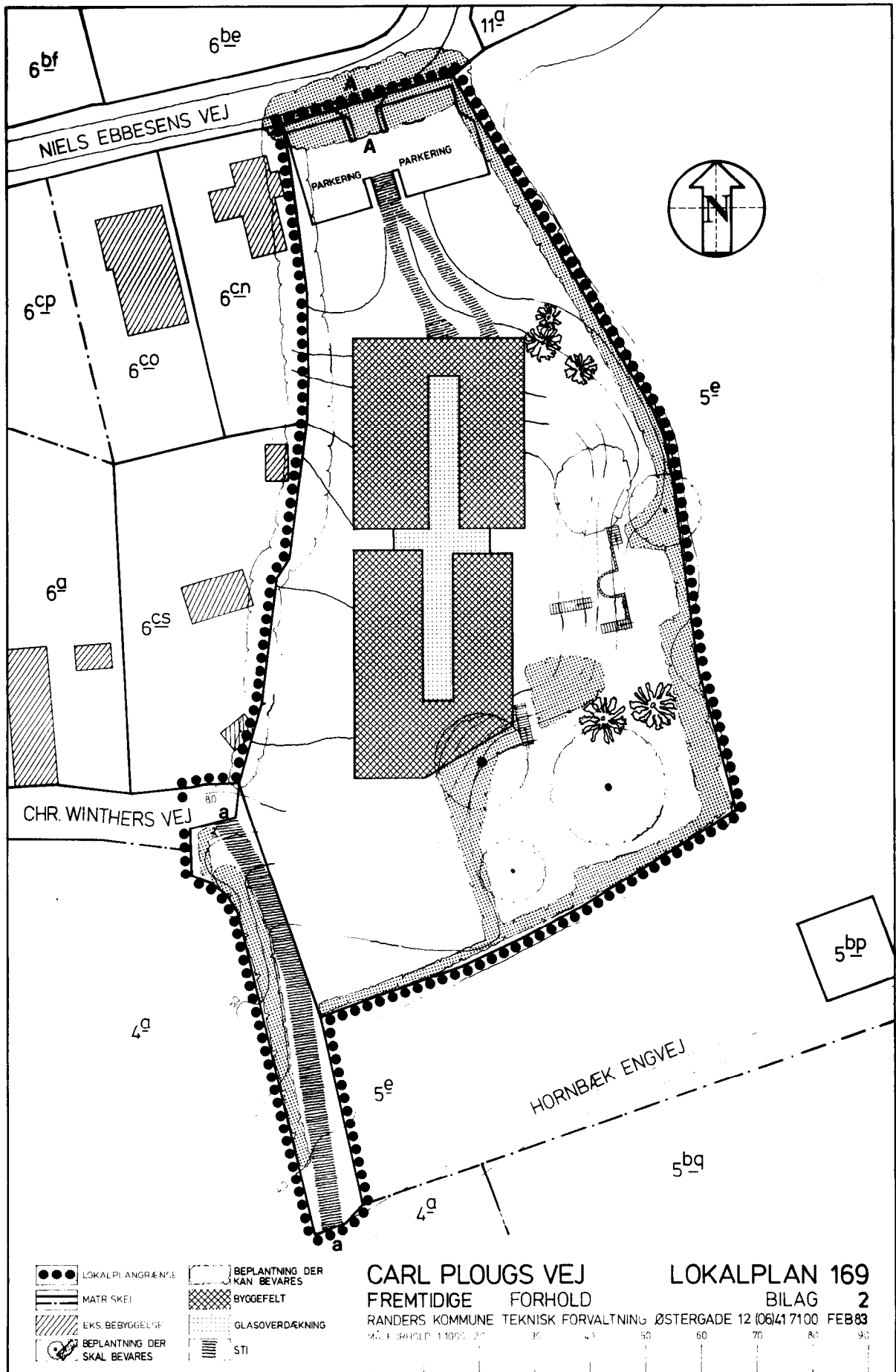
I henhold til § 27 i kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers, den 4. juli 1983.

**K. Gjøtrup**  
borgmester







- |  |                              |  |                             |
|--|------------------------------|--|-----------------------------|
|  | LOKALPL ANGRÆNSELSE          |  | BEPLANTNING DER KAN BEVARES |
|  | MATR. SKEL                   |  | BYGGEFELT                   |
|  | EKS. BEBYGGELSE              |  | GLASOVERDÆKNING             |
|  | BEPLANTNING DER SKAL BEVARES |  | STI                         |

**CARL PLOUGS VEJ**  
**FREMTIDIGE FORHOLD**  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 (06) 41 71 00 FEB 83

