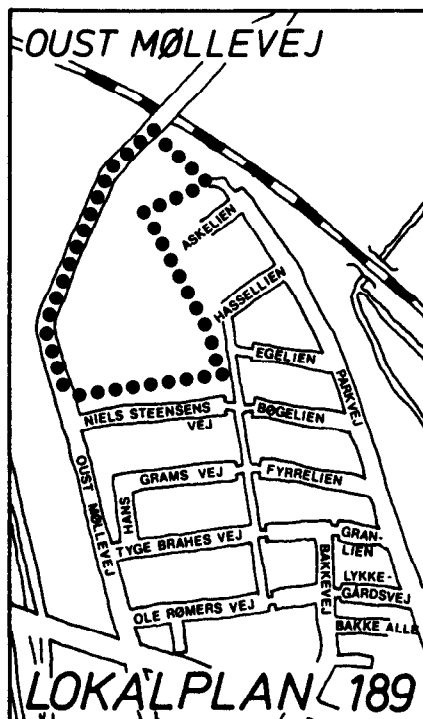


Lokalplan nr. 189 Oust Møllevej



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter et ubebygget område i Neder-Hornbæk, beliggende på den østlige side af den del af Oust Møllevej, der ligger syd for jernbanen.

Nuværende anvendelse og ejerforhold

Ud over et mindre areal, der anvendes til regnvandsbassin, anvendes området i dag til jordbrugsformål.

Arealet, der er omfattet af lokalplanen, ejes af Randers kommune.

Parcelhusbebyggelse

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for opførelse af ca. 30 parcelhuse, samt at reservere et mindre areal til regnvandsbassin.

Støjforhold

Parcelhusene og disses opholdsarealer vil blive placeret i så stor en afstand fra motorvejen og jernbanen, at etablering af støjafskærmningsforanstaltninger ikke er påkrævet.

Der vil i forbindelse med bebyggelsen blive etableret et beplantningsbælte ud mod Oust Møllevej.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal 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 bestemmelserne.

Lovlig anvendelse

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.

Ekspropriation

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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.

Større ændringer – ny lokalplan

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

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplan Randers 1985

I kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende i det kvarter, der hedder Hornbæk. Hornbæk er udpeget til at modtage et større antal nye boliger (ca. 400), 8-10% af disse er påregnet placeret i Neder-Hornbæk og vil i hovedtræk blive placeret indenfor nærværende lokalplans område.

Områdebetegnelse

Lokalplanområdet er i kommuneplanloven udlagt til åben-lav boligbebyggelse med områdebetegnelsen V 53.

Hovedstruktur

I følge hovedstrukturen kan de arealer der er medtaget i lokalplanen og som ikke i dag er i byzone inddrages straks (rækkefølge 1).

Byplan for Hornbæk

En mindre del af lokalplanaområdet indgår i en ældre byplan for Hornbæk, godkendt af Indenrigsministeriet, men ikke tinglyst på ejendommene, byplanen udlægger arealet til villabebyggelse.

Byplanen vil, for så vidt angår den del der er beliggende indenfor lokalplanområdet, blive ophævet i forbindelse med den endelige godkendelse af nærværende lokalplan.

**Tilladelse fra
landbrugsministeriet**

Dele af arealet er beliggende i landzone, og er i medfør af landbrugsloven undergivet landbrugspligt, hvorfor der ikke må foretages ændringer af eks. lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra landbrugsministeriet.

**Støjgrænser
jfr. regionplanen**

Ved udlæg af nye boligområder skal det sikres, at det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau fra veje og jernbaner, ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis.

Disse støjgrænser er fastlagt i regionplanen og er bindende for lokalplanlægningen. Støjgrænserne vil i nærværende lokalplan blive overholdt ved tilbagemykning af bebyggelsen og dennes opholdsarealer i forhold til motorvejen og jernbanen.

Lokalplanrammer

Lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for område V 53 i lokalplanrammerne for kvarteret Hornbæk (kommuneplan Randers 1985).

I følge lokalplanrammerne fastlægges områdets anvendelse til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt til mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Lokalplanen er i overensstemmelse med lokalplanrammerne.

Vejplaner

Området vil blive vejbetjent ad en blind vej fra Oust Møllevej.

Fortov og cykelsti

Oust Møllevej vil, på længere sigt, blive forsynet med fortov på den østlige side og med cykelsti på begge sider af vejen.

Varmeplan

Den fremtidige varmforsyning i Hornbækområdet fastlægges i varmeplanen for Randers, der er under udarbejdelse.

Spildevandsplan

Lokalplanens område er omfattet af spildevandsplanens områder U 34 og V 5.13.

Området påregnes kloakeret med separatsystem, således at spildevandet ledes til eksisterende ledninger beliggende i Askelien og Hassellien. Regnvandet ledes til regnvandsbasinet beliggende i den nordlige del af lokalplanområdet.

Ei

Området hører under ELRO's forsyningsområde.

**Højspændingsledning
og kabel**

Den del af området der ønskes bebygget gennemskæres diagonalt af en højspændingsluftledning, samt et nedgravet høj-

spændingskabel, der løber langs den sydlige afgrænsning af området. Højspændingsledningerne tilhører I/S Midtkraft.

Eksisterende 60 kV luftledning Hornbæk-Randers Midt 1 og 60 kV kabel Hornbæk-Randers Midt 2, der er indtegnet på lokalplankortet, bilag 1, er sikret ved tinglyste deklARATIONER.

Udnyttelsen af arealerne under og i nærheden af 60 kV luftledningen og -kablet er begrænset af de til enhver tid gældende bestemmelser i Stærkstrømsreglementet.

Oplysninger om disse begrænsninger kan indhentes hos I/S Midtkraft, Postbox 563, 8100 Århus C.

Institutionsforhold skole

Hornbæk skole betjener i dag både Neder- og Over-Hornbæk.

For tiden overvejes dog en evt. ændring af skoledistrikterne, således at en del af Neder-Hornbæk vil overgå til det distrikt, der betjenes af Vestervangsskolen.

Børnehaver

Der er i dag en børnehave i Hornbæk beliggende ved Overvænget.

Der er ikke aktuelle planer om nye daginstitutioner i Hornbæk, men hvis der i forbindelse med boligudbygningen i Hornbæk opstår behov for en ny daginstitution, kan den placeres umiddelbart sydøst for Hornbæk skole i tilknytning til støttepunktet for lokal serviceforsyning.

Ældreboliger

Der er ikke planer om etablering af plejehjem, beskyttede boliger m.v. i Hornbæk-området.

Det tilstræbes dog, at der i forbindelse med evt. almennyttigt byggeri i Over-Hornbæk etableres et mindre antal boliger, der er velegnede til ældre.

Kollektiv trafik

Nærmeste kollektive trafikforbindelser er bybusruterne 10 og 11 fra vejkrydset Viborgvej/Fladbrovej. Herfra køres på hverdage 1/2-timesdrift mod såvel bycentret som mod Hornbæk skole. Aften og i week-ends er der timedrift.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til boligformål,

at der sker en hensigtsmæssig disponering af området, herunder sammenhængen med det tilstødende parcelhusområde,

at boligvejene og de torvelignende pladser udformes i overensstemmelse med de retningslinier, der er gældende for opholds- og legegader og stillevejsområder og

at de beregnede ækvivalente udendørs støjniveau i boligområdet hidrørende fra motorvejen og jernbanen ikke overskrider .55 dB(A) på døgnbasis.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommunplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 stk. 1 nævnte område.

§ 1

Matrikelfortegnelse

Zonestatus

§ 2

Boligformål

Erhverv på nærmere angivne vilkår

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nre. 5b, 5en og 5eo alle Neder-Hornbæk By, Hornbæk samt alle parceller, der efter den 1. november 1985 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres en del af matr.nr. 5b og matr.nr. 5en, begge Neder-Nornbæk By, Hornbæk, fra landzone til byzone. Den øvrige del af området er beliggende i byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse (parcelhuse).

Stk. 2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig.

Stk. 3. 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 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

Udstykningsplan

§ 3 Udstykninger

Stk. 1. Udstykning må kun ske i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

Stk. 2. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 4

Veje

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD *)

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

Vejene A-B i en bredde af 12 m og med en kørebanebredde på 6 m.

Vejene B-C og B-D i varierende bredde fra 8 m til 20 m og med en kørebanebredde på min. 5 m.

Lege- og opholdsarealer

Stk. 2. Vejene B-C og B-D 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's tilslutning til Oust Møllevej skal udformes som fortovsoverkørsler.

Ejendommens tilkørsel

Stk. 4. Tilkørsel til de enkelte ejendomme skal ske som angivet med pile på kortbilag 2.

*) 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.

Oust Møllevej	Stk. 5. Der udlægges areal til en udvidelse af Oust Møllevej, som vist på kortbilag nr. 2. Vejudvidelsen påregnes anvendt til fortov og cykelstier.
Stier	Stk. 6. Der udlægges areal til følgende nye stier med en bredde og beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2. Stien a-b i en bredde af 6 m. Øvrige interne stier udlægges i en minimum bredde på 4 m.
§ 5	§ 5 LEDNINGSANLÆG
Jordkabler	El-ledninger herunder til vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler. *)
§ 6	§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING
Bebyggelsesprocent	Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inklusiv andele af fællesareal må ikke overstige 30.
Byggefelter	Stk. 2. Uanset højde- og afstandsbestemmelse i bygningsreglementet skal beboelsesbygninger, garager og carporte opføres inden for de med signatur på kortbilag nr. 2 viste byggefelter.
Byggelinier/ servitutareal	Stk. 3. Luftledningens servitutareal er begrænset af byggelinierne, der er beliggende i en afstand af 8,1 m, regnet fra ledningens midtlinie (traceet) og til begge sider af denne, som vist på kortbilag nr. 2.
Maksimal bygningshøjde	Stk. 4. Inden for byggefeltet må bebyggelsen ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage, og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m.
Taghældning	Stk. 5. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 45°. Carporte og udhuse må endvidere udføres med flade tage (min. taghældning 5°).

*) Undtaget er dog den eks. højspændingsluftledning.

§ 7**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****Ydervægge**

Stk. 1. Ydervægge skal opføres i teglsten og må kun fremstå som blank mur eller som vandskuret mur. Carport og udhuse må endvidere opføres i trækonstruktion med træbeklædning.

Tage

Stk. 2. Tage skal dækkes med tagsten eller ensfarvede bølgeeternitplader.

Carporte og udhuse med flade tage skal belægges med tagpap.

Skiltning

Stk. 3. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted, undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,2 m², der må opsættes i eet eksemplar for hver bolig.

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

Stk. 1. De med priksignatur, på kortbilag nr. 2, viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen med mulighed for placering af legeredskaber og lignende.

Beplantningsplan

Stk. 2. Beplantning af de for området fælles friarealer må kun ske efter en af Randers kommune (Park- og kirkegårdsforvaltningen) godkendt beplantningsplan.

Beplantningsbælte

Stk. 3. Langs den østlige side af Oust Møllevej udlægges areal til et beplantningsbælte som vist på kortbilag nre. 2 og 3.

Beplantningen skal bestå af de i Danmark almindelig forekommende kratplanter som f.eks. hvidtjørn, druehyld, hassel, mirabelle, ribes og slåen med små grupper af højere træer som eg, ahorn og ask.

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

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før der er etableret de i § 4 stk. 1 nævnte veje og i § 8 stk. 1 og stk. 3 nævnte fælles opholdsarealer og beplantningsbælte.

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

§ 10

**Tilladelse fra
landbrugsministeriet**

§ 10 TILLADELSE FRA ANDEN MYNDIGHED

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra landbrugsministeriet, idet matr.nre. 5b og 5en Neder-Hornbæk By, Hornbæk, i medfør af landbrugsloven er undergivet landbrugspligt.

Landbrugspligten ønskes ophævet.

§ 11

Grundejerforening

§ 11 GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område. Undtaget herfra er dog arealet reserveret til regnvandsbassin.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75% 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 og § 8 stk. 1 og 3 nævnte veje, stier, opholdsarealer og beplantningsbælte.

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 12

Byplan for Hornbæk

§ 12 OPHÆVELSE AF DEL AF BYPLAN

Den under 21. september 1943 af Indenrigsministeriet, Statens Bygningsdirektorat godkendte, men ikke på ejendommen tinglyste, byplan for Hornbæk ophæves for det af nærværende lokalplan omfattede område.

§ 13**§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således er lokalplanforslaget vedtaget af Randers byråd den 10. februar 1986.

Randers, den 13. februar 1986.

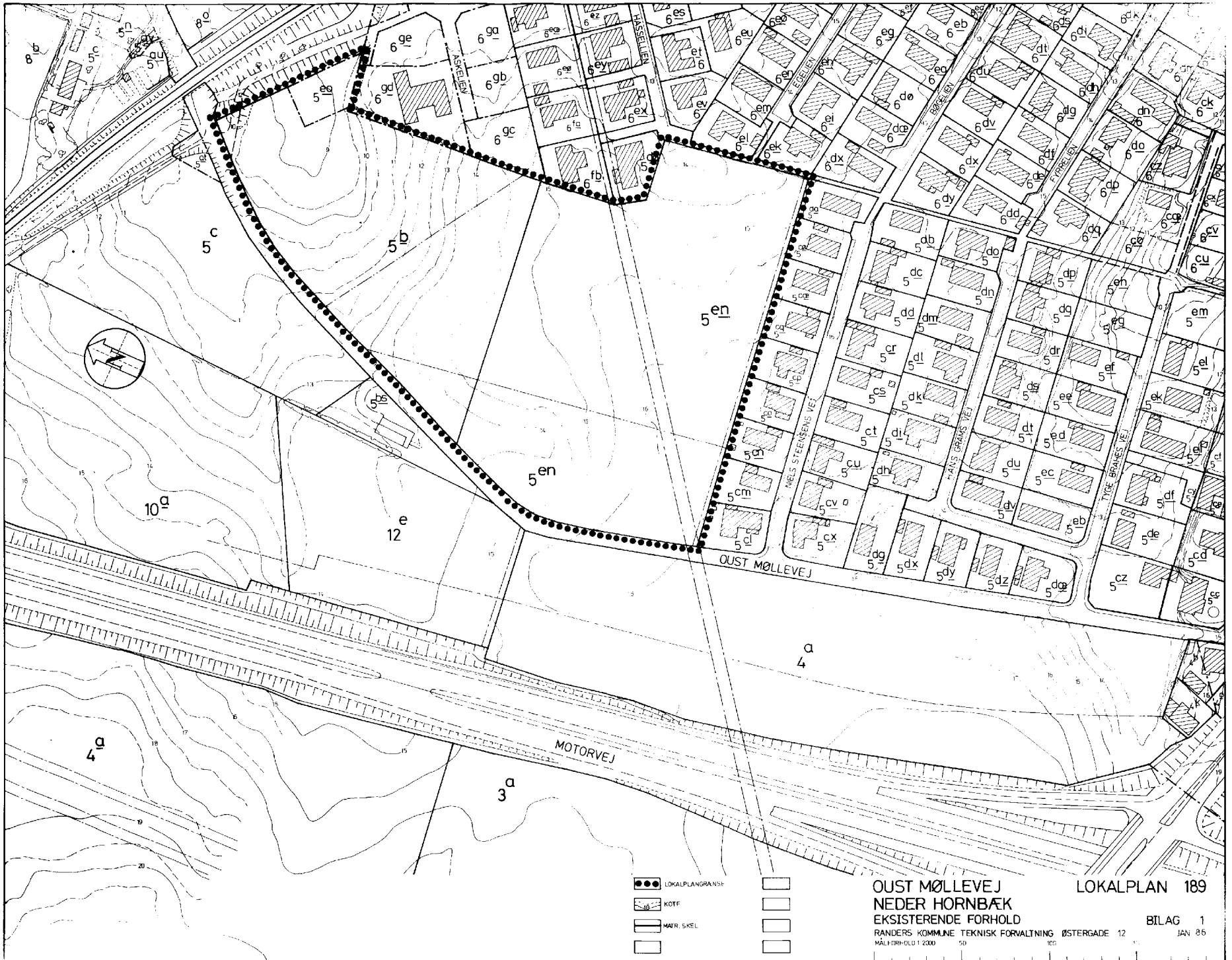
K. Gjøtrup
borgmester





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

På byrådets vegne:

Udvalget for teknik og miljø, den 15. maj 1986.

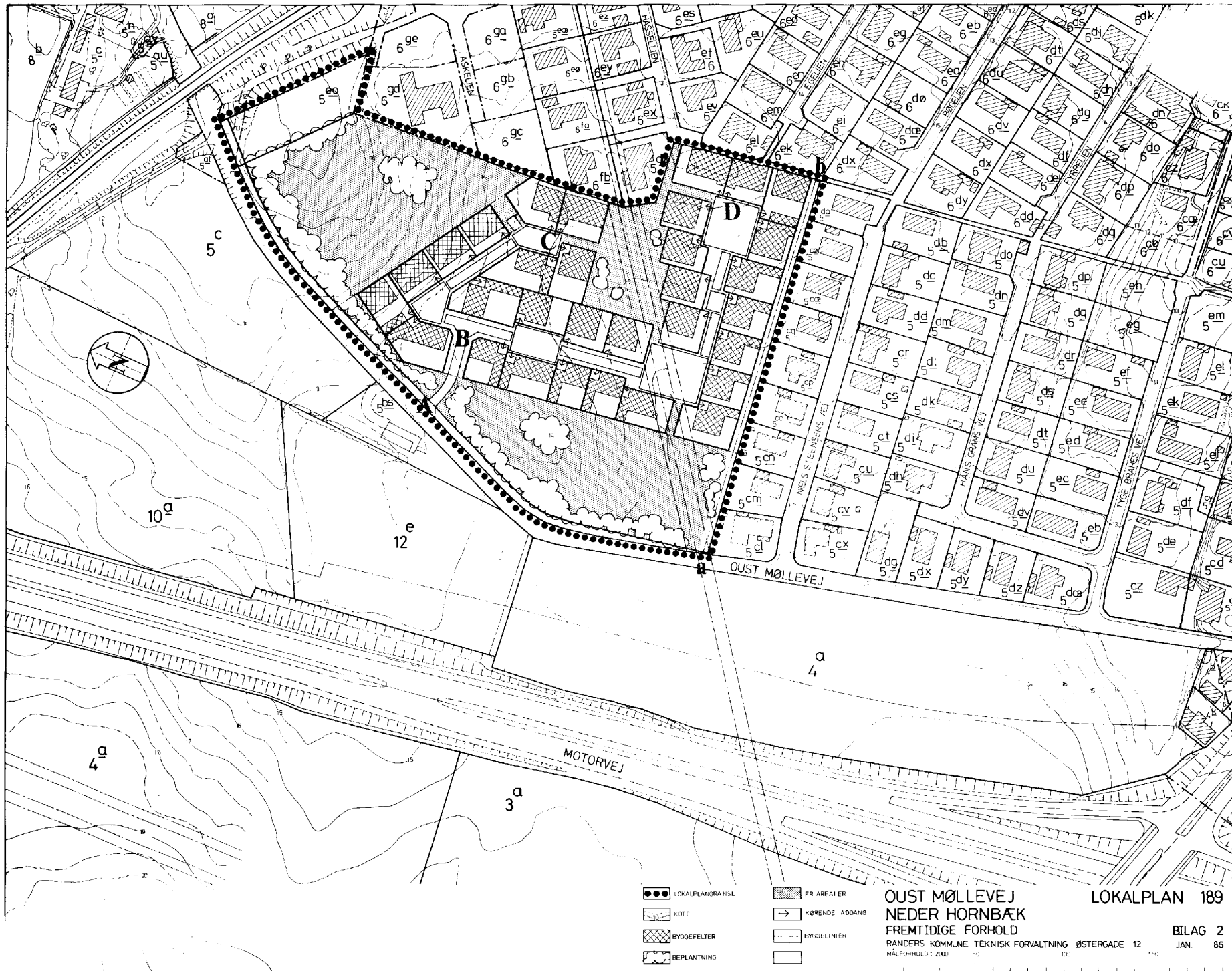
Arne Juhl Christensen
udvalgsformand











-  LOKALPLANGRÆNSI
-  KØTTE
-  MAFR. SKEL
- 

ØST MØLLEVEJ
NEDER HORNBÆK
 EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 MÅLSTYRE 1:2000

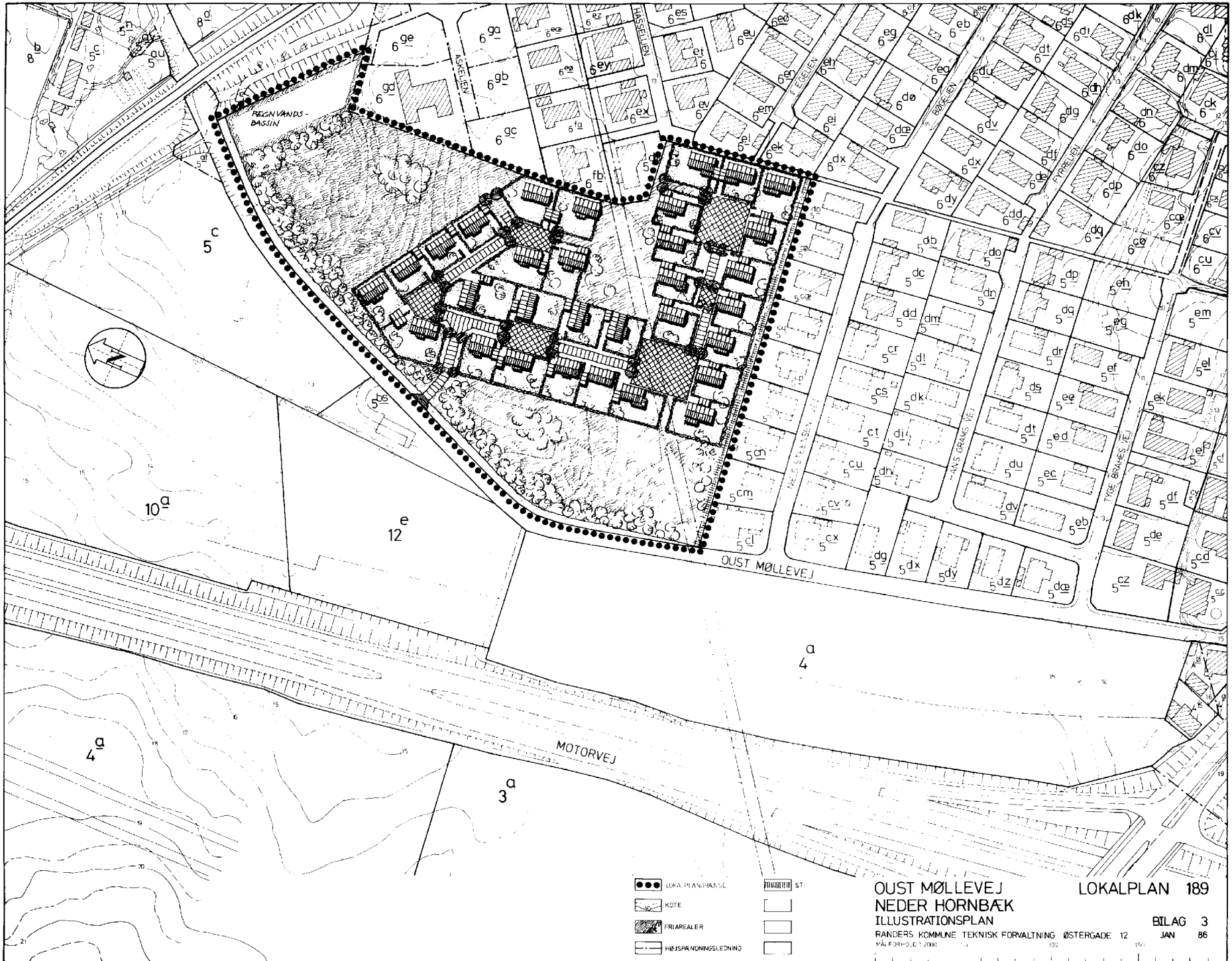
LOKALPLAN 189
 BILAG 1
 JAN 85



-  LOKALPLANGRÆNSL
-  KØTTE
-  BYGGEFELTER
-  REPLANTNING
-  FR ARFAIER
-  KØRENDE ADGANG
-  BYGGLINJEN
- 

ØST MØLLEVEJ
 NEDER HORNBAK
 FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 MÅLFORHOLD: 2000 1:0 100 1:100

LOKALPLAN 189
 BILAG 2
 JAN. 86



- | | | | |
|--|---------------------|--|------------|
| | LUKA PLAN/PANSE | | ST |
| | KOTE | | FRIAREALER |
| | HØJSPRÆNINGSLINJING | | |

ØST MØLLEVEJ
 NEDER HORNBÆK
 ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN 189

BILAG 3
 JAN 86

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGEDE 12
 NÅL FORHOLE 1:2000