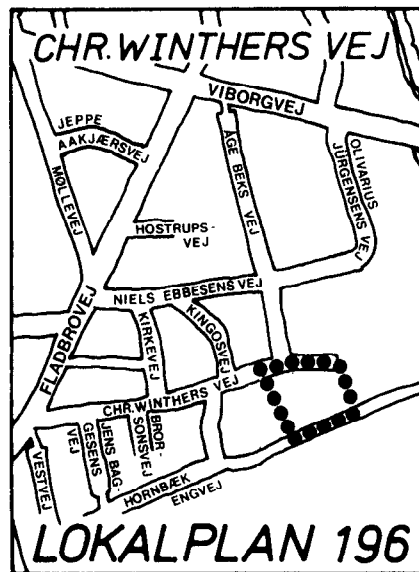


## Lokalplan nr. 196 Chr. Winthers Vej



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

#### Område

Lokalplanen omfatter et område i den sydlige udkant af landsbyen Neder Hornbæk, beliggende syd for Chr. Winthers Vej mellem gården »Schjødtsminde« og andelsboligforeningen »Drivhuset« på matr. nr. 12c, N. Hornbæk.

#### Nuværende anvendelse

Området anvendes i dag til landbrugsformål og er i det nordvestlige hjørne bebygget med en landarbejderbolig og en aftægtsbolig.

#### Tæt-lav boligbebyggelse

For fremtiden vil der ifølge lokalplanen kunne bygges 10 nye boliger på arealet i form af tæt-lav boligbebyggelse.

#### Vejtilslutning

Lokalplanen forudsætter boligbebyggelsen vejbetjent med 2 nye blinde, korte boligveje, tilsluttet Chr. Winthers Vej.

#### Bevoksning

Eksisterende større træer skal bevares.

#### Fredet kanal og bræmme

Områdets sydgrænse er kanten af den fredede Chr. III's kanal, der friholdes totalt tillige med en 18 m bred bræmme, der skal henligge i græs uden anlæg af nogen art.

### 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 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**

**Kommuneplan**

Lokalplanens område er omfattet af bestemmelserne for område V 5 i kommuneplanens lokalplanrammer. Inden for dette område må der bl.a. opføres boligbebyggelse i 1 etage med udnyttelig tagetage i maksimalt 8,5 meters højde. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse bestemmelser.

**Hovedsti**

I forbindelse med lokalplan nr. 169 - Carl Plougs Vej for bebyggelsen »Drivhuset« blev der udlagt et areal til en sti fra Hornbæk Engvej til Chr. Winthers Vej langs det østlige skel af nærværende lokalplans område. Denne sti skal sættes i forbindelse med den i lokalplanen viste del af Chr. Winthers Vej, som skal omlægges i forbindelse med gennemførelse af lokalplanen, således at der bliver hovedstiforbindelse fra Neder Hornbæk til Hvidemøllevej og dermed til centrum.

**Fredet areal**

Lokalplanområdet grænser op til det fredede fortidsminde »Chr. III's kanal«, som kan anes som en lavning i terrænet. Fortidsmindet er i medfør af bestemmelserne i naturfredningslovens § 53 beskyttet af en 100 m bebyggelses-, anlægs- og beplantningslinie. Denne beskyttelseszone omfatter hele lokalplanområdet. Fredningsnævnet for Århus Amts nordlige fredningskreds har meddelt dispensation fra beskyttelseslinien langs »kanalens« nordside på betingelse af,

at der op mod grænsen til Chr. III's kanal friholdes et areal i 18 m's dybde regnet fra den buede grænse i kanalen,

at dette areal matrikuleres særskilt,

**at** arealet skal vedligeholdes med en naturlig græsvækst, friholdt for opvækst af selvsåede træer og buske, idet græsset kun må slåes 2 gange om året i sommerhalvåret, og idet fredningsmyndighederne og/eller Randers kommune skal kunne kræve græsset slået som anført.

Plantning af enkelte træer og buske vil eventuelt kunne ske efter en af nævnet godkendt plan,

**at** der på arealet ikke anbringes bygninger af nogen art eller størrelse, lege- eller sportsredskaber o.lign.,

**at** der tillægges offentligheden adgang til arealet, og

**at** fredningsmyndighederne skal have adgang til at opsætte vejledningstavle eller lignende vedrørende kanalen.

### **Kirkeomgivelse**

Lokalplanens område er endvidere omfattet af naturfredningslovens § 47 b, som indeholder en bestemmelse om, at der inden for en afstand af 300 m fra en kirke i det åbne land ikke må placeres bygninger med en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.

Da opførelsen af en bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser ikke vil give totale bygningshøjder, der overstiger 8,5 m, overholder lokalplanen naturfredningslovens § 47 b.

### **Zonestatus**

Området er i byzone.

### **Spildevandsplan**

Lokalplanen er beliggende i det område, der benævnes V 5.1 i spildevandsplanen for Randers kommune. Afledningen af overfladevand skal i dette område ske til faskiner.

### **Varmeplan**

Den fremtidige varmforsyning i Hornbæk-området fastlægges i varmeplanen for Randers kommune, der for tiden er under udarbejdelse.

## **LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanens formål er at sikre,

**at** lokalplanområdets anvendelse fastlægges til tæt-lav boligbebyggelse,

**at** bebyggelsen tilpasses eksisterende terrænforhold, bevoksning og holdes åben for udsyn fra Chr. Winthers Vej til Gudenådalen,

at der reserveres areal til ophold og leg i selve delområde I,

at Chr. III's kanal og tilhørende 18 m bred bræmme friholdes for anlæg af enhver art,

at offentligheden sikres adgang til den 18 m brede bræmme, og

at Chr. Winthers Vej indgår i hovedstinettet.

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

### § 1

#### Matrikelnumre

#### Delområde

### § 2

#### Boligformål

#### Erhverv på nærmere angivne vilkår

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, og omfatter matr. nr. 4s, del af 4a, del af fælles gadejord, Neder Hornbæk by, Hornbæk samt alle parceller, som efter den 1. december 1985 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

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

### § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Delområderne I og II må kun anvendes til boligformål. Ny bebyggelse må kun bestå af række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt-lav bebyggelse, f.eks. som vist på illustrationsplanen, kortbilag nr. 3.

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen 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 beboelsejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendomme må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Stk. 3. Delområde III udlægges som friareal, hvortil der er offentlig adgang. Anvendelsen af arealet skal endvidere være i overensstemmelse med den af Fredningsnævnet for Århus Amts nordlige fredningskreds den 24. april 1984 meddelte dispensation til byggeri i delområde I i nærværende lokalplan.

### § 3

#### Udstykningsplan

### § 3 UDSTYKNINGER

Stk. 1. Udstykning i delområde I og II må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

Stk. 2. Delområde III udstykkes som een selvstændig ejendom. Yderligere udstykning i delområde III må ikke finde sted.

### § 4

#### Nye veje

### § 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje beliggende som vist på kortbilag 2. Vejene A-A og B-B i 6 m bredde ligesom Chr. Winthers Vej udlægges som adgangsvej for området.

#### Vendepladser

Stk. 2. Vendepladser og færdselsarealer etableres som vist på kortbilag 2.

#### Vejadgange

Stk. 3. Vejadgang må kun ske fra Chr. Winthers Vej.

#### Fælles gadejord

Stk. 4. Chr. Winthers Vej er en del af den fælles byjord i Neder Hornbæk og på matrikelkortet betegnet som »gade«. Dette gadejordsareal indgår i den nyudlagte private fællesvej Chr. Winthers Vej. Vej-ret til denne vej har ejere og brugere af ejendomme indenfor lokalplanens område samt ejere og brugere af matr. nr. 6a og 6cs, Neder Hornbæk by, Hornbæk tillige med alle, der hidtil med føje har kunnet færdes på gadejorden, samt fremtidigt gående og cyklende trafik ad hovedstien.

Stk. 5. Den på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste del af Chr. Winthers Vej kan nedlægges som vej. En eventuel nedlæggelse vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

## § 5

### Fælles parkeringspladser

## § 5 PARKERINGSFORHOLD

Stk. 1. For delområde I skal der indrettes fælles parkeringspladser for bebyggelsen som vist på kortbilag 2 samt garage/carport ved hver boligenhed.

## § 6

### Jordkabler

## § 6 LEDNINGSANLÆG

Stk. 1. El-ledninger til bebyggelsen og til vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men kun som kabler i jord.

## § 7

### Bebyggelsesprocent

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### DELOMRÅDE I

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for delområde I må ikke overstige 30, heri inkluderet andel i vej- og fællesarealer.

Stk. 2. Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter, f.eks. som vist på illustrationsplanen, kortbilag nr. 3. \*)

Stk. 3. Indenfor de til carport og udhus angivne byggefelter må det bebyggede areal ikke overstige 30 m<sup>2</sup> for hver enkelt ejendom.

### Antal etager

Stk. 4. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage og med udnyttelig tagetage samt kælder.

### Tagformer

Stk. 5. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 45°. Tage på garager og carporte må dog udføres som flade tage. Hvis tage på carporte og garager udføres med hældning, skal denne være den samme som for beboelsesbygningerne i området.

\*) Opmærksomheden henledes på, at bygningsreglementets bestemmelser om højdegrænseplaner mod vej og skel fortrænges.

## DELOMRÅDE II

### Bebyggelsesprocent

Stk. 6. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for ny bebyggelse.

Stk. 7. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage og kælder.

## DELOMRÅDE III

Stk. 8. Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområde III jf. § 9 stk. 5.

## § 8

### Skiltning ikke tilladt

## § 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

## DELOMRÅDE I

### Mure

Stk. 2. Ydervægge skal opføres i tegl og fremtræde i blank mur, evt. vandskuret.

### Tagsten

Stk. 3. Tager skal dækkes med tagsten af tegl. Undtaget er tage på garager og carporte, når disse opføres med flade tage.

## § 9

### Fælles opholdsarealer

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. De på kortbilag nr. 2 viste fælles opholdsarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholds- og friarealer for bebyggelsen.

Stk. 2. Bepantning og anlæg af de fælles opholdsarealer må kun ske i overensstemmelse med en af Randers kommune (Park- og kirkegårdsforvaltningen) godkendt beplantningsplan.

Stk. 3. De på kortbilag nr. 1 og 2 viste træer skal bevares. Træerne skal i byggeperioden afskærmes således, at de ikke kan beskadiges. I tilfælde af at dette alligevel sker, skal de erstattes med træer, der 1 meter over terræn har en omkreds på minimum 25-30 cm.

Stk. 4. Tjørnehæget langs lokalplanområdet østlige begrænsning skal bevares med sit nuværende omfang. Hæget

må kun beskæres, udtyndes eller efterplantes efter Park- og kirkegårdsforvaltningens nærmere anvisning.

Der må ikke udføres befæstede arealer eller terrænreguleringer nærmere hegnets midte end 2,0 m.

### DELOMRÅDE III

#### **Bræmme langs jordfast fortidsminde**

Stk. 5. Den 18 m brede friholdte bræmme langs Chr. III's kanal (delområde III) må ikke udstykkes yderligere. Det skal henligge i græs og fremtræde ordentligt og ryddeligt og uden haveanlæg eller lign. af nogen art. Arealet skal vedligeholdes med en naturlig græsvækst, friholdt for opvækst af selvsåede træer og buske, idet græsset kun må slåes 2 gange om året i sommerhalvåret, og idet fredningsmyndighederne og/eller Randers kommune skal kunne kræve græsset slået som anført. Plantning af enkelte træer og buske vil eventuelt kunne ske efter en af nævnet godkendt plan. På arealet må ikke anbringes bygninger af nogen art eller størrelse, lege- eller sportsredskaber o. lign. Der tillægges offentligheden adgang til arealet. Fredningsstyrelsen skal have adgang til at opsætte vejledningstavle el. lign. vedrørende kanalen.

#### **§ 10**

#### **§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret de i § 4 stk. 1 og 2, § 5 stk. 1 og § 9 stk. 1 nævnte veje, vendepladser, færdselsarealer samt fælles opholdsareal.

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

#### **§ 11**

#### **§ 11 GRUNDEJERFORENING**

#### **Grundejerforening**

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens delområde I og II.

#### **Stiftelsestidspunkt**

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 70% 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 og 2, § 5 stk. 1 og § 9 stk. 1 nævnte veje, vendepladser, færdselsarealer samt fælles opholdsareal.



**Vedtægter**

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

**§ 12****§ 12 TILLADELSE ELLER DISPENSATION FRA  
ANDRE MYNDIGHEDER**

Stk. 1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold inden for delområde II, før der er opnået tilladelse hertil fra landbrugsministeriet, idet matr. nr. 4a Neder Hornbæk by, Hornbæk er omfattet af landbrugslovens bestemmelser om landbrugspligt.

**§ 13****§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

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

Randers, den 13. februar 1986.

**K. Gjøtrup**

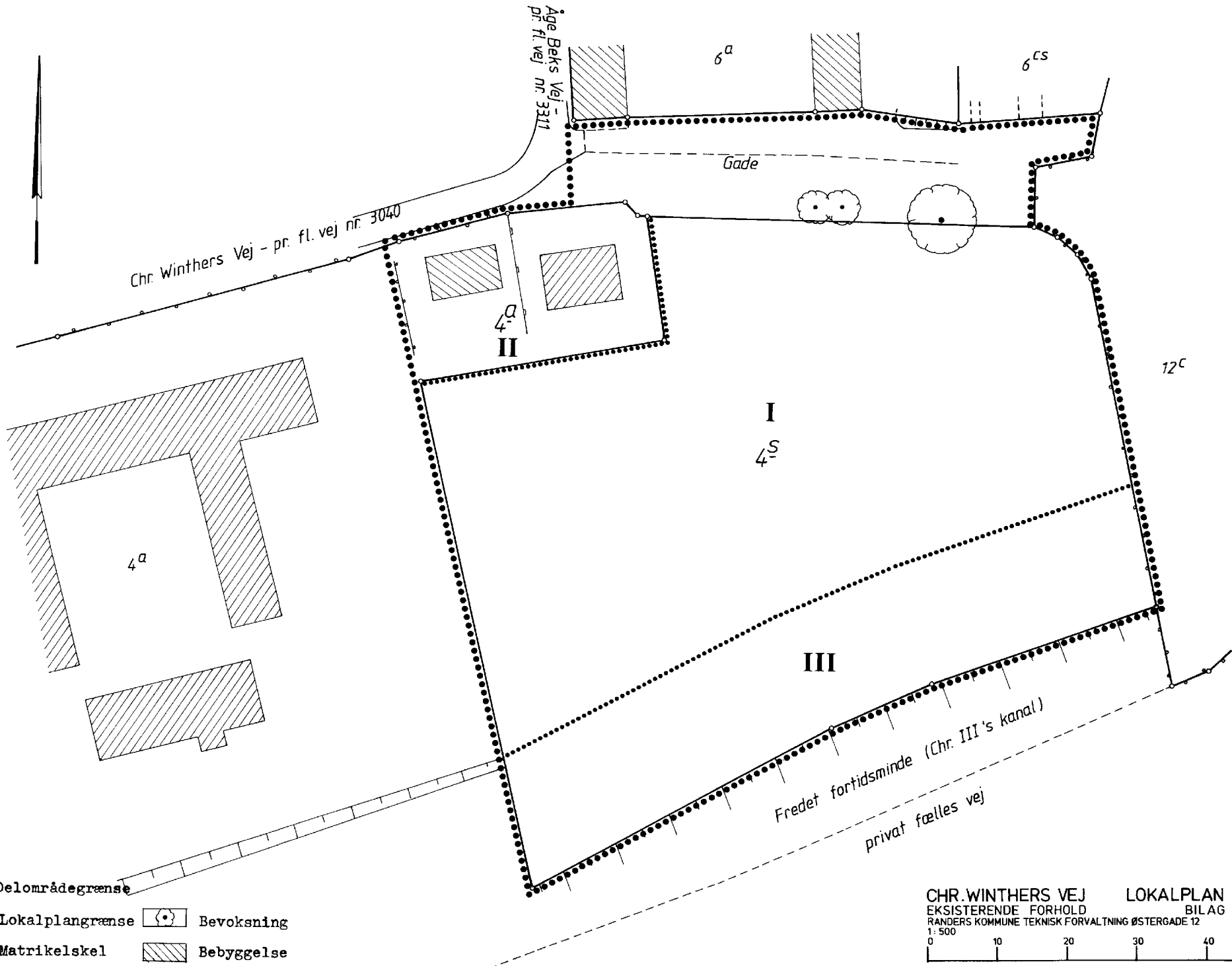
borgmester

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

Randers byråd, den 17. juni 1986.

**K. Gjøtrup**

borgmester



- Delområdegrænse
- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bebyggelse
- Bevoksning
- Bebyggelse

CHR. WINTHERS VEJ LOKALPLAN 196  
 EKSISTERENDE FORHOLD BILAG 1  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 FEB 86  
 1: 500  
 0 10 20 30 40 50.

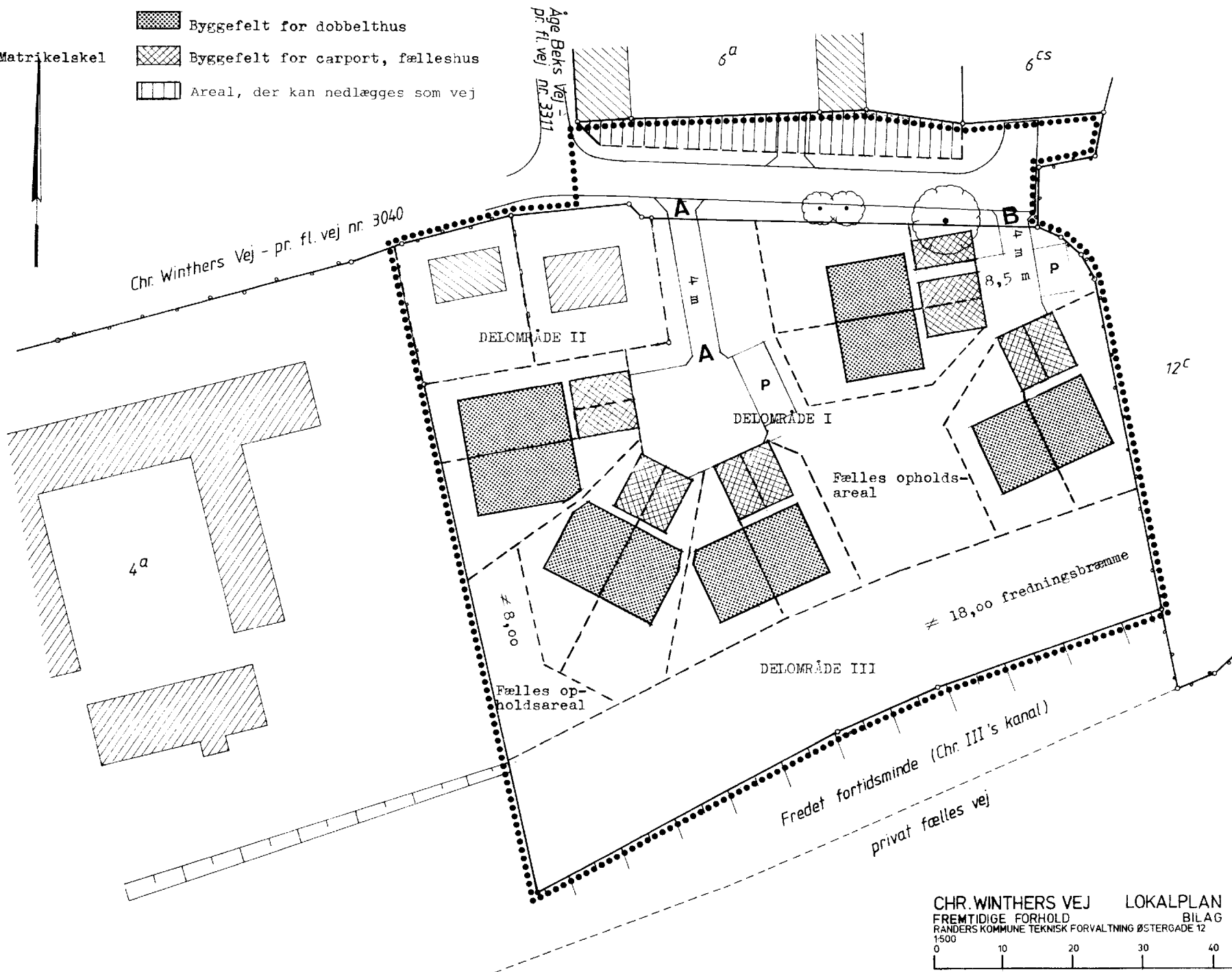
..... Lokalplangrænse (•) Træer, der skal bevares

▨ Byggefelt for dobbelthus

--- Matrikelskel

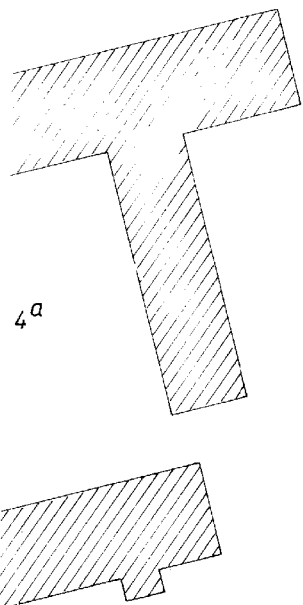
▩ Byggefelt for carport, fælleshus

▭ Areal, der kan nedlægges som vej



Chr. Winthers Vej - pr. fl. vej nr. 3040

Åge Bek's Vej -  
pr. fl. vej nr. 3311



4<sup>a</sup>

6<sup>a</sup>

6<sup>CS</sup>

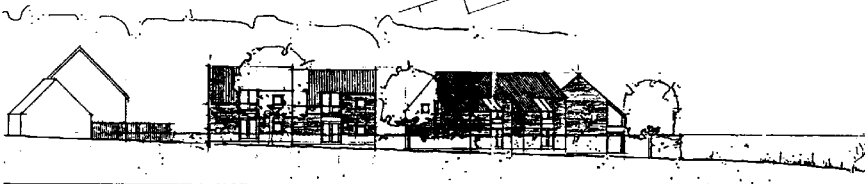
DELOMRÅDE II

DELOMRÅDE I

DELOMRÅDE III

12<sup>C</sup>

Fredet fortidsminde (Chr. III's kanal)  
privat fælles vej



CHR. WINTHERS VEJ LOKALPLAN 196  
ILLUSTRATIONSPLAN BILAG 3  
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 FEB 86  
1:500  
0 10 20 30 40 50