

Lokalplan nr. 219 »Hindbærvej«



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter et mindre ubebygget område i Helsted afgrænset af Egegårdsvej, Hobrovej og et eksisterende boligområde nord for Blåbærvej.

Nuværende anvendelse og ejerforhold

Området anvendes i dag til jordbrugsformål og er i privat eje.

Åben, lav boligbebyggelse

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for opførelse af 18 boliger opført som fritliggende parcelhuse.

Støjforhold

For at hindre at bebyggelsen og dens opholdsarealer bliver generet af trafikstøj fra Hobrovej vil der blive etableret en støjafskærmning i form af beplantning og terrænregulering.

Vejadgang

Området vil blive vejbetjent fra Egegårdsvej.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal 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.

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.

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 Vestervang (hæfte nr. 6).

Lokalplanrammer

Lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for område V20 (åben-lav boligbebyggelse) i kommunens lokalplanrammer (se side 14, hæfte 6). Anvendelsen af område V20 er fastlagt til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Tilladelse fra
landbrugsministeriet**

Arealet, der påregnes anvendt til boligbebyggelse, er beliggende i landzone og er i medfør af landbrugsloven undergivet landbrugspligt.

Støjgrænser jfr. regionplanen

Ved udlæg af nye boligområder skal det sikres, at det beregnede ækvivalente, udendørs støjniveau fra eksisterende veje 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 dels tilbagerykning af bebyggelsen og dens opholdsarealer, dels ved etablering af støjdæmpende foranstaltninger (jordvolde).

En lokalplan for det i kommuneplanen fastlagte blandet bolig- og erhvervsområde skal indeholde bestemmelse om, at virksomheder skal overholde regionplanens krav om virksomhedsstøj. I denne forbindelse skal overvejes, om der skal tilvejebringes støjafskærmende foranstaltninger mod boligområdet.

Vejplan

Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra Egegårdsvej.

Varmeplan

Lokalplanens område er omfattet af varmeplan for Randers kommune. Randers kommunale Værker forventer, at der skal etableres en flytbar fjernvarmecentral i området. Det kan i så fald blive nødvendigt midlertidigt at inddrage en af parcellerne til dette brug.

Ei	Området hører under ELRO's forsyningsområde.
Spildevandsplan	Lokalplanområdet er ikke omfattet af spildevandsplanen for Randers kommune, men vil blive omfattet af et tillæg til denne. Områdets kloakering skal påregnes udført som separatsystem med tilslutning til påregnede forlængelser af hovedkloakledningerne i Rønnebærvej.*
Byggelinie langs Hobrovej	I medfør af vejloven er der langs den vestlige side af Hobrovej pålagt en byggelinie i en afstand af 20 m fra vejmidte.
Institutionsforhold skole	Lokalplanområdet er beliggende i det skoledistrikt, der betjenes af Rytterskolen.
Børnehaver	Der er i dag en børnehave beliggende ved Rønnebærvej, en børnehave og vuggestue beliggende ved henholdsvis Vangdalen og Skelvangsvej. Der er ikke aktuelle planer om nye daginstitutioner i nærheden af lokalplanområdet, men hvis der i forbindelse med boligudbygningen i området opstår behov for en ny daginstitution, er der på den anden side af Hobrovej i lokalplan 195 »Fiskergården« reserveret et areal til dette formål.
Kollektiv trafik	Den kollektive trafikbetjening af området sker for tiden via bybusrute 2 og 12 samt rutebilruter på Hobrovej.

LOKALPLANENS FORMÅL

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

§ 1

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelfortegnelse

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter del af matr.nr. 10a, Helsted By, Borup, samt alle parceller, der efter den 1. november 1987 udstykkes fra nævnte ejendom.

Zonestatus

Stk. 2. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan, overføres ovennævnte del af matr.nr. 10a, Helsted By, Borup fra landzone til byzone.

*) For at afvande området, skal der udføres ca. 125 lbm. spildevandsledning (detailkloak) og ca. 180 lbm. regnvandsledning (hovedkloak). Foruden bidrag til hovedkloak iflg. kommunens betalingsvedtægt, må området forventes pålagt bidrag til detailkloak (forlængelse af spildevandsledning i Rønnebærvej).

§ 2**Boligformål****§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE**

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelserne 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 behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 3**§ 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.

Vejen A-B i en bredde af 10 m og med en kørebanebredde på 5 m.

Vejen C-D i en bredde af 5 m og med en kørebanebredde på 3,5 m.

Vejene udformes med vendepladser som vist på kortbilag nr. 2.

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

Lege- og opholdsarealer

Stk. 2. Vejene 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)*.

Ejendommens tilkørsel

Stk. 3. Tilkørsel til de enkelte ejendomme skal ske som angivet med pile på kortbilag nr. 2.

Sti

Stk. 4. Der udlægges areal til stien a-b i en bredde af 3 m og med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.

Parkeringspladser

Stk. 5. Der skal reserveres 2 parkeringspladser pr. bolig. I byggefelt for udhuse/carport/garage, skal den ene placeres. Den anden parkeringsplads placeres i forlængelse heraf.

§ 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**

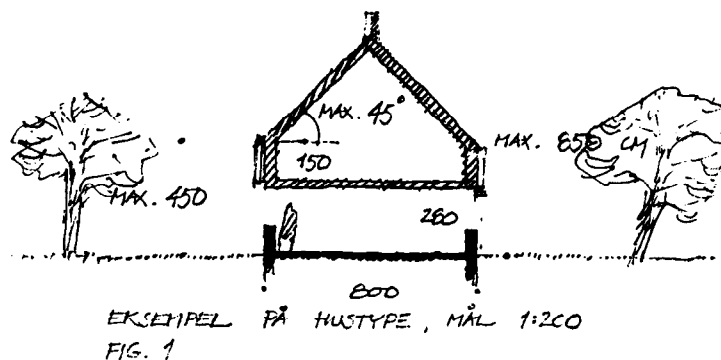
Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inklusive andel af fællesareal må ikke overstige 30.

Byggefelter

Stk. 2. Uanset højde- og afstandsbestemmelserne i bygningsreglementet skal beboelsesbygninger, garager, carporte og udhuse opføres indenfor de med særlig signatur på kortbilag nr. 2 viste byggefelter.

Carporte og udhuse

Carporte og udhuse må kun placeres som vist med særlig signatur på kortbilag nr. 2. Dog må der opføres udhuse på max. 10 m² udenfor ovennævnte byggefelter.



*) 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.

Maksimal bygningshøjde

Stk. 3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m. Tagetagen må udføres som trempelkonstruktion som vist på fig. 1.

Bygninger skal opføres i bestemt afstand fra vejskel

Stk. 4. Beboelsesbygninger syd for Hindbærvej skal opføres med facade i byggefeltets afgrænsning mod nord som vist med særlig signatur på kortbilag nr. 3.

Bygningernes retning

Stk. 5. Beboelsesbygninger skal opføres således, at rygningen følger de retninger, som er vist på kortbilag nr. 3.

Taghældning

Stk. 6. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 45°.

Garager og udhuse

Stk. 7. På garager og udhuse skal tagenes vinkel med det vandrette plan være 30°.

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

Stk. 1. Ydervægge - herunder også gavltrekanter - skal i hovedtrækket, opføres i røde eller gule teglsten og må kun fremstå som blank mur eller som vandskuret mur.

Carporte og udhuse må endvidere fremstå i trækonstruktion med træbeklædning, dog således at sammenbyggede garager opføres i samme materialer.

Tage

Stk. 2. Tage skal dækkes med røde eller gule tagsten, dog således at farven på facade og tag er den samme.

Skiltning

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

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

Stk. 1. De med særlig signatur 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.

Arealet mellem byggelinie og vej

Stk. 2. Arealet beliggende mellem byggelinien og Hobrovej må ikke under nogen form benyttes til oplags-, opholds- eller parkeringsplads, men må alene anvendes til beplantning.

Støjdæmpende foranstaltninger

Stk. 3. Det på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste areal langs Hobrovej skal udlægges til støjdæmpende foranstaltninger. De støjdæmpende foranstaltninger skal udformes således, at det ækvivalente støjniveau i bebyggelsen og på de omkringliggende friarealer ikke overstiger 55 dB(A).

Beplantningsplan

Stk. 4. Beplantning af de for området fælles friarealer, herunder også allétræer langs Hindbærvej, må kun ske efter en af Randers kommune (Park- og kirkegårdsforvaltningen) godkendt beplantningsplan.

Levende hegn

Stk. 5. Alle hegn i skel samt omkring nærlegepladserne skal bestå af levende hegn.

§ 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, 2, 4 og 5 nævnte veje, stier og parkeringspladser og de i § 8 stk. 1 til 4 nævnte fælles opholdsarealer og beplantninger.

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

§ 10

§ 10 TILLADELSE FRA ANDEN MYNDIGHED

Landbrugspligt

Matr.nr. 10a, Helsted By, Borup er undergivet landbrugspligt. Landbrugspligten skal dog ikke være til hinder for at byrådet kan tillade, at arealet tages i brug til det i lokalplanen angivne formål. Indtil da skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler. *)

§ 11

§ 11 GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. I tilfælde af at parcellerne sælges til opførelse af ejerboliger, skal der oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område.

*) Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykning. Landbrugsministeriet kan i forbindelse med hævelse af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 2, vedrørende jordernes drift og/eller stk. 3 om afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

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, stk. 2 og stk. 4 nævnte veje og stier og de i § 8, stk. 1, 2, 3 og 4 nævnte opholdsarealer og beplantningsbælte.

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 12

§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således er lokalplanforslaget vedtaget af Randers byråd, den 14. dec. 1987.

Randers, den 15. dec. 1987.

Keld Hüttel

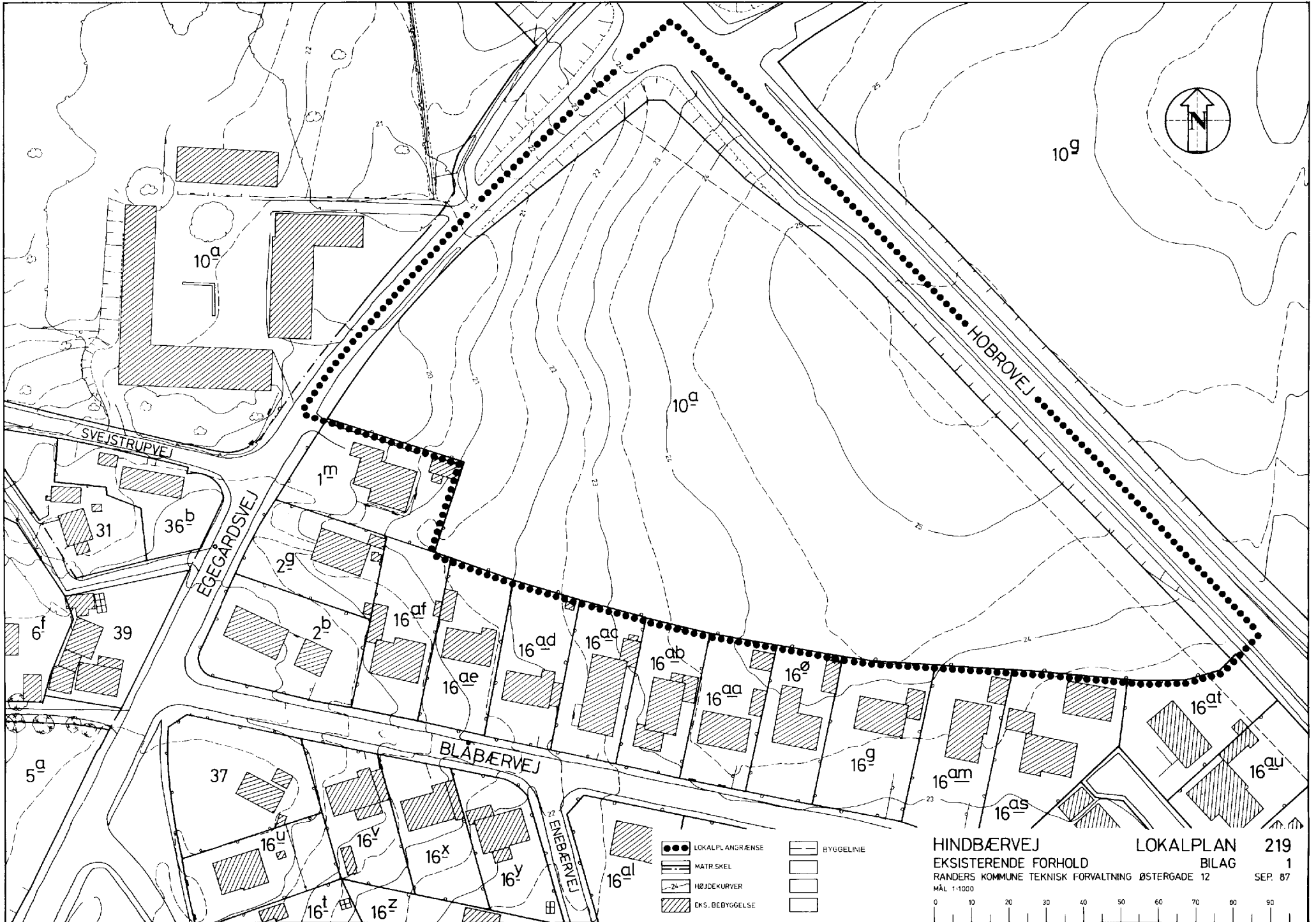
borgmester
kst.

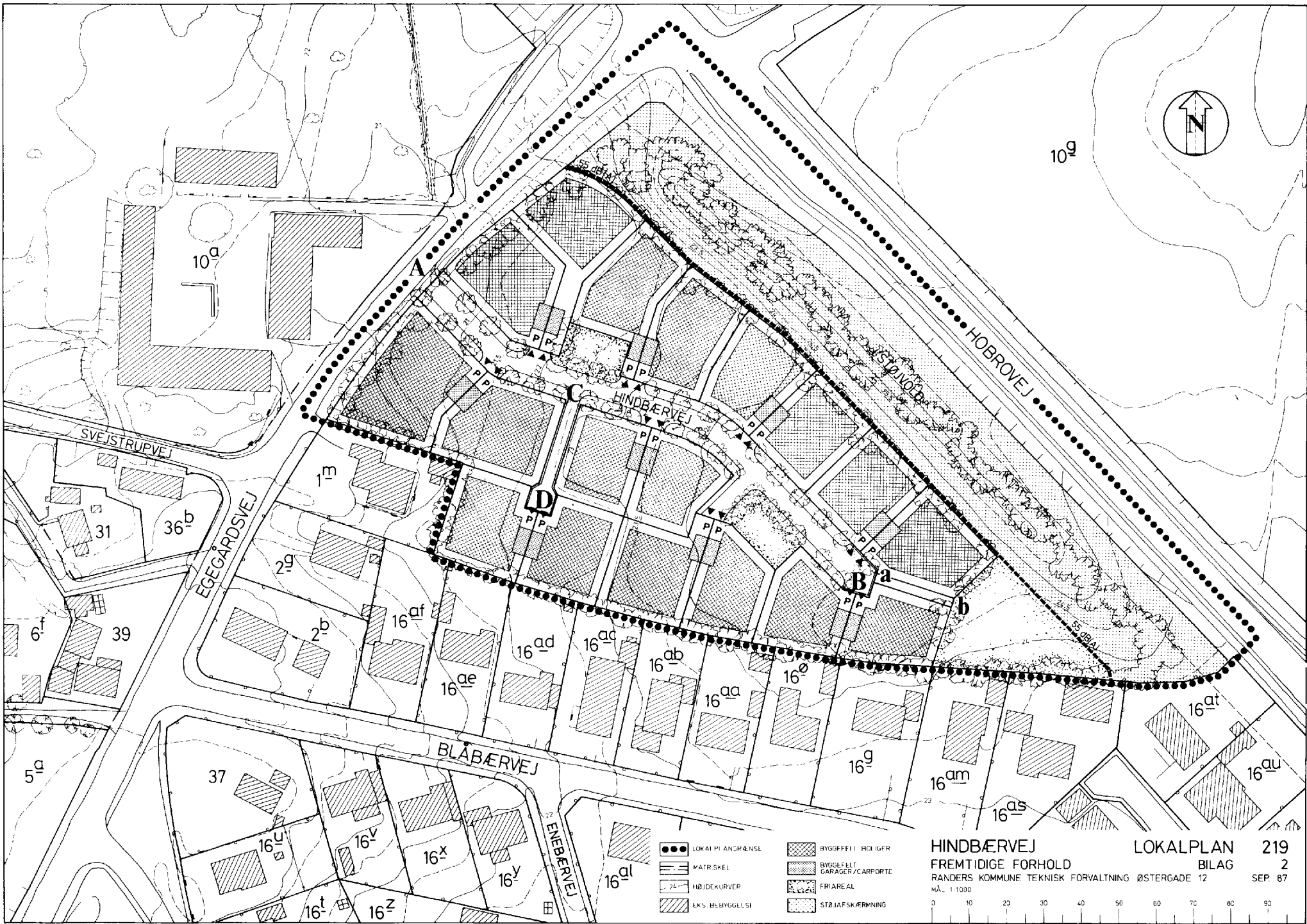
I henhold til § 27 i kommuneplanloven, vedtages foranstående lokalplan endeligt, den 25. april 1988.

Randers, den 28. april 1988.

Keld Hüttel

borgmester






HINDBÆRVEJ **LOKALPLAN 219**
 FREMTIDIGE FORHOLD **BILAG 2**
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGEDE 12 **SEP 87**
 MÅL 1:1000
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90

- LOKAL PLANGRÆNSE
- WATERSKEL
- ~ HØJDEKURVER
- ▨ EKS. BYBYGGLSE
- ▨ RYGGFFILT (RIGTIGFR)
- ▨ BYGGELT GARAGER/CARPORTE
- ▨ FRIAREAL
- ▨ STØJAFSKÆRMNING



 BYGNINGER SOM SKAL OPFØRES
I BYGGEFELTETS AFGRÆNSNING
MOD NORD

HINDBÆRVEJ LOKALPLAN 219
ILLUSTRATIONSPLAN BILAG 3
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 SEP. 87
MÅL 1:1000

