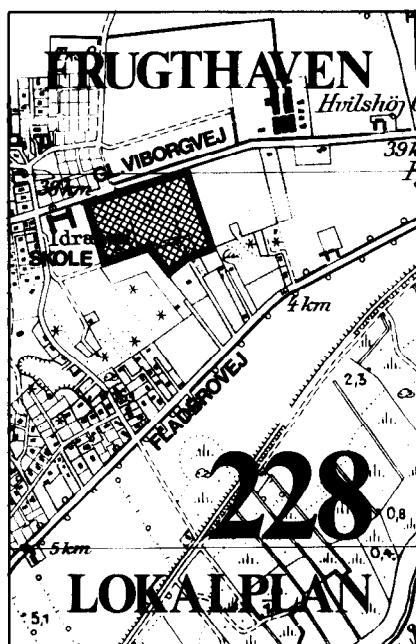


Lokalplan nr. 228 Frugthaven Over-Hornbæk



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter et område beliggende syd for Gl. Viborgvej og øst for Hornbæk skole i Over-Hornbæk.

Anvendelse og ejerforhold

Arealet - som tidligere har været anvendt til frugtplantage - er beliggende i landzone og privat ejet.

Lokalplanområdet er ubebygget.

Nye boligområder i Hornbæk

I følge kommuneplanen - hæfte nr. 5 - for Hornbæk, er Hornbæk udpeget til at modtage flere nye boligområder.

Arealerne beliggende mellem Gl. Viborgvej og Fladbrovej, er et af de områder.

Tidligere lokalplaner

Tidligere udarbejdede lokalplaner nr. 178 »Fladbrovej« (delvis udbygget) og nr. 210 »Selandersvej« (endnu ikke udbygget) danner 1. etape af i alt ca. 215 nye boliger i det før omtalte område.

Denne lokalplan er således en fortsættelse af boligudbygning for området mellem Gl. Viborgvej og Fladbrovej.

»Tæt-lave« boliger

I følge lokalplanforslaget kan der opføres ca. 64 »tæt-lave« boliger i form af række- og dobbelthuse.

Et areal beliggende umiddelbart øst for Hornbæk skole - som anvendes til boldbane, atletik m.v. - er beliggende i landzone. Arealet ønskes i følge lokalplanforslaget overført til byzone og udlagt til offentlige formål.

Vejtilslutning	I lokalplanen forudsættes det nye boligområde vejbetjent af en ny fordelingsvej med tilslutning til Gl. Viborgvej.
Støjforhold	For at hindre at boligområdet generes af trafikstøj fra Gl. Viborgvej, rykkes bebyggelsen 30 m (målt fra vejmidte) tilbage fra Gl. Viborgvej.

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 kommune	<p>I den vedtagne kommuneplan - kommuneplanhæfte nr. 5 - er Hornbæk et af de områder, der er udpeget til at modtage ca. 400 nye boliger.</p> <p>Baggrunden for dette er områdets gode beliggenhed i forhold til dels de rekreative arealer ved Fladbro og Gudenåen og dels motorvejen der aflaster Randers bro for en stor del af den åkrydsende trafik til og fra Hornbæk.</p> <p>Boligudbygningen har endvidere til formål at opretholde elevgrundlaget for Hornbæk skole, der har kapacitet til to spor. Skolens størrelse sætter dog samtidigt grænser for udbygningstempoet, idet det tilstræbes løbende at styre boligbyggeriet i overensstemmelse med skolens kapacitet.</p>
--	---

Hovedlinier for lokalplanlægningen

I Over-Hornbæk udlægges der nye arealer til boligformål mellem Gl. Viborgvej og Fladbrovej (B73, B74 og V48) med plads til ca. 215 boliger.

I følge kommuneplanen kan arealerne ved Gl. Viborgvej og Fladbrovej inddrages i byzone straks.

»Tæt-lave« boliger

De nye boligområder søges fortrinsvis opført som »tæt-lav« bebyggelse, men der vil også blive mulighed for at opføre et mindre antal fritliggende parcelhuse (område V48). Der tilstræbes endvidere en blandet sammensætning af ejerboliger, andelsboliger og almennyttige boliger.

I forbindelse med lokalplanlægningen skal det sikres, at skrænten med bevoksning midt gennem området bevares og friholdes for bebyggelse.

Støjgrænser

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

Disse støjgrænser er fastlagt i regionplanen og er bindende for lokalplanlægningen. For boligområderne ved Gl. Viborgvej kan støjgrænserne overholdes ved en tilbagerykning af boligbebyggelsen på 30 m (målt fra vejmidte) fra Gl. Viborgvej.

Lokalplanrammer

Lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for området B73 i lokalplanrammerne for Hornbæk - hæfte nr. 5 - kommuneplan Randers 1985.

I lokalplanrammerne fastlægges områdets anvendelse til boligformål og kollektive anlæg.

Lokalplanen er i overensstemmelse med lokalplanrammerne.

Vejplanen

Den overordnede trafik til og fra Over-Hornbæk skal som hidtil foregå ad Fladbrovej og Gl. Viborgvej. Der er ikke planlagt udbygning af disse veje.

Lokalplanområdet vejbetjenes via Gl. Viborgvej og en ny fordelingsvej.

Stiforbindelser

I lokalplanen vil der blive reserveret areal til en stiforbindelse til Hornbæk skole.

Kollektiv trafik

Området busbetjenes for tiden af Randers Bus-Trafik, busserne kører på henholdsvis Gl. Viborgvej og Fladbrovej.

Derudover kører regionalrute 231 Randers-Langå via Fladbrovej.

Institutioner

Hornbæk skole med 2 spor betjener både Neder- og Over-Hornbæk. Det tilstræbes at boligbebyggelsen tilpasses således at der er overensstemmelse med skolens kapacitet og elevtallet i området.

Området er forsynet med børneinstitutioner. Der ligger børnehaver ved henholdsvis Overvænget og Viborgvej.

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

Der er ikke planer om nye plejehjem, beskyttede boliger m.v. i Hornbæk-området. Det skal dog tilstræbes, at der i forbindelse med evt. almennyttigt boligbyggeri i Over-Hornbæk etableres et antal boliger, der er velegnet til beboelse til ældre mennesker.

Varmeplan

I følge varmeplan 1987 for Randers er lokalplanområdet beliggende inden for naturgasområdet.

Vandforsyning

Vandforsyningen til området skal ske fra Randers kommunale Værker, vandforsyningen. Forsyningsledningen skal fremføres fra hovedledningen i Gl. Viborgvej.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet omfattes af område U31 i den for kommunen godkendte spildevandsplan.

Eksisterende kloakledninger

Fra Gl. Viborgvej til Fladbrovej løber hhv. en regnvandsledning og en spildevandsledning tværs gennem lokalplanområdet.

De nye boliger afvandes via omtalte eksisterende ledninger. Dog skal tagvand afvandes til faskiner på de enkelte ejendomme.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone.

Ophævelse af landbrugspligten

Uanset nærværende lokalplans bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra Landbrugsministeriet, idet matr.nr. 5a, Hornbæk, i medfør af landbrugsloven er undergivet landbrugspligt.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål,
- at boligbebyggelsen udformes således, at den fremtræder som en helhed med hensyn til materialer, tagformer m.v.,
- at skrænter i væsentlig grad friholdes for bebyggelse,
- at eksisterende beplantning vedligeholdes og plejes,
- at der reserveres areal til en stiforbindelse til Hornbæk skole,
- at bebyggelsen placeres således i forhold til Gl. Viborgvej at det beregnede udendørs støjniveau i boligområdet ikke overskrider 55 dB (A) på døgnbasis.
- at vejene indenfor boligområdet udformes i overensstemmelse med de retningslinier der er gældende for opholds- og legesgader.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) 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.nr. e., dele af 5a og 5f, Over-Hornbæk By, Hornbæk, samt alle parceller der efter 1. januar 1989 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I boligformål, II park, opholdsareal og III offentlige formål, skole m.v.

Zonestatus

Stk. 3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres følgende matr.nr.e, dele af 5a og 5f, Over-Hornbæk By, Hornbæk, fra landzone til byzone.

§ 2

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

DELOMRÅDE I, BOLIGFORMÅL

Boligformål

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål, bebyggelsen må kun bestå af »tæt-lav« bebyggelse (rækkehuse, kædehuse o.l.).

Erhverv på nærmere angivne vilkår

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der i eller 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 og
 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.

Fælleshus m.v.

Stk. 3. Indenfor de på vedhæftede kortbilag nr. 2 med priksignatur viste friarealer, må der kun opføres eller indrettes bygninger til formål som er fælles for områdets beboere, såsom børneinstitutioner, fælleshus, vaskeri og lignende.

DELOMRÅDE II, PARK

Park

Stk. 4. Området må kun anvendes til park eller parklignende formål, som opholdsareal for områdets beboere.

DELOMRÅDE III, OFFENTLIGE FORMÅL

Offentlige formål

Stk. 5. Området må kun anvendes til offentlige formål til skole med idrætsanlæg samt andre offentlige formål, som efter byrådets skøn naturligt finder plads inden for området.

§ 3

§ 3 UDSTYKNINGER

Udstykningsplan

Stk. 1. Udstykning udover den på kortbilag nr. 1 viste, retningsgivende udstykningsplan - identisk med delområdegrænser - må kun finde sted efter den på kortbilag nr. 2 viste parcelopdeling.

Stk. 2. Skelreguleringer og sammenlægninger af matrikler må foretages efter byrådets særlige tilladelse.

Stk. 3. De på vedhæftede kortbilag nr. 2 med priksignatur viste friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, undtaget herfra er de under § 2, stk. 3 nævnte bygninger.

§ 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.*)

Fordelingsvej A-B i en bredde af 10 m (6 m kørebane 2 x 2 m rabat)

Boligvej C-D i en varierende bredde fra 8-16 m (vist med særlig signatur) se kortbilag nr. 2.
Boligvej E-F

Stien a-b i en bredde af 5 m.
Stien c-d

Stien e-f i en bredde af 5 m.
Stien f-g

Adgangsstier i en bredde af 3-5 m.

Stk. 2. Boligvejene skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40. Det forudsættes at vejene skal anvendes som leje- og opholdsområder.**)

PARKERINGSFORHOLD**Parkeringskrav**

Stk. 3. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til 1½ bilplads for hver 100 m² boligetageareal.

Stk. 4. Dele af parkeringsarealet skal placeres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste arealer (byggefelter) i form af overdækkede/afskærmede holdepladser (carporte eller garager).

§ 5**Eksisterende kloakledning skal respekteres****§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. El-ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.

Stk. 2. Den på kortbilag nr. 1 med særlig signatur viste eksisterende kloakledning skal respekteres af ny bebyggelse***).

*) Nærmere bestemmelser om anlæg og ibrugtagen vil blive fastsat efter reglerne herom i vejlovgivningen. Det forudsættes, at stien a-b og c-d udlægges som offentlig sti, at vejene udlægges som private fællesveje samt de øvrige stier som private fælles stier.

***) Dette indebærer, at motorkøretøjer skal udvise særlig agtpågivenhed og hensynsfuldhed overfor gående, og det vil derfor normalt ikke være muligt at køre hurtigere end 15 km/t.

****) Det betyder, at overbygning, beplantning m.v. kun må ske ved ganske særlig hensyntagen til ledningen og kun efter forudindhentet tilladelse fra teknisk forvaltning.

§ 6**Byggefelter****Bebyggelsens omfang og højde****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

Stk. 1. Beboelsesbygninger/fælleshus må kun opføres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste byggefelter.

Stk. 2. Uanset højde- og afstandsbestemmelser i bygningsreglementet må beboelsesbygninger kun placeres inden for de angivne byggefelter.

Byggefelt type A.

Bebygget areal max. 75 m² i 1½ etage, max. bygningshøjde 8,5 m og max. trempelhøjde på 1,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byggefelt type B.

Bebygget areal max. 90 m² i 1½ etage, max. bygningshøjde 8,5 m og max. trempelhøjde på 1,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byggefelt type C.

Bebygget areal max. 225 m² i 2 etager, max. bygningshøjde 10,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byggefelt type D.

Bebygget areal max. 60 m² i 2 etager, max. bygningshøjde 10,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byggefelt type E.

Bebygget areal max. 280 m² i 1½ etage max. bygningshøjde 8,5 m og max. trempelhøjde på 1,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Garager/carporte/udhuse

Stk. 3. Garager, carporte og udhuse skal placeres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste byggefelter.

Tage

Stk. 4. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 45°. Carporte tillades opført med fladt tag.

Overdækkede terrasser/ udestuer, småhuse under 10 m²

Stk. 5. I tilfælde af der fremkommer ønsker om opførelse af overdækkede terrasser, udestuer og småhuse under 10 m², skal der til Randers kommune fremsendes en ansøgning om principiel godkendelse af opførelsesmåde, materialer og farver. Denne godkendelse vil være gældende for samtlige overdækkede terrasser, udestuer og småhuse under 10 m² som måtte ønskes opført.

§ 7**Skiltning****§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

Stk. 1. 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 et eksemplar på hver bolig/ejendom.

Udvendige bygningsider

Stk. 2. Ydervægge herunder gavltrekanter skal i hovedtrækkene opføres i teglsten og må kun fremstå som blank mur i rødt eller gult tegl, vandskuret, berappet eller pudset. Gavltrekanter må ikke beklædes med træ eller lignende.

Garager, carporte m.v.

Stk. 3. Garager, carporte eller udhuse må dog opføres med facader i ru træbeklædning eller andet materiale godkendt af byrådet.

Stk. 4. Tagene skal dækkes med røde eller gule vingetagsten. Dette gælder dog ikke carporte, hvor der efter byrådets særlige tilladelse må anvendes andre materialer.

Stk. 5. Farverne på ydervægge og tage skal i hovedtrækkene holdes ensartet, f.eks. gul blank mur til gule tagsten.

§ 8**§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****DELOMRÅDE I**

Stk. 1. De på vedhæftede kortbilag nr. 2 med priksignatur viste friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, med undtagelse af de under § 2, stk. 3 nævnte bygninger, men udlægges som fælles opholdsarealer med mulighed for placering af boldbaner, indretning af legepladser m.v.

Beplantningsplan

Stk. 2. Beplantning af friarealer, vejrabatter m.v. må kun ske i overensstemmelse med en af Randers kommune godkendt beplantningsplan, i princippet som vist på vedhæftede illustrationsplan.

Eksisterende beplantning

Stk. 3. De eksisterende bevaringsværdige træer samt popler langs Gl. Viborgvej må ikke udtyndes eller fjernes uden kommunens særlige tilladelse.

Stk. 4. Terrænreguleringer på de enkelte grunde må ikke foretages uden byrådets særlige tilladelse.

DELOMRÅDE II

Stk. 5. Arealerne inden for delområde II må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer/park for områdets beboere.

Stk. 6. Eksisterende beplantning må ikke udtyndes eller fjernes uden byrådets særlige tilladelse.

§ 9**Forudsætninger for
ibrugtagning af ny
bebyggelse****Kollektiv varmforsyning****§ 10****Grundejerforening****§ 11****§ 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, stk. 3 og stk. 4 nævnte veje, stier og parkeringspladser samt de i § 8, stk. 1 og stk. 5 nævnte fælles opholdsarealer.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning til Naturgas Midt/Nord I/S, naturgasledning har fundet sted*).

§ 10 GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Såfremt arealerne inden for delområde I, ejes af flere end en ejer, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for delområde I.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 1 og stk. 4 nævnte veje, stier og parkeringsarealer samt de i § 8, stk. 1 og stk. 5 nævnte fælles opholdsarealer.

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11 SERVITUTTER

Stk. 1. Den under 23. juli 1919 tinglyste servitut på matr.nr. 12d og 12h Over-Hornbæk, Hornbæk vedrørende opførelse af bygninger, ophæves.

Stk. 2. Den under 6. oktober 1941 tinglyste servitut på matr.nr. 32c og dele af matr.nr. 5a, Over-Hornbæk, Hornbæk vedrørende opførelse af sommerhuse og villaer, ophæves.

*) Såfremt muligheden for kollektiv varmforsyning ikke foreligger ved byggeriets start, kan anden opvarmningsmetode benyttes efter byrådets godkendelse.

§ 12**§ 12 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.nr. 5a, Over-Hornbæk, Hornbæk, i medfør af landbrugsloven er undergivet landbrugspligt.

Landbrugspligten ønskes ophævet.

§ 13**§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd.

Randers, den 14. februar 1989

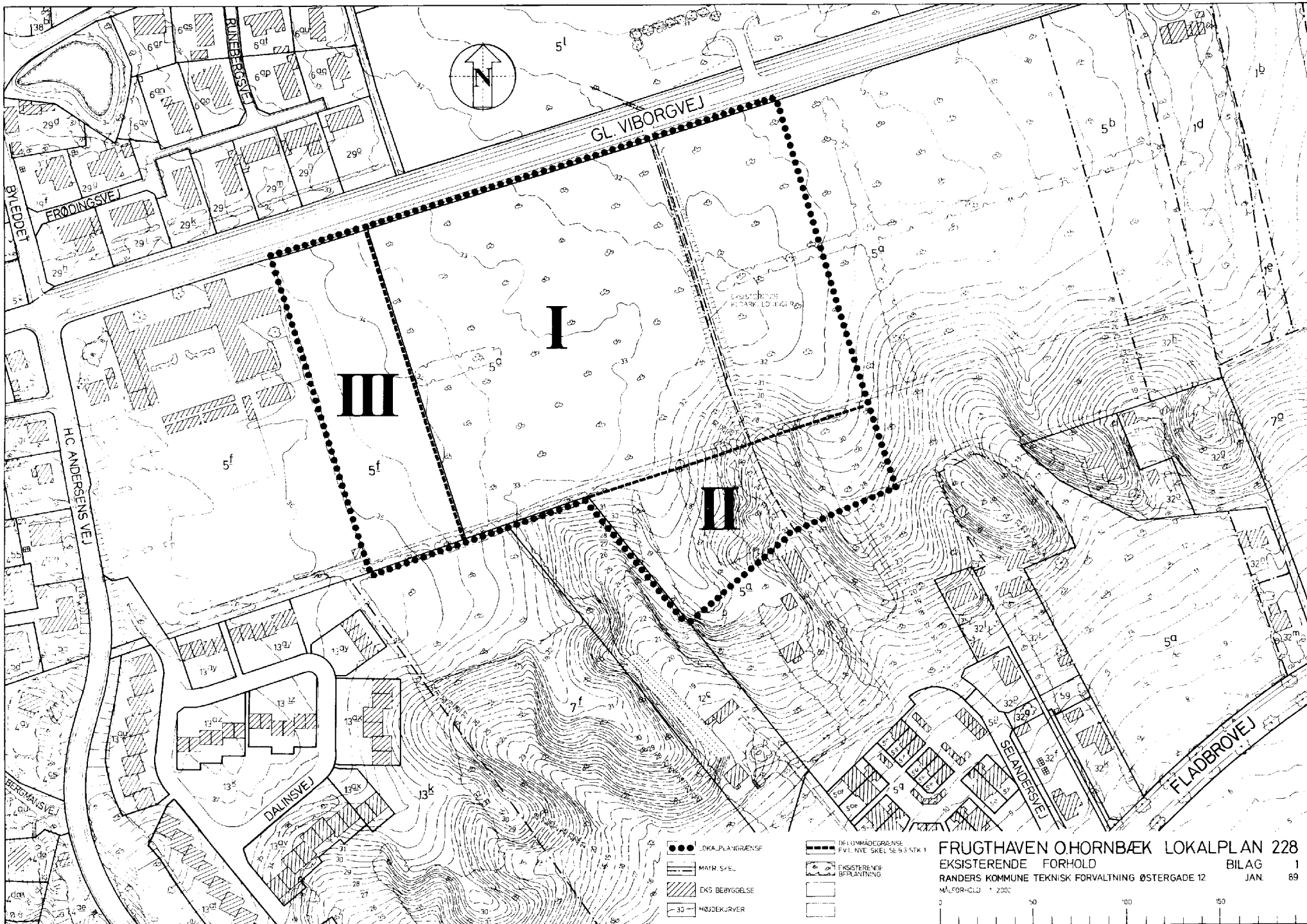
A. Juhl Christensen
borgmester
fg.

I henhold til § 27 i kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplan endeligt 6. juni 1989.

Randers, den 9. juni 1989.

På byrådets vegne

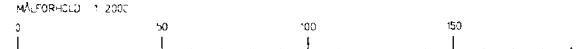
Keld Hüttel
borgmester

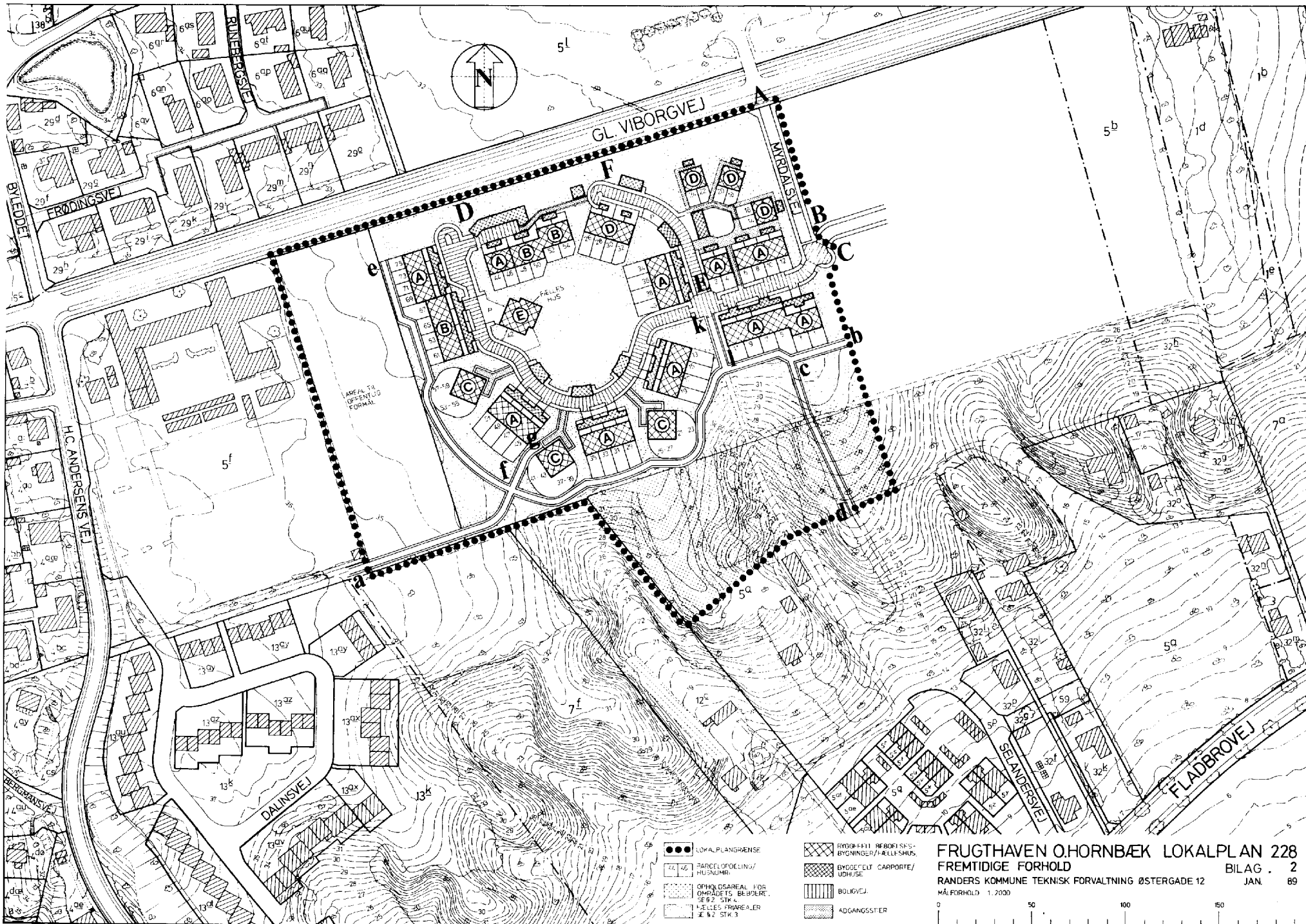


- LOKALPLANGRÆNSE
- TRÆOMRÅDEGRÆNSE
FVL. NYE SKEL SE 9.3 STK 1
- MATR. SKEL
- ▨ EKS. BEBYGGELSE
- 30 MØJDEKURVER
- ▨ EKSISTERENDE BEPLANTNING
-
-

FRUGTHAVEN Ø. HORNBÆK LOKALPLAN 228
 EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 MÅLFORHOLD 1:2000
 JAN. 89

BILAG 1





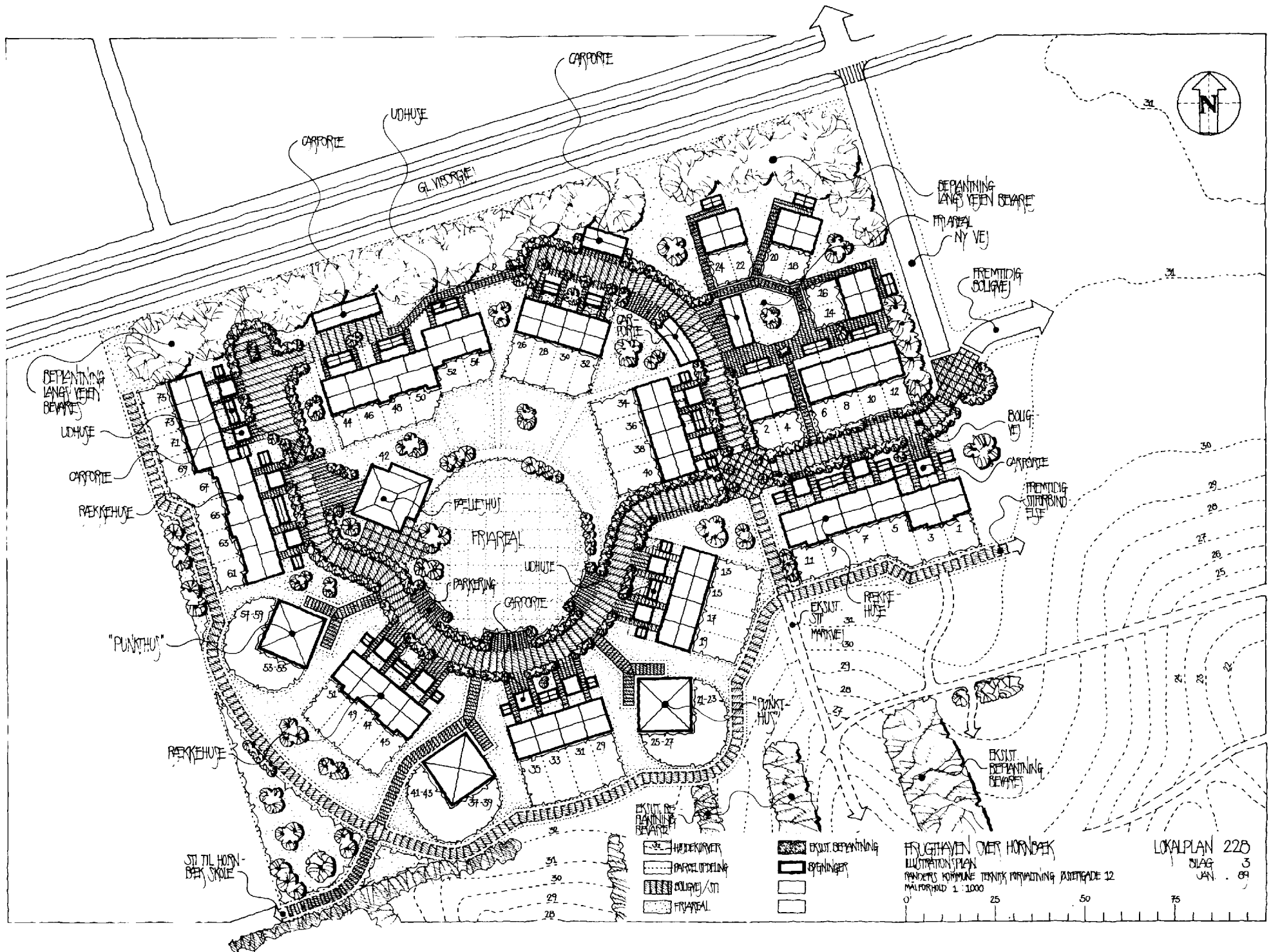
- LOKALPLANGRÆNSE
- 24 46 PARCEL/ØDELING/ HUSNUMR.
- OPHJØDSAREAL FOR OMRÅDETS BEBOLK. SE § 2 STK 4
- FELLES TRÆRÆLER SE § 2 STK 3

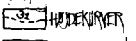
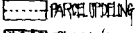
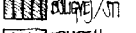

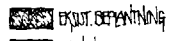
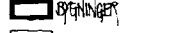


- BYGGEFELT AF BØRSES- BYGNINGER/ FÆLLES HUS
- BYGGEFELT CARPORTE/ UDHUSE
- BOLIGVEJ
- ADGANGSSTIER

FRUGTHAVEN O.HORNBÆK LOKALPLAN 228
FREM TIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 MÅLFORHOLD 1:2000

BILAG 2
 JAN 89

0 50 100 150



-  HÅRDEKURVÆR
-  PARCELUDDELING
-  BOLLIGT/STI
-  FRIAREAL
-  EKST. BEPLANTNING
-  BEPLANTNING
-  BEPLANTNING
-  BEPLANTNING

FRUGTHAVEN OVER HORNBAEK
 ILLUSTRATIONSPÅN
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING BASTEGADE 12
 MAJFØRHOLD 1:1000

LOKALPLAN 22B
 SLAG 3
 JAN. 89

