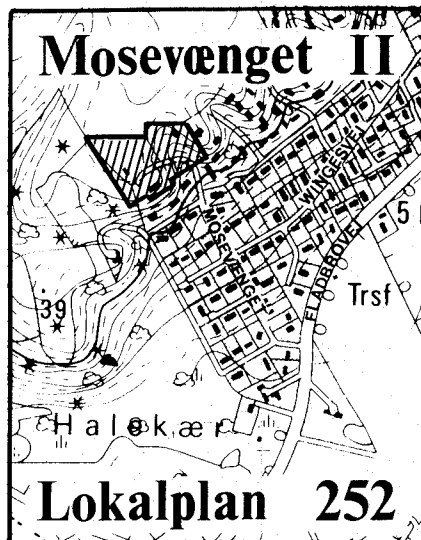


LOKALPLAN NR. 252 MOSEVÆNGET II



Arealet for enden af Mosevænget

Afløser lokalplan 209

Planen laves om, så der udstykkes 8 nye grunde i stedet for 12.

Mosevænget forlænges lidt

EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Lokalplanen omfatter et mindre ubebygget areal samt 3 eksisterende parcelhuse for enden af Mosevænget i Over Hornbæk.

Arealet var omfattet af lokalplan nr. 209, som gav mulighed for at opføre 12 mindre huse i en åben/lav bebyggelse.

Denne plan er bortfaldet til fordel for en udstykning af 7 parcelhusgrunde på 730-1050 m². En enkelt grund er dog på 2500 m². De eksisterende parcelhuse bevares. Fra den ene af parcelerne kan der frastykkes yderligere én grund på 715 m².

Der bliver adgang til området fra en forlængelse af den private fællesvej Mosevænget.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Hidtil lovlig anvendelse kan fortsætte

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanforslaget medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Lokalplanen følger kommuneplanens bestemmelser

Lokalplanen omfatter område V47 i kommuneplanen, som er udlagt til boligbebyggelse.

I følge kommuneplanen må bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme inkl. andele af fællesareal ikke overstige 30 og bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage. Denne regel kan dog tilsidesættes, hvis det kan ske uden at tilsidesætte hensynet til de omboende eller til kvarteret som helhed fx ved bebyggelse på skrånende terræn.

Det er Byrådets opfattelse, at dette er tilfældet for så vidt angår hovedparten af parcellerne i området. De kan derfor bebygges med 2 etager.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Støj fra speedwaybanen i Fladbro

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i boligområder ligger på 50 og 45 dB(A) i dag og aften timerne.

Speedwaybanen støjer lidt mere, men Byrådet anser det alligevel forsvarligt at udbygge området.

V47 ligger i støjobservationszonen omkring speedwaybanen i Fladbro. Det betyder, at støjen fra motorbanen skal måles og beregnes, inden der kan vedtages en lokalplan for området.

Forud for fremlæggelsen af den gældende lokalplan nr. 209 for området, blev der udført en støjundersøgelse efter en af Miljøstyrelsen anviste metode. Undersøgelsen viste, at støjniveauet ligger mellem 50 og 53 dB(A) midlet over en time afhængig af hvor mange heats, der køres på banen. Dette ligger noget over de vejledende grænser på 50dB(A) i dagtimerne og 45 dB(A) i aften timerne.

Speedwaybanen har været i brug gennem en lang årrække, uden at det har givet anledning til klager fra kvarteret, hvoraf store dele ligger nærmere banen end lokalplanområdet gør.

Denne accept af banen skyldes nok, at aktiviteterne er relativt begrænsede. Der trænes 2-2½ time én ad to gange om ugen fra april til oktober og afvikles 10-15 turneringsmatcher på et tilsvarende antal lørdage om eftermiddagen.

Randers Kommune har indgået en aftale med Randers Motorsport om at aktiviteterne på banen fastholdes på det ovenfor nævnte niveau. På denne baggrund anser Byrådet det forsvarligt at gennemføre den planlagte bebyggelse.

Mosevænget forlænges lidt

De nye grunde udstykes med vejadgang til en forlængelse af Mosevænget

Der skal være vejadgang til området fra en forlængelse af den private fællesvej Mosevænget. Fra enden af Mosevænget bliver der forbindelse for gående til de nord for liggende marker (evt. fremtidigt byvækstområde) ad en lille sti.

Samtidigt forudsættes det, at de nye parceller får ret til at benytte Mosevænget som adgang til det offentlige vejnet (her Wingsvej og den sydlige del af Mosevænget).

Privatvejlovens bestemmelser om kundgørelsen af denne vejret er opfyldt gennem offentliggørelsen af lokalplanforslaget og ved underretning af de berørte grundejere.

Kloakering

Plads til evt. fremtidig hovedkloak.

Af hensyn til afvandingen af de mulige fremtidige byvækstområder ved Skovhulevej, friholdes der 2 passagemuligheder for hovedkloakledninger gennem lokalplanområdet i form af 5m brede bæltter, der ikke må bebygges.

Forsinkelsesbassin og nedsivning af tagvand.

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen, men kan ikke afvandes direkte til hovedkloaksystemet i Mosevænget, som er overbelastet. Kloakeringen udføres derfor med spildevand og regnvand separeret og således, at tagvandet bortledes til nedsivning på de enkelte parceller. Endvidere forsinkes regnvandet fra veje og belægninger ved hjælp af et lille regnvandsbassin, så de eksisterende kloakker belastes med maksimalt 10 liter i sekundet.

Renovation og genbrug

Der gælder de almindelige krav til opstilling af affalds- og genbrugsstativer.

Lokalplanens område er omfattet af renovationsregulativet for Randers kommune, af hvilket det fremgår hvilke krav, der skal opfyldes ved placeringen af renovations- og genbrugsstativer og minicontainere. Endvidere vil en række anvisninger fra arbejdstilsynet kræves opfyldt.

Naturgas og elektricitet

Husene skal opvarmes med naturgas. Elforsyningen hører under ELRO.

Ifølge varmeplanen skal Over Hornbæk og dermed også lokalplanområdet forsynes med naturgas. Med hensyn til elektricitet hører området under ELRO's forsyningsområde.

Vandforsyning

Privat vandværk.

Lokalplanens område skal forsynes med vand fra det private I/S Fyrrebakkens Vandværk.

Byzone

Lokalplanområdet er i byzone. Dette ændres ikke.

Lokalplan 209 bortfalder

De 12 små huse i lokalplan 209 er aldrig blevet

Lokalplan 252 afløser lokalplan nr. 209, som gav mulighed for en bebyggelse med mindre 12 fritliggende boliger med et vist

opført. Nu kan der i stedet udstykkes 8 parcelhusgrunde.

fælles præg. Denne byggemulighed er ikke udnyttet. Den nye lokalplan giver mulighed for at udstykke 8 parcelhusgrunde.

Lokalplan 209 falder helt bort ved vedtagelsen af nærværende lokalplan 252.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at:** området kun anvendes til boligformål og sådanne erhverv som kan indpasses i boligområder uden direkte eller indirekte gener for omgivelserne,
- at:** udstykning, bebyggelse og terrænreguleringer foregår under hensyn til den eksisterende og omliggende bebyggelse og til de landskabelige kvaliteter i og omkring området,
- at:** adgangsarealerne udformes trafikalt hensigtsmæssigt og afgrænses og beplantes, så der opstår et harmonisk helhedsindtryk, samt
- at:** der er adgang for gående færdsel gennem området til de nord for liggende arealer.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

§ 1

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: *2ds*, *2ek*, *2el*, *2en* og *2o*, Over Hornbæk By, Hornbæk samt alle parceller, der efter den 1 sept. 1994 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2

Boligformål

Der må kun opføres parcelhuse og kun være en bolig pr. grund.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

- at:** Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav boligbebyggelse (parcelhuse).
- at:** På hver grund må kun opføres eller indrettes én bolig.

Ejeren må drive erhverv, hvis det ikke giver gener for omgivelserne og hvis parkering holdes på egen grund.

- at:** Byrådet kan tillade at der 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 ulemper for de omboende og

at: virksomheden ikke medfører parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

§ 3

Udstykningsplan

§ 4

Vej og sti

Mosevænget forlænges lidt. For enden af vejen anlægges en vendeplads og en sti til arealerne nord for bebyggelsen.

Det forudsættes at vejen og stien udlægges som private fællesveje.

Byggelinier

Bebyggelsen skal holdes i en afstand af 2,5 m til vej, sti og vendeplads.

En overkørsel pr. grund

To p-pladser pr. grund

Ingen oplag på vejen

§ 3 UDSTYKNING

Ejendommene kan udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges areal til adgangsvejen A-B, til en vendeplads og til stien C-D med en beliggenhed, som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 2. Vejen A-B udlægges i en bredde af 10,00 m. Kørebanelens bredde skal være 6,00 m med 2,00 m rabat i hver side.

Stk. 3. Vendepladsen udlægges med mål og udformning som angivet på kortbilag 2.

Stk. 4. Stien C-D udlægges i en bredde af 4,00 m og befæstes i en bredde af 2,50 m med henholdsvis 1,00 m og 0,50 m rabat i siderne.

Stk. 5. Der pålægges byggelinier langs den eksisterende strækning af Mosevænget og langs den nyudlagte vej, vendeplads og sti i en afstand af 2,50 m målt fra skel. Arealet mellem byggelinien og skellet må ikke bebygges.

Stk. 6. Der må kun etableres én overkørsel til vejen fra hver grund. Overkørslen må ikke gives en bredde på mere end 4,00 m.

Stk. 7. Der skal indrette 2 parkeringspladser på hver ejendom.

Stk. 8. De i stk. 1 nævnte færdselsarealer må ikke anvendes til nogen form for oplag eller henstilling af både, campingvogne eller lignende.

§ 5

Areal til fremtidig hovedkloak

Der reserveres to striber areal i 5m's bredde til en fremtidig hovedkloak.

§ 6

Bebyggelsesprocent og højde

Bebyggelsesprocent max 30

2 etager og max 8½ m.

Nogle af husene skal evt. opføres med 1½ etage for at undgå gener for naboerne.

Facader max 6m / 3,5m.

§ 7

Kun et mindre skilt pr. hus

§ 8

Areal friholdes fra bebyggelse

§ 9

§ 5 LEDNINGSANLÆG

Der skal reserveres areal til en hovedkloakledning for de mulige nye byvækstområder nord for bebyggelsen. Ledningen kan placeres inden for det på kortbilag nr. 2 viste 5,00 m brede areal mellem matr. nr. 2ds og 2ek eller mellem parcel 2 og 3 på matr. nr. 2el. Indtil ledningen er anlagt må arealerne ikke anvendes til bebyggelse eller andre formål, som efter Byrådets skøn kan være til hinder for ledningens anlæg.

Når ledningen er anlagt, vil der blive tinglyst en deklaration, som beskriver de hensyn, der skal tages til ledningen.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Stk. 2. Bebyggelsen må opføres med to etager og med en højde på indtil 8,50 m.

Stk. 3. Uanset stk. 2 kan de på kortbilag nr. 2 viste parceller nr. 7, 8 og 9 dog kun bebygges med to etager, hvis det efter Byrådets skøn kan ske uden væsentlige indbliksgener for grundene mod syd. I modsat fald må de nævnte parceller kun bebygges med én etage med udnyttelig tagetage.

Stk. 4. Facadehøjden må ikke overstige 6,00 m. På 1½ etages huse må facadehøjden ikke overstige 3,50 m.

§ 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 eet eksemplar på hver ejendom.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. Det på kortbilag nr. 2 med rastersignatur viste areal langs vejen og i dalbunden skal friholdes for enhver form for bebyggelse.

Stk. 2. Der skal reserveres areal til et ca. 12m³ stort regnvandsbassin i det sydøstlige hjørne af parcel 7. Hvis bassinet udføres som et åbent bassin, skal der træffes foranstaltninger til imødegåelse af lugtgener fra kloakken i Mosevænget.

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF

NY BEBYGGELSE

Naturgas

Nye huse skal opvarmes med naturgas. De må ikke tages i brug før naturgassen er installeret.

Stk. 1. Ny bebyggelse skal opvarmes med naturgas. Bebyggelsen må ikke tages i brug før tilslutning til naturgasnettet har fundet sted.

§10

Lokalplan 209 bortfalder

§10 LOKALPLAN 209 OPHÆVES

Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan 209. Lokalplan 209 bortfalder således.

§ 11

§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 21. november 1994 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Keld Hüttel

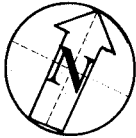
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 3. april 1995.

Keld Hüttel

Borgmester



45

2ⁿ

2^{el}

2^{ek}

2^{ds}

2^{ca}

2^{cr}

2^{en}

11g

2^o

2^{el}

2^{db}

CS

2^{ct}

2^{co}

40

2^{de}

11f

2^{da}

25

MOSEVÆNGET

MOSEVÆNGET





2^{dd}

2^{cy}

2^{cz}

2^{ce}

2^{dc}

-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR SKEL
-  EKSISTERENDE BEBYGGELSE
-  HØJDEKURVER









MOSEVÆNGET II **LOKALPLAN 252**
 EKSISTERENDE FORHOLD BILAG 1
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B OKT 94
 MÅL 1:1000





2,5 m byggegrænse
 0,5 m rabat
 2,0 m rabat
 1,0 m rabat
 2,5 m byggegrænse

6 m
 10 m
 6 m
 4 m
 8 m

-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR SKEL
-  EKSISTERENDE BEBYGGELSE
-  HØJDEKURVER
-  OMRÅDE UDEN BEBYGGELSE
-  PASSAGEMULIGHED FOR HØVEDKLOAK
-  BYGGELINIER
-  REGNVANDSBASSIN

MOSEVÆNGET II
 FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B
 MÅL 1:1000

LOKALPLAN 252
 BILAG 2
 OKT. 94

