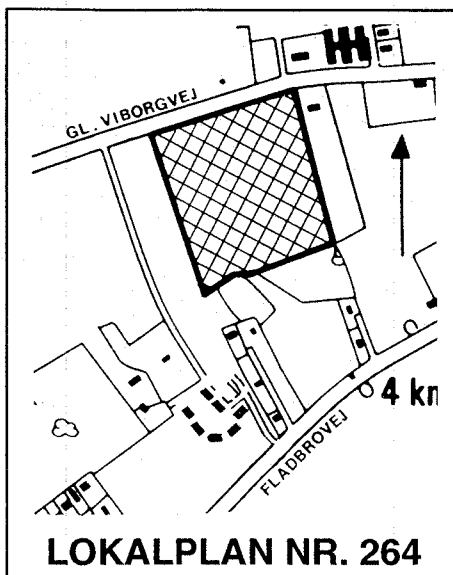


LOKALPLAN NR. 264 FRUGTHAVEN 2. ETAPE



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter den sidste del af frugtplantagen ved Gl. Viborgvej i Over Hornbæk.

Planen går ud på

Der kan bygges 13 parcelhuse og en institution inden for lokalplanområdet.

Skolestien skal føres videre

Lokalplanen sikrer en videreførelse af hovedstien fra Hornbæk skole mod øst.

Lokalplanen sikrer desuden, at et stort kuperet og bevokset terræn forbeholdes opholds- og friareal til bebyggelsen. Dette opholds- og friareal kan lægges sammen med friarealer omfattet af lokalplanerne nr. 178 og 228 til een ejendom. Ejendommen skal drives af de involverede grundejere i fællesskab i en ny grundejerforening "Frugthaven". De involverede er boligforeningen "Storegården", grundejerforeningerne "Selandersvej - Vest" og "Selandersvej - Øst" samt den grundejerforening, der skal oprettes af grundejerne inden for denne lokalplans område.

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. Lokalplanen 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 er ikke i overensstemmelse med Kommuneplanen 1993 for Randers Kommune. Derfor er der lavet et kommuneplantillæg nr. 17, hvor området udlægges til villaområde og får betegnelsen V 54. (Kommuneplantillæg nr. 17 findes bagest i denne lokalplan)

Vejadgang

Området skal betjenes via den private fællesvej Myrdalsvej.

Samtidig forudsættes det, at de 13 nye parceller og institutionen får ret til at benytte den private fællesvej "Myrdalsvej" som adgangsvej til det offentlige vejnet (Viborgvej).

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

Vejstøj

Det skal sikres, at opholdsarealer ikke belastes med mere støj end 55 dB(A) i følge Regionplanen.

Med en årsdøgnstrafik på 2000 og en andel af tung trafik på 10 %, kan dette opfyldes i en afstand af 30 meter fra vejmidte. Institutionsområdet ligger tættere på vejen end 30 meter. Der skal derfor etableres en støjvold på nordsiden af arealet.

Gl. Viborgvej

Lokalplanens område grænser op til Gl. Viborgvej; landevej nr. 507. Lokalplanens område er pålagt adgangs begrænsning i forhold til landevejen. I lighed med lokalplan 242 - "Myrdalsvej 2. etape", som nærværende lokalplan afløser, er der fastlagt vejadgang til Myrdalsvej mindre end 50 m fra krydset med Gl. Viborgvej.

Endvidere er lokalplanens område pålagt en byggelinie på 20 m fra vejmidte på gl. Viborgvej.

Århus Amt er påtaleberettiget i forhold til bestemmelserne om adgangsbegrænsning, såvel som om byggelinien. Byggelinien er vist på kortbilag 2.

Hovedsti	I lokalplanen udlægges et areal til fortsættelse af hovedstien fra Hornbæk skole mod øst.
Grønt område	Lokalplanens delområde III er udlagt som fælles opholds- og friareal/park. Det kan lægges sammen med de tilsvarende områder inden for lokalplanerne nr. 178 og 228 til en ejendom. Når arealerne er sammenlagt til en ejendom skal grundejerne i fællesskab, efter en fælles overenskomst, varetage vedligeholdelsen af de skovklædte bakkeskråninger. Det samlede område er vist på kortbilag 2.
Børneinstitution	Der er afsat et areal til en børneinstitution i lokalplanen.
Kloakering	Lokalplanens område ligger i område 74.1 i spildevandsplanen. Området skal kloakeres med seperatsystem. For regnvand gælder, at vand fra vejarealer ledes til regnvandssystemet, mens tagvand ledes til faskiner.
Renovation og genbrug	Lokalplanens område er omfattet af renovationsregulativ for Randers kommune. Af regulativet fremgår det bl.a. hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placeringen af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.
Naturgas og elektricitet	Lokalplanens område er omfattet af varmeplanen for Randers Kommune og er heri udlagt som naturgasforsyningsområde. Ny bebyggelse i området skal derfor tilsluttes naturgasnettet. Lokalplanens område ligger i ELRO's elforsyningsområde.
Vandforsyning	Lokalplanens område ligger i Randers kommunale Værkers vandforsyningsområde.
Byzone	Lokalplanens område ligger i byzone
Lokalplan 242 "Myrdalsvej 2. etape" bortfalder	Lokalplan 242 "Myrdalsvej 2. etape" omfatter samme område som nærværende lokalplan. Lokalplan 242 bortfalder derfor ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.
Kollektiv trafik	Området betjenes i dag af bybuslinierne 10 og 11.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at:** områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål
- at:** bebyggelsen kommer til at fremstå som en helhed i kraft af bebyggelsesplanen
- at:** bebyggelsen placeres, så det udendørs støjniveau i opholdsområderne ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis
- at:** skrænter overvejende friholdes for bebyggelse
- at:** der etableres beplantning efter en samlet plan, og at beplantning vedligeholdes efter en plejeplan
- at:** der reserveres areal til fortsættelsen af stien fra Hornbæk skole mod øst
- at:** der sikres et samlet fælles friareal til bebyggelsen

§ 1

Matrikelnumre

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: matr.nr. 5b samt del af matr. nr. 5a og 32h, alle Over Hornbæk by, Over Hornbæk, samt alle parceller, der efter den 15. januar 1996 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2

Formål

Der kan bygges parcelhuse i området

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål og offentlige formål.

Delområde I

Stk. 2. Bebyggelsen må kun bestå af åben lav bebyggelse (parcelhuse)

Der kan i visse tilfælde drives virksomhed på ejendommene

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 ejendommen
- at:** virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lign.) og områdets karakter af boligområde ikke ændres.
- at:** virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende
- at:** virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom

Delområde II

Stk. 4. Området må kun anvendes til institutionsformål.

Delområde III

Stk. 5. Området må kun anvendes til park eller parklignende formål som opholdsareal for områdets beboere.

§ 3

Udstykning

Udstykning som vist på kortbilag 2

Byrådet skal godkende yderligere udstykning

Området skal sammenlægges med andre naturarealer

§ 3 UDSTYKNING

Delområde I og II

Stk. 1. Ejendommene skal udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan.

Stk. 2. Yderligere udstykning må kun finde sted med Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Delområde III

Stk. 3. Delområde III må ikke udstykkes. Området må ikke sammenlægges matrikulært med andre end de ,som er vist med særlig signatur på kortbilag 2.*)

*) Fodnote

De viste arealer er udlagt til fælles opholds og friarealer i lokalplanerne 178 og 228. Når arealerne er sammenlagt til en ejendom skal de drives som sådan af grundejerne i forening efter fælles overenskomst.

§ 4

Vej og sti

Vejene skal have asfalt- eller grusbelægning

Overkørsler

Stier belægges med SF-sten og græs

Boligveje er § 40 veje

Parkering

To p-pladser på hver grund

§ 5

El-ledninger

Skal være jordkabler

§ 4 VEJ*)- OG STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med beliggenhed, som vist på kortbilag 2:

Stk. 2. Vej A - B i en bredde af 7 m med grus- eller asfaltbelægning.

Stk. 3. Vej B - B i en bredde af 5 m, med 3 m bred grus- eller asfaltbelægning og 2 m græsarmring, som vist på kortbilag 2.

Stk. 4. Der udlægges areal til overkørsel til de enkelte grunde i en bredde af 4 m med en placering som vist på kortbilag 2. overkørslerne skal befæstes med grus.

Stk. 5. Der udlægges areal til sti a - b - c i en bredde af 3 m belagt med SF-sten og d - e belagt med græs.

Stk. 6. Boligvejene skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40. Det forudsættes at vejene skal anvendes som lege og opholdsområder.

Stk. 7. Der skal reserveres plads til to parkeringspladser på hver grund.

Stk. 8. Gæsteparkering kan etableres mellem vejskel og den enkelte grund. Pladserne skal befæstes med armeret græs og placeres umiddelbart i forlængelse af overkørslen til den pågældende parcel. Der kan etableres to pladser ud for parcellerne 1, 2 og 3, og en ud for hver af de øvrige.

§ 5 LEDNINGSANLÆG

Stk. 1. El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal være jordkabler.

*) Fodnote

Det forudsættes at de 13 nye parceller og institutionen får ret til at benytte den private fællesvej "Myrdalsvej" som adgangsvej til det offentlige vejnet (Viborgvej).

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

§ 6

Bebyggelsesprocent, højde og taghældning

Bebyggelsesprocent højst 30

Bygninger højst 1½ etage og 8½ meter

Taghældning mellem 25° og 45°

Hække

Der skal plantes bøgehække i skel se kortbilag 2

Bebyggelsesprocent højst 30

Bygninger højst 1 etage og 8½ meter

Taghældning mellem 15° og 45°

Hække

Der skal plantes bøgehække som vist på bilag 2

Park

§ 7

Skiltning

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING MV.

Delområde I

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

Stk. 2. Bygninger må opføres i en etage med høj trempel på max. 1 m, målt fra overkant gulv til overkant trempel. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8 ½ meter over eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt terrænplan. Dog må rygningshøjden for carporte og andre småbygninger max. være 3 m.

Stk. 3. Taghældningen skal være mellem 25° og 45°. Taghældningen på mindre bygningsdele, carporte/garager og andre småbygninger kan dog være mindre.

Stk. 4. Bøgehække (*Fagus silvatica*) skal plantes i havernes skel (se kortbilag 3). Hække i skel mod fælles friarealer, veje og stier skal klippes til en højde mellem 1,6 og 1,8 meter.

Delområde II

Stk. 5. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Stk. 6. Bygninger må opføres i én etage med maksimal bygningshøjde på 8½ m over eksisterende terræn. Dog må rygningshøjden for carporte/garager og andre småbygninger max. være 3 m.

Stk. 7. Taghældningen skal være mellem 15° og 45°. Taghældningen på mindre bygningsdele, carporte/garager og andre småbygninger kan dog være mindre.

Stk. 8. Bøgehække (*Fagus silvatica*) skal plantes i skel (se kortbilag 3). Hække i skel mod fælles friarealer, veje og stier skal klippes til en højde mellem 1,6 og 1,8 meter.

Delområde III

Stk. 9. Området må kun anvendes til park.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Delområde I og II

Stk. 1. Der må sættes ét skilt, på højst 0,2 m² på hver bolig eller grund. Anden form for skiltning er forbudt.

Ydervægge

Stk. 2. Ydervægge herunder gavltrekanter skal opføres som blank mur i røde eller gule teglsten. Mindre bygningsdele kan enten pudses/berappes/vandskures eller beklædes med træ, i farverne grå, hvid og blå.

Delområde I

Stk. 3. Tage skal dækkes med røde eller gule tegl, dog så farven på ydervægge og tag er den samme. Mindre bygningsdele og carporte/garager kan dækkes med sort tagpap.

Tage**Delområde II**

Stk. 4. Tage skal dækkes med sort tagpap, røde eller gule tegl. Hvis der anvendes tegl, skal farven på ydervæggen og taget være den samme.

§ 8**§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****Delområde I og II****Fælles opholdsarealer**

Stk. 1. De på kortbilag 2 viste friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse. Arealerne udlægges til fælles opholdsarealer med mulighed for placering af gæsteparkering (som beskrevet i § 4 stk. 4) legepladser, bålpladser osv.

Beplantning

Stk. 2. Beplantning af friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af Randers Kommune godkendt beplantningsplan. (Henvendelse til Parkkontoret, park- og kirkegårds afd.)

Eksisterende beplantning

Stk. 3. Den eksisterende beplantning langs Gl. Viborgvej må ikke fjernes eller udtyndes uden Randers kommunes særlige tilladelse.

Terrænreguleringer

Stk. 4. Terrænreguleringer over $\pm 1/2$ m på de enkelte grunde må ikke foretages uden byrådets særlige tilladelse. Terrænreguleringer skal afvikles inden for egen grund.

Støjvold

Stk. 5. Der reserveres areal til en støjvold mellem institutionsområdets nordlige skel og vejskel langs Gl. Viborgvej. Støjvolden skal udformes, så støjniveauet i institutionsområdet ikke overstiger 55 dB(A).

Delområde III**Park**

Stk. 6. Arealet må ikke udstykkes, men udlægges som fælles opholdsarealer/park for områdets beboere.*)

*)) Footnote

Når delområde III og arealer i lokalplanerne 178 og 228, der har samme anvendelsesbestemmelser, lægges sammen til én ejendom skal grundejerne i fællesskab varetage vedligeholdelsen af de skovklædte skråninger. Til det formål oprettes en ny grundejerforening "Frugthaven", med de berørte parter som medlemmer.

Stk. 7. Eksisterende beplantning må ikke udtyndes eller fjernes

Plejeplan	uden byrådets særlige tilladelse. I forbindelse med grundejerforeningen "Frugthavens" overtagelse af det samlede areal, skal der udarbejdes en plejeplan. Planen skal godkendes af Randers Kommune (henvendelse Parkkontoret, park- og kirkegårds afd.)
§ 9	§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE
Veje og stier	Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 4 stk. 1 og 2 nævnte veje og stier.
Naturgas	Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til naturgasforsyningen fra Naturgasselskab Midt - Nord har fundet sted.
	Delområde III Stk. 3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den i § 8 stk. 5 nævnte støjvold er etableret.
§10	§ 10 GRUNDEJERFORENING
Grundejerforening <i>Medlemspligt</i> <i>Oprettelse</i>	Stk. 1. Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i delområde I og II. Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes, senest når 75% af grundene er solgt, eller når Byrådet kræver det.
<i>Opgaver</i>	Stk. 3. Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af de i § 4 nævnte veje og stier samt de i § 8 stk. 1 nævnte fælles opholdsarealer. Stk. 4. Grundejerforeningen skal være medlem af grundejerforeningen "Frugthaven", som skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 8 stk. 5 nævnte fælles opholdsarealer.
§11	§11 LOKALPLAN 242 OPHÆVES
Lokalplan 242 bortfalder	Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan 242 - Myrdalsvej 2. etape. Lokalplan 242 bortfalder således.
§ 12	§ 12 TILLADELSER FRA ANDEN MYNDIGHED
	Stk. 1. Matr. nr. 5a Over Hornbæk by, Hornbæk er i medfør af

landbrugsloven undergivet bestemmelserne om landbrugspligt. Uanset foranstående bestemmelser må der derfor ikke foretages ændringer i eksisterende lovlige forhold , før der er opnået tilladelse hertil fra landbrugsministeriet.

Stk. 2. Landbrugspligten søges ophævet for hele ejendommen.

§ 13

§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 26. februar 1996 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Keld Hüttel

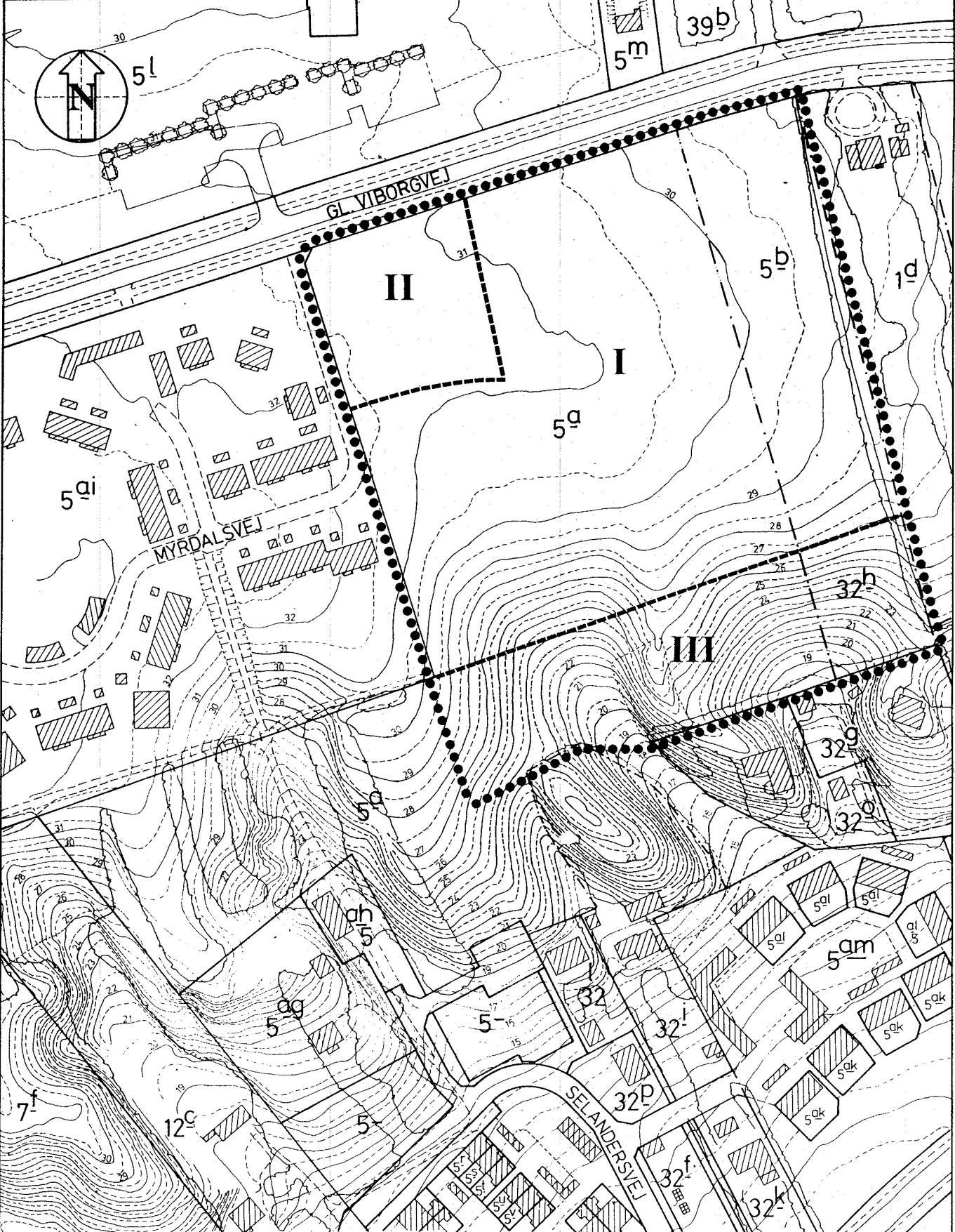
Borgmester






I henhold til planloven vedtages lokalplanen endeligt.

Randers byråd den 17. juni 1996

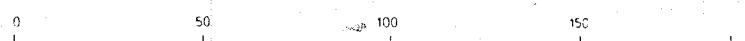
Keld Hüttel

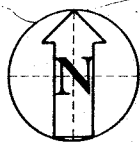
Borgmester



-  LOKALPLANGRÆNSE
-  DELOMRÅDEGRÆNSE
-  MATR. SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
-  HØJDEKURVER

FRUGTHAVEN, 2. etape LOKALPLAN 264
 EKSISTERENDE FORHOLD BILAG 1
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET 89.15.15 JAN. 96
 MÅL 1 2000





5l

39b

5m

GL. VIBORGVEJ

INSTITUTION

BYGGELINIE 20 M FRA VEJMIDJE

MYRDALSVEJ

Sti til Hornbæk Skole

AREALER SOM SKAL SAMMENLÆGSES MED DELOMRÅDE III

AREAL SOM SKAL SAMMENLÆGSES MED DELOMR. III

ah 5

5ag

5-16

32

32f

5al

5am

al 5

5ak

5ak

5ak

5ak

32p

32f

32k

32k

32k

32k

32k

32k

32k

32k

32k

32k

32k

32k

32k

32k

32k

32k

32k

32k

32k

32k

32k

32k

32k

FRUGTHAVEN, 2. etape

LOKALPLAN 264

FREMTIDIGE FORHOLD

BILAG 2

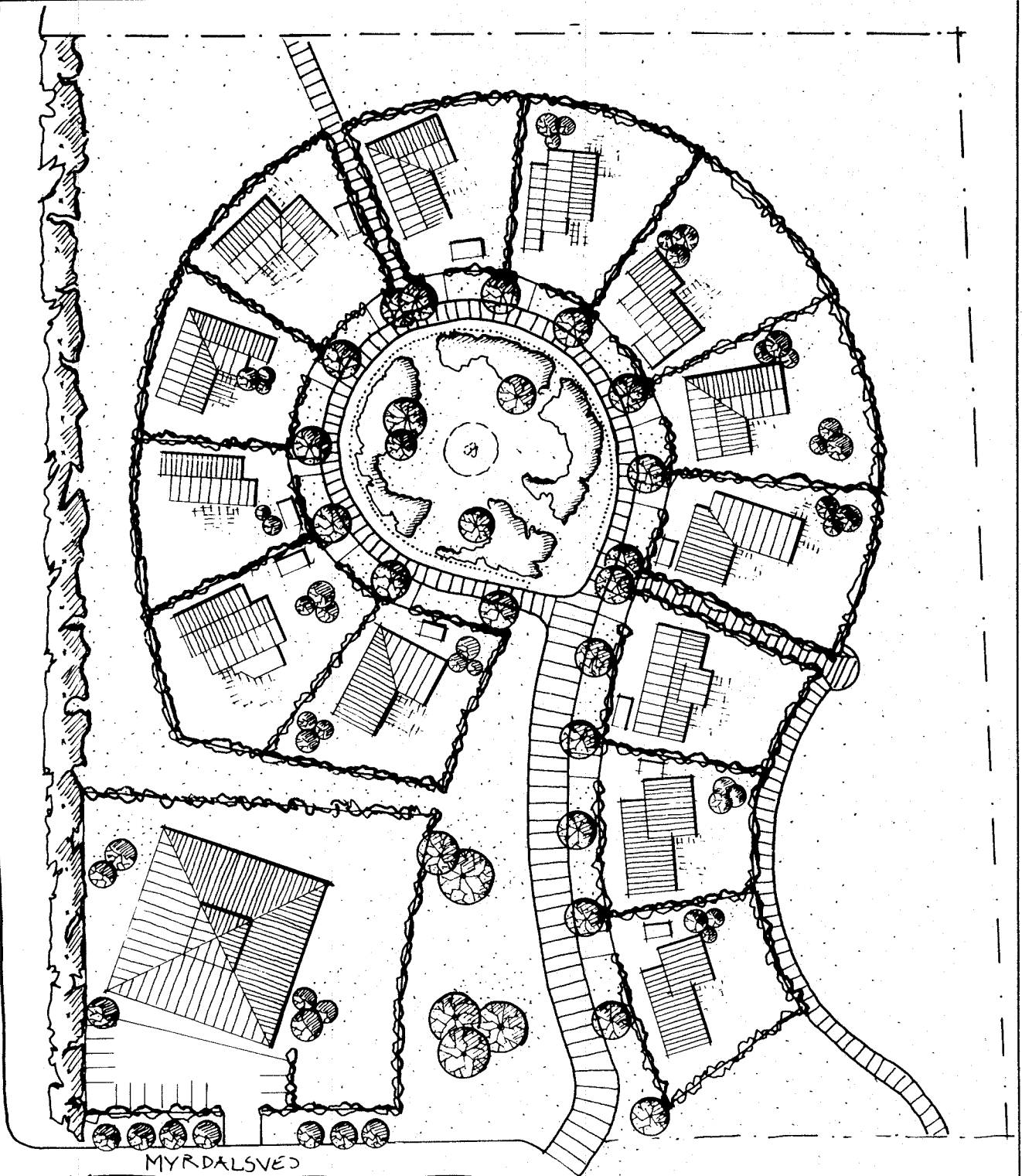
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET 89.15.15 JAN. 96

MÅL 1:2000

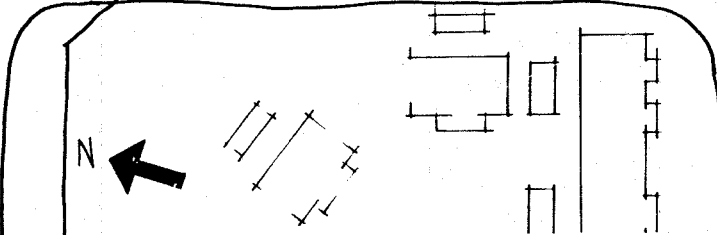
50 100 150

- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- FÆLLESAREAL
- ARMERET GRÆS
- STI/BO. IGVEJ
- KOTER
- OVERKØRSEL
- STØJVOLE

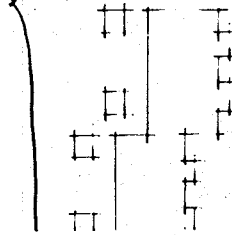
6L. VIBORGVÆJ



MYRDALSVEJ



LOKALPLAN 264



FRUGTHAVEN 2. ETAPE

ILLUSTRATIONSPLAN

MÅL 1:1000

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET INDG. B 89 15 15 15

BILAG 3

JAN 1996