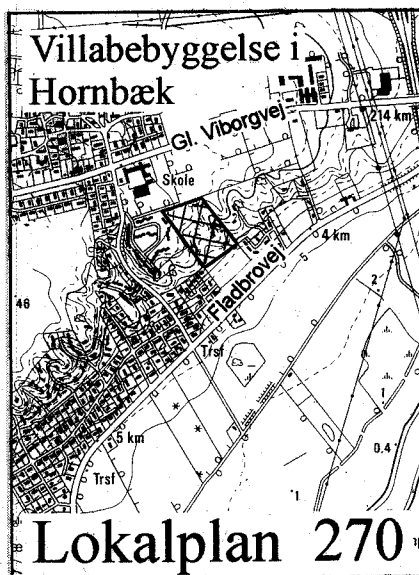


LOKALPLAN NR. 270 VILLABEBYGGELSE I HORNBÆK



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanens område ligger i Over Hornbæk mellem Fladbrovej og Gl. Viborgvej. Området er bevokset med skov, og der ligger et hus på grunden, som skal nedrives.

Planen går ud på

Lokalplanen åbner mulighed for, at der på den nordlige del af grunden kan opføres 4 villaer samt et fælleshus. Den sydlige del af grunden bevares som skov med offentlig adgang.

Andet

Bevaringsværdig skovbevoksning

Terrænet er kraftigt kuperet med en markant slugt, der skærer området fra nord til syd. Området er en del af den grønne struktur, der løber gennem Over Hornbæk og som sådan af rekreativ værdi for bydelen som helhed.

Forandringer skal følge planen

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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.

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.

Lokalplanens område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 549 af 9. juli 1991). Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk ifølge planlovens § 18.

Kommuneplanforslag 1997

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Lokalplanen omfatter kommuneplanens rammeområde V56. Ifølge lokalplanrammerne kan der opføres en villabebyggelse på arealet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplan nr. 270

4 villaer i skoven

Lokalplanen deler området i et delområde I og II.

I delområde I kan der opføres en villabebyggelse med op til 4 boliger samt et fælleshus. Bebyggelsen skal placeres langs fastlagte byggelinjer og må opføres i een etage med udnyttet parterreetage og med en maksimum højde på 8,5 m målt fra terræn (niveauplan). Ved placering af de enkelte bygninger skal der tages størst muligt hensyn til den eksisterende beplantning. Det betyder, at udearealernes "naturmæssige" præg skal bevares. Bebyggelsen skal udformes, så den fremstår som en helhed med et enkelt og ensartet arkitektonisk udtryk.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel i delområde I må ikke overstige 25.

I delområde II må der ikke opføres bebyggelse af nogen art.

Områdets skovbevoksning skal bevares, og arealet udlægges til rekreativt område med offentlig adgang.

Vejadgang

Bebyggelsen i delområde I skal have vejadgang fra Selandersvej. Herfra anlægges en boligvej langs områdets østlige afgrænsning.

Vejadgang fra Selandersvej

Samtidig forudsættes det, at de nye parceller får ret til at benytte Selandersvej som adgang til det offentlige vejnet, det vil her sige Fladbrovej.

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

Parkering

Der skal indrettes 2 p-pladser på hver grund.

Kloakering

Lokalplanområdet ligger i område B73.1 i spildevandsplanen. Området skal kloakeres med separatsystem. Spildevand afledes til offentlig kloak. For regnvand gælder, at alt regnvand på den enkelte parcel skal nedsives. Evt. vejvand fra nedløbsbrønde på private fællesveje afledes til offentlig kloak.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald i Randers kommune. Af regulativet fremgår det blandt andet hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt mini-containere.

Naturgas

Lokalplanområdet skal ifølge varmforsyningsplanen for Randers Kommune forsynes med naturgas.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra Elro.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra De kommunale Værker.

Byzone

Lokalplanområdet overføres med lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.

Skoler og daginstitutioner

Området hører under Hornbæk skoles distrikt, og nærmeste børnepasningsmulighed findes på Myrdalsvej (integreret daginstitution fra 0-7 år).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at:** lokalplanområdet deles i 2 delområder,
- at:** delområde I anvendes til en villabebyggelse med op til 4 boliger samt et fælleshus,
- at:** bebyggelsen i delområde I udformes efter en samlet plan, med et enkelt og ensartet arkitektonisk udtryk
- at:** delområde II friholdes for bebyggelse og anvendes til rekreativt område,
- at:** den eksisterende skovbevoksning bevares så intakt som muligt i delområde II og at området holdes åbent for offentligheden.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikelnumrene: 7f, 7h og 12c, Over Hornbæk by, Hornbæk samt alle parceller, der efter den 13. januar 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk.2. Lokalplanens område opdeles i delområde I og II.

Stk.3. Med denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse overføres området til byzone.

Områdets zonestatus

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I

Stk.1. Delområde I må kun anvendes til en åben-lav bebyggelse med 4 boliger samt et fælleshus.

Stk.2. 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.3. Området må kun anvendes til rekreativt område med offentlig adgang og det skal friholdes for bebyggelse.

§ 3

Udstykning

§ 3 Udstykning

Stk.1. Ejendommene kan kun udstykkes i overensstemmelse med den udstykningsplan, som er vist på kortbilag 2. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 4

Vej og sti

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk.1. Delområde I skal have vejadgang fra Selandersvej.

Stk.2. Fra Selandersvej udlægges areal til følgende boligvej som vist på kortbilag 2:

Vej A-B i en bredde af 4 m. Vejen skal anlægges med græsarmeringssten eller et lignende materiale, der harmonerer med skovbunden.

Terrænreguleringer skal udføres, så terrænet fremstår så naturligt som muligt. Hvor støttemure er nødvendige, skal de udføres i et naturmateriale.

Parkeringspladser

Stk.3. Der skal indrettes 2 p-pladser på hver grund.

Stk.4. Der må kun etableres én overkørsel til boligvejen fra hver grund. Overkørslen må højst være 5 m bred.

Stk.5. Indkørsler og p-pladser anlægges med græsarmeringssten eller et lignende materiale, der harmonerer med skovbunden.

§ 5**§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk.1. Elledninger skal føres som jordledninger.

§ 6**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Delområde I****Fastlagte byggelinjer**

Stk.1. Bebyggelsen skal holdes bag de byggelinjer, der er vist på kortbilag 2.

Ved indgangen til bebyggelsen kan der etableres fælles affaldssortering, udformning og placering skal ske efter aftale med Teknisk Forvaltning.

Stk.2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25.

Bebyggelsesprocent og højde

Stk.3. Bebyggelsen må opføres i én etage med udnyttet parterreetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn (niveauplan).

§ 7**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****Arkitektonisk udtryk**

Stk.1. Bebyggelsen skal udformes, så den fremstår som en helhed med et enkelt og ensartet arkitektonisk udtryk. Derfor skal den enkelte bolig opføres efter et samlet projekt for hele bebyggelsen. Projektet skal godkendes af Teknisk Forvaltning.

Materialer

Stk.2. Primære bygningskroppe skal opføres i teglsten og fremstå som blank, berappet eller pudset mur. Sekundære bygningskroppe kan beklædes med et andet materiale, fx træ.

Hvis de udvendige facader gives en farve, skal den være ensartet for hele bebyggelsen. Farvesætningen skal godkendes af Teknisk Forvaltning.

Stk.3. Der må ikke skiltes eller reklameres på ejendommene. Dog må skilte med en størrelse på op til 0,2 m² opsættes i ét eksemplar på hver ejendom.

Antenner

Stk.4. Der må ikke opsættes udvendige antenner, herunder paraboler. Dog kan Teknisk Forvaltning, hvor helt særlige omstændigheder taler for det, give tilladelse til opsætning af udvendig antenne / parabol.

§ 8**Delområde I****§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****Delområde I**

Stk.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstning, belysning etc. tilpasses stedets skovkarakter.

Stk.2. Der må ikke hegnes i skel, ligesom bebyggelsens adgangs-, opholds-, og parkeringsarealer ikke må indhegnes. Dog må der etableres afskærmende beplantning.

Stk.3. Indgreb i det eksisterende terræn skal begrænses mest muligt. Nødvendige terrænstøttemure i forbindelse med bebyggelsen, skal udføres i samme materiale som bygningerne. Ændringer i terrænet skal godkendes af Teknisk Forvaltning.

Delområde II**Delområde II**

Stk.4. Området skal bevares som skov. Fældning og udtynding skal ske i samråd med Teknisk Forvaltning, Parkafdelingen.

Stk.5. Der skal være offentlig adgang til området.

§ 9**§ 9 GRUNDEJERFORENING**

Stk.1. I delområde I skal der oprettes en fælles grundejerforening for bebyggelsen med medlemspligt for samtlige grundejere. Foreningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

Stk.2. Grundejerforeningen skal forestå drift- og vedligeholdelse af de fælles friarealer og den private fælles vej, som er beskrevet i § 4 stk. 2.

Stk.3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af randers kommune.

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

Stk.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før vej, indkørsler og parkeringspladser er etableret.

Stk.2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet naturgasforsyningen fra Naturgasselskab Midt-Nord.

§ 11

§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er vedtaget af Randers byråd den 2. februar 1998 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Keld Hüttel

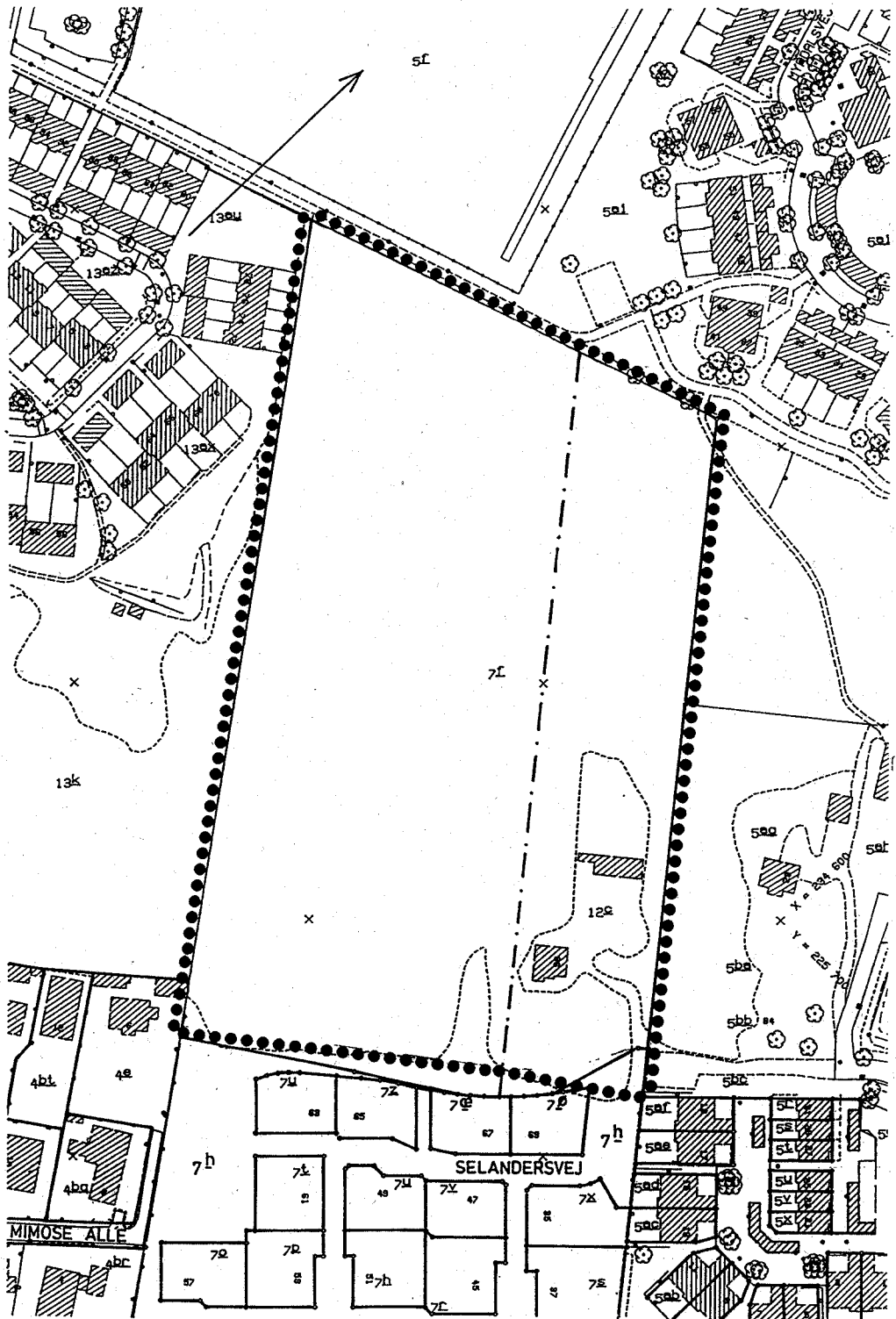
Borgmester





I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 4. maj 1998

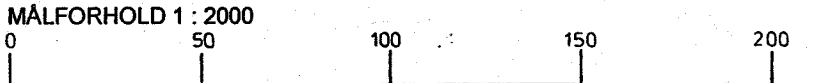
Keld Hüttel

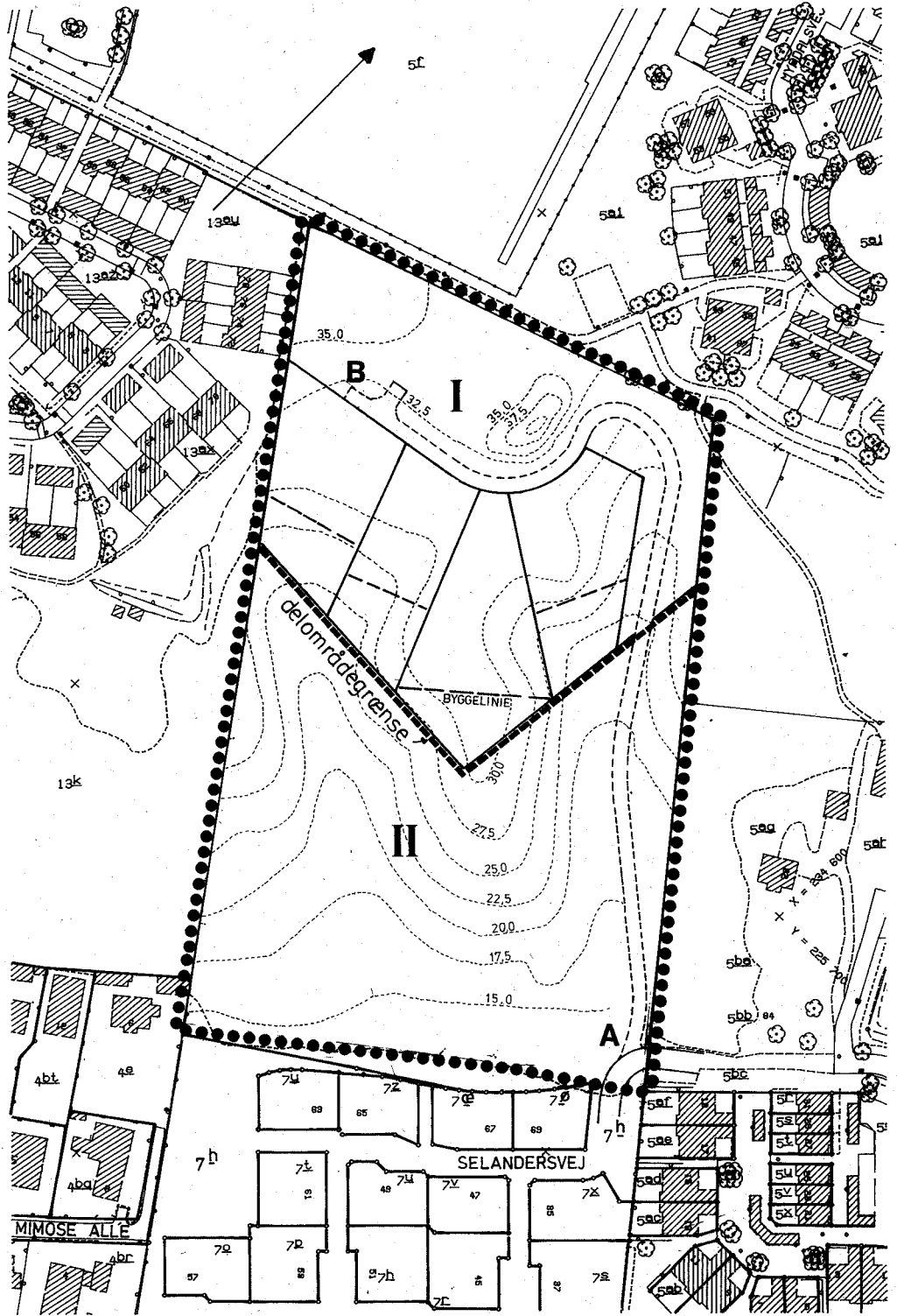
Borgmester



-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR.SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
- 

VILLABEYGGELSE I HORNBÆK LOKALPLAN 270
 EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET JAN.1998

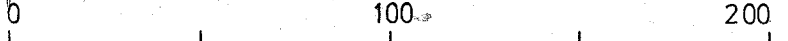


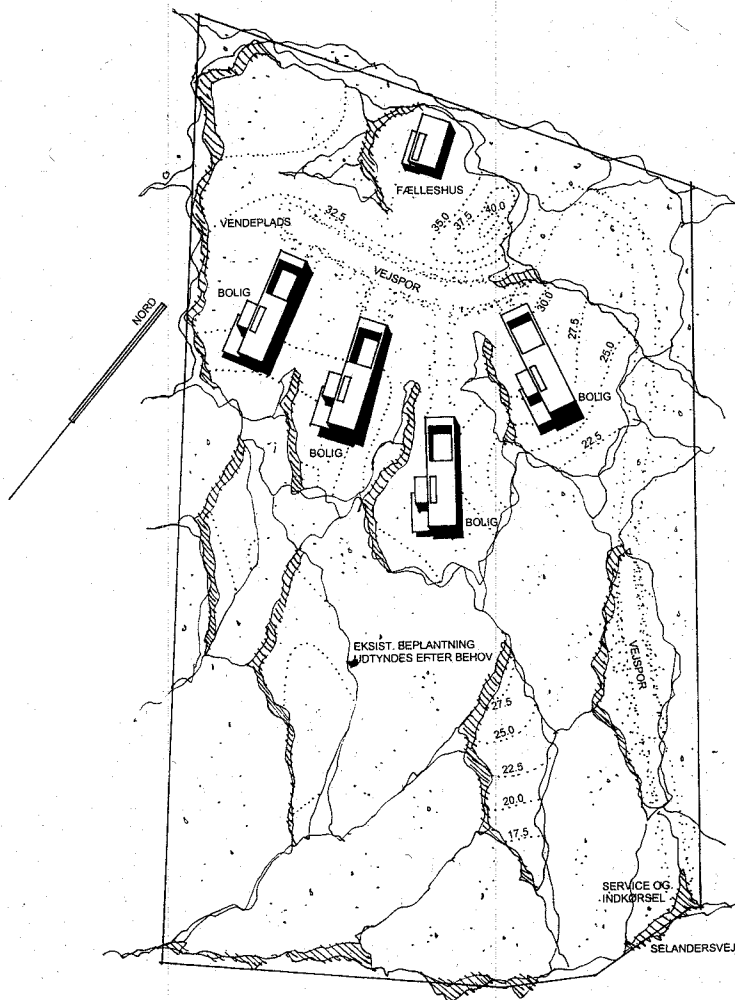


-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR.SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
-  BYGGELINIE
-  KOTER

VILLABEBYGGELSE I HORNBÆK LOKALPLAN 270
FREMTIDIGE FORHOLD **BILAG 2**
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET JAN. 98

MÅLFORHOLD 1:2000





VILLABEYGGELSE I HORNBÆK LOKALPLAN 270

ILLUSTRATIONSPLAN

BILAG 3

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET JAN. 98

MÅLFORHOLD 1:2000