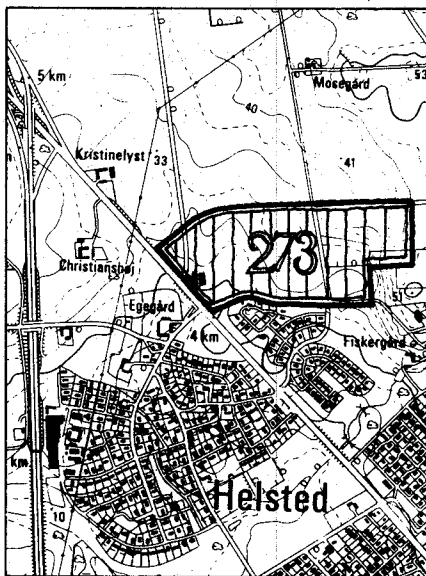


LOKALPLAN NR. 273 ENGHØJ



Beliggenhed

Bydelen Ydervang

Planen går ud på

Tæt lav bebyggelse og parcelhuse

Offentlige formål og Regnvandsbassin

Særlige hensyn

Enghøj kirke

EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Lokalplanen er beliggende i bydelen Ydervang. Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Skelvangsvej / Gl. Hobrovej. Mod øst og vest afgrænses området af henholdsvis Enghøj kirke og Hobrovej. Bortset fra Enghøj kirke og "de røde Lader" ved Hobrovej, er området ubebygget og jorden dyrkes i dag som landbrug.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan udstykkes parcelhusgrunde, samt grunde til tæt lave huse til minimum 115 boliger.

Lokalplanens vestlige område, beliggende langs Hobrovej, reserveres til offentlige formål og til regnvandsbassin.

Enghøj kirke har en markant beliggenhed i området. Planens udformning og afgrænsning tilpasses derfor kirkens markante beliggenhed.

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.

En del af lokalplanens område udlægges til offentlige formål. Det betyder at ejeren kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Ifølge planlovens § 48 er der dog bestemte forudsætninger, som skal opfyldes, før dette krav kan gøres gældende.

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.

Kommuneplanen 1997

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde B78. Ifølge rammebestemmelserne må området anvendes til boliger og kollektive anlæg. Den endelige afgrænsning af rammeområde B 78 fastlægges ved denne lokalplan.

Rammeområde B 78 skal minimum rumme 115 boliger.

Kommuneplanen 1997 fastlægger bebyggelsesprocenten til maksimum 40 og bygninger må ikke opføres med mere end 2 ½ etager. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 12m. I forbindelse med bebyggelsen skal der udlægges opholdsareal på mindst 200% af boligetagearealet og 50 % af erhvervsetagearealet. For hver 100 m² etageareal skal der udlægges areal til en parkeringsplads.

Boliger og opholdsarealer skal placeres således, at det gennemsnitlige konstante udendørs støjniveau fra Hobrovej ikke overstiger 55 dB (A) på døgnbasis.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen 1997.

I lokalplanen skal der udpeges et areal på op til 2 ha, hvor der alternativt er mulighed for opførelse af bebyggelse planlagt af områdets fremtidige beboere.

Lokalplanen skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner og den fremtidige bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet.

Lokalplan 273

Delområder

Lokalplanen deler området op i delområde I, II, & III. Inden for delområde I kan der opføres boliger i form af parcelhuse og tæt lave huse.

Delområde II friholdes for bebyggelse og anvendes til rekreative formål.

Delområde III udlægges til offentlige formål og til regnvandsbassin.

Vejadgang

Ny vej i forlængelse af Skelvangsvej

Vejadgang til de nye boliger sikres via en ny vej - Nordskellet - en strækningen i forlængelse af Skelvangsvej til et nyt vejkryds ved Hobrovej.

Skelvangsvej / Gl. Hobrovej som sti

Skelvangsvejs nuværende tilslutning til Hobrovej lukkes når den ny vej - Nordskellet - er anlagt og tilsluttet Hobrovej. Den nedlagte Skelvangsvej / Gl. Hobrovej anvendes fremover som sti.

Kloakering	Lokalplanområdet omfattes af spildevandsplanen for Randers Kommune og hører under område B78. Området skal kloakkes med separatsystem og 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.
Elforsyning	Lokalplanområdet elforsynes fra Elforsyningsselskabet Elro.
Vandforsyning	Lokalplanområdet vandforsynes fra Randers Kommunale Værker.
Byzone	Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.
Kollektiv trafik	Bybusrute nr. 2 & 13 har stoppested ved Enghøj Allé.
Skoler & daginstitutioner	Vestervangskolen, Nyvangsskolen og Rytterskolen er de nærmest beliggende skoler til lokalplanområdet. Nærmeste børne-institution er daginstitutionen "Stjernehuset" ved Enghøj Allé.

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:** Delområde I anvendes til boligformål, hvor der bliver mulighed for at opføre individuelle enfamiliehuse og tæt lave huse.
- at:** Delområde II friholdes for bebyggelse og anvendes til rekreative formål.
- at:** Delområde III anvendes til offentlige formål og til regnvandsbassin.
- at:** Disponering af området er tilpasset de særlige terrænforhold i området og tager hensyn til Enghøj kirkens markante placering.

at: Ny bebyggelse er tilpasset den omkringliggende bebyggelse og områdets karakter i øvrigt.

at: Det gennemsnitlig beregnede udendørs støjniveau som stammer fra Hobrovej og den ny Fordelingsvej (Nordskellet), ikke overstiger 55 dB (A) på døgnbasis i boligområdet.

§ 1

Matrikelnumre

Delområder

Fra landzone til byzone

§ 2

Åben- & tæt lav boligbebyggelse

Erhverv på betingelser

Nyplantet skov

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter dele af matrikelnumrene: 9 f, 10 ad, 1 a, 9 b, og 10 ae alle Helsted By, Borup, ligeledes omfattes dele af landevej 505 Hobrovej, samt alle parceller, der efter den 1. august udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II & III som vist på kortbilag 1.

Stk.3. Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres det i stk. 1. nævnte område fra landzone til byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I

Stk.1. Delområde I må kun anvendes til boligformål. Bebyggelse må kun bestå af åben lav og tæt lav boligbebyggelse.

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 lignende, 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.

Stk.2. Det på kortbilag nr. 2, med særlig signatur viste areal, beliggende i lokalplanens nord / østlige hjørne må kun anvendes til skov.

Rekreativt område

Offentlige formål & regnvandsbassin

§ 3

Udstykning

§ 4

Vej og sti

Fordelingsvej

Stamvejene

Boligveje

Stier

Boligveje som lege- og opholdsarealer

Adgangsbegrænsning

Delområde II

Stk.3. Området må kun anvendes til rekreative formål og skal friholdes for bebyggelse, småhuse, legepladser og lignende.

Delområde III

Stk.4. Området må kun anvendes til offentlige formål og regnvandsbassin.

§ 3 UDSTYKNING

Ejendommene må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning må finde sted med Byrådets særlige tilladelse.

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

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

Fordelingsvej A - B, Nordskellet, i en bredde af 25 m, med en kørebanebredde af 8 m, stier á 3 m, samt plantebede á 3 m.

Stamvejene C - D, Storebjørn, og E - F, Karlsvognen, i en bredde af 22 m, med en kørebanebredde af 6 m, stier á 3 m, samt plantebede á 3 m.

Boligveje i en bredde af 10 m, med en varierende kørebanebredde fra 4 m til 9 m .

Stier i en bredde af 4 m med et befæstet areal på 2 m.

Stk.2. Boligvejene skal udformes efter de regler, der er gældende i § 40 i færdselsloven. Det forudsættes at boligvejene anvendes som lege- og opholdsarealer. **

Stk.3. Til Fordelingsvejen A - B, Nordskellet, og til stamvejene C - D, Storebjørn, og E - F, Karlsvognen, må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

* Nærmere bestemmelser om anlæg og ibrugtagen vil blive fastlagt efter reglerne herom i vejlovgivningen. Det forudsættes, at vejene og stierne udlægges som private fællesveje og fællesstier, fordelingsvejen A - B Nordskellet, udlægges dog som offentlig vej.

** 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.

Bus- & adgangsvej

Stk.4. For enden af stamvejen E - F, Karlsvognen, en strækning af ca. 180 m frem til den i lokalplan 195 udlagte busvendeplads, reserveres der areal til en busvej, samt stier i en samlet bredde af 10 m, med en kørebanebredde af 5 m og stier á 2.5 m. Busvejen fungerer samtidig som adgangsvej til vende- og holdepladsen ved børneinstitutionen "Stjernehuset".

Nedlæggelse af veje

Stk.5. Dele af Skelvangsvej forudsættes nedlagt som vej og anvendes i fremtiden som sti. Nedlæggelsen af vejen vil ske efter reglerne herom i vejlovgivningen.

Stk.6. Den sydlige strækning af Borup Kirkevej forudsættes nedlagt som vej. Nedlæggelsen af vejstrækningen vil ske efter reglerne herom i vejlovgivning. Øvrige strækning af Borup kirkevej tilsluttes den ny fordelingsvej A - B. Nordskellet.

§ 5

El-ledninger

som jordkabler

§ 5 LEDNINGSANLÆG

El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres nedgravet som jordkabler.

§ 6

Bebyggelsesprocent og højde

Antal etager

Maksimal bygningshøjde & facadehøjde

Maksimal facadehøjde

Fritstående carporte & garager

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

DELOMRÅDE I

Stk.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Stk.2. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager. Eventuelle vinduer i øverste etage skal placeres på en måde, at indkigsgener for omboende naboer reduceres mest muligt.

Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8.5m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt, dog ikke skorstene og lignende.

Facadehøjden må ikke overstige 6 m. Facadehøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til et punkt hvor facade og tagflade skærer hinanden.

Fritstående carporte og garager må placeres i skel.*** Bygningshøjde for fritstående carporte/garager og andre småbygninger må ikke overstige 4 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt.

***Opmærksomheden henledes på, at bygningsreglementets bestemmelser om skrå højdegrænseplaner fortrænges af denne bestemmelse.

Taghældning

Facadehøjde for fritstående carporte/garager og andre småbygninger må ikke overstige 3,0 m. Facadehøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til et punkt hvor facade og tagflade skærer hinanden.

Stk.3. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45°.

Bebyggelsesprocent

Stk.4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Antal etager

Stk.5. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

Maksimal bygningshøjde & facadehøjde

Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt, dog ikke skorstene og lignende.

Facadehøjde

Facadehøjden må ikke overstige 6 m. Facadehøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til et punkt hvor facade og tagflade skærer hinanden.

Stk.6. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45°.

§ 7

Materialer & farver

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk.1. Materialer og farver på ydervægge og tage kan vælges frit. Der må dog ikke anvendes materialer og farver som efter Byrådets skøn virker skæmmende, for eksempel meget blanke og reflekterende materialer samt meget stærke signalfarver på store flader m.m.

Antenner & paraboler

Stk.2. Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantener tillades. Parabolantener skal opsættes sådan, at de ses mindst muligt fra boligvejen og ikke generer naboer. Ingen del af parabolantennen må være tættere på skel end 2,5 m, og må ikke være højere end 2,5 m

Skiltning & Reklamering

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

§ 8

Friarealer

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk.1. De på kortbilag 2 med særlig signatur viste friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse. Arealerne udlægges til rekreative formål og fælles opholdsarealer.

Beplantning

Stk.2. Beplantning af friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af Randers Kommune godkendt beplantningsplan.

Stk.3. Arealet mellem den på kortbilag 1 viste byggelinie og Hobrovej inden for delområde III, må ikke under nogen form benyttes til oplags-, opholds- eller parkeringsplads, men alene anvendes til beplantning.

Støjdæmpning

Stk.4. De på kortbilag 2 med særlig signatur viste arealer, langs Hobrovej og den ny fordelingsvej A - B, Nordskellet, inden for delområde I & III, udlægges til støjdæmpende foranstaltninger (beplantet jordvold). Støjdæmpningen skal udformes således, at det gennemsnitlig målte støjniveau i bebyggelsen og friarealer ikke overstiger 55 dB (A).

*Terrænreguleringer***Delområde I & III**

Stk.5. Terrænreguleringer over +/- ½ m på de enkelte grunde må ikke foretages uden Byrådets særlige tilladelse. Godkendte terrænreguleringer skal afvikles inden for egen grund.

Afgravning eller påfyldning må ikke foretages nærmere skel end 0.30 m og hældningen af det fremtidige terræn må ikke være større end 1 : 1,5. Eventuelle støttemure må ikke være højere end 0.50 m.

Regnvandsbassin

Stk.6. Regnvandsbassinet skal anlægges og udformes således, at området kan benyttes til rekreative formål.

§ 9**§ 9 GRUNDEJERFORENING***Medlemspligt*

Stk.1. Der skal etableres grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere inden for delområde I.

Stk.2. Grundejerforeningerne skal oprettes senest når 75% af de udstykkede grunde, inden for delområde I, er solgt, eller når Byrådet kræver det.

Stk.3. Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4 stk. 1 og stk. 2 nævnte veje og stier, dog ikke Fordelingsvejen A - B, Nordskellet, samt de i § 8 stk. 1 nævnte fælles opholdsarealer inden for delområde I & II

§ 10*Veje, stier og friarealer**Fjernvarme***§ 11****§ 10 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 og stk.2 nævnte veje og stier samt de i § 8 stk. 1 og stk. 4 nævnte fælles opholdsarealer og støjdæmpende foranstaltninger.

Stk.2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til fjernvarmeforsyningen har fundet sted.

§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 17. november 1997 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

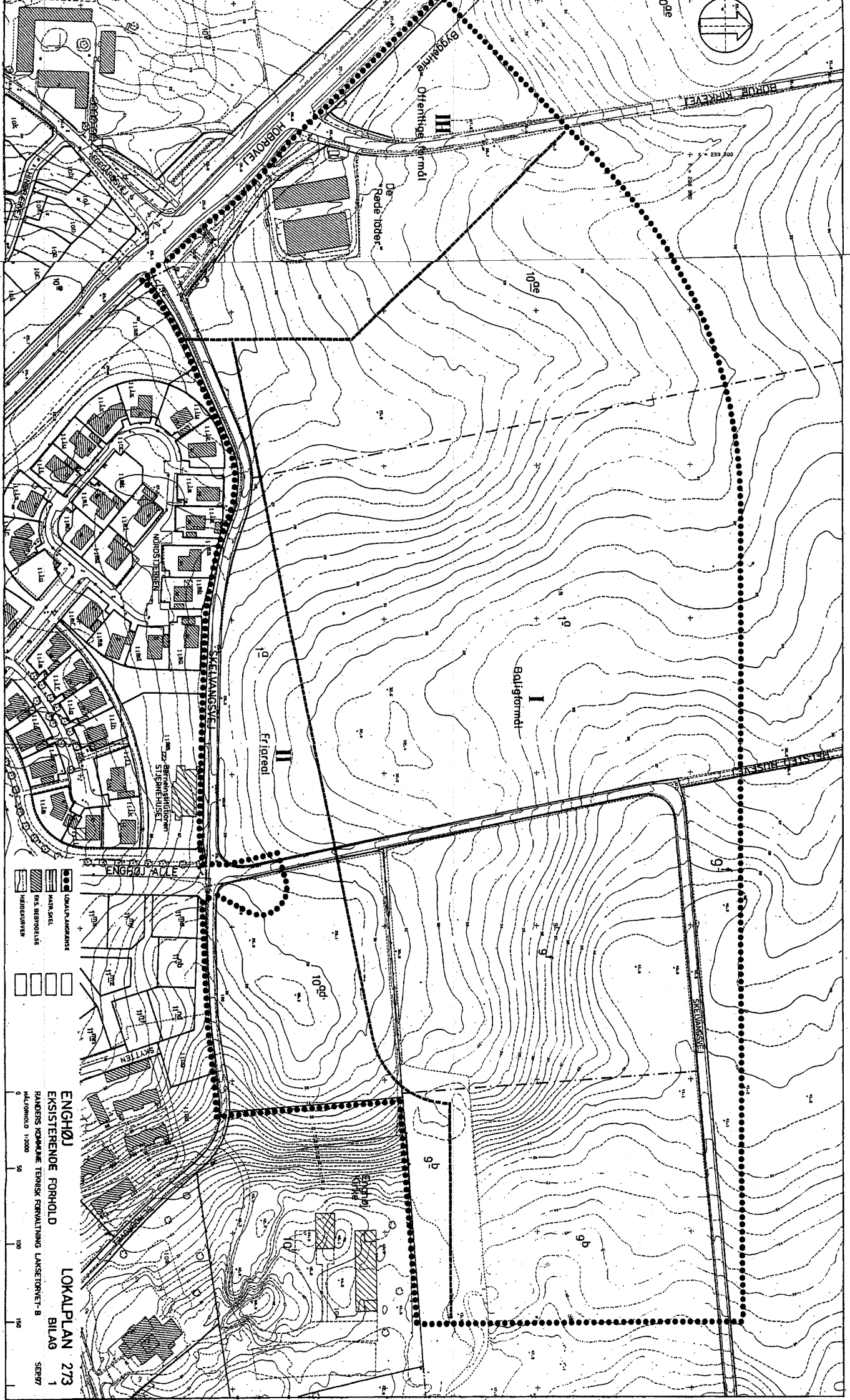
Keld Hüttel

Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Randers byråd den 14. april 1998.

Keld Hüttel

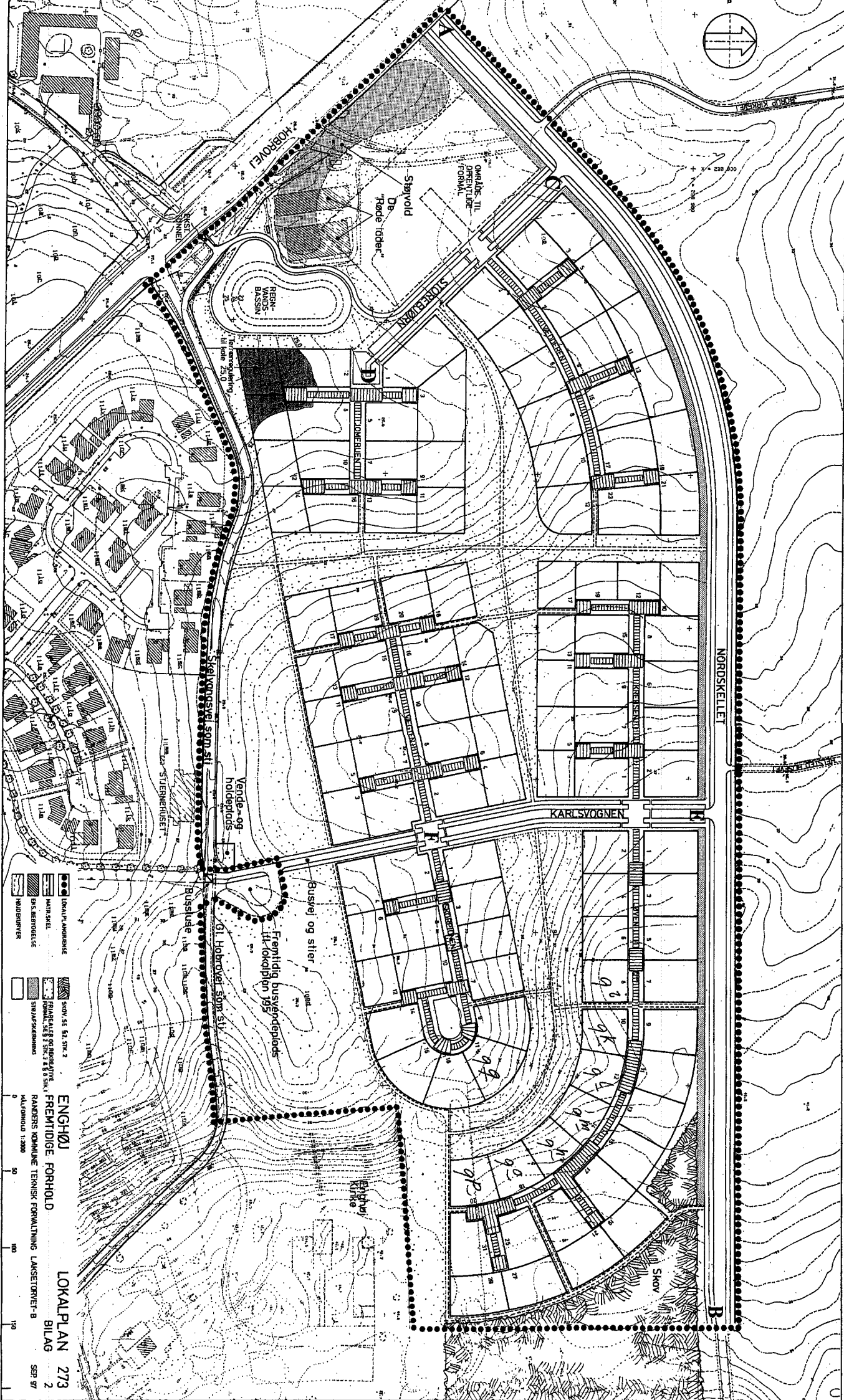
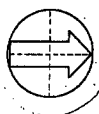
Borgmester



- LOKAL ANLÆBES
- PARK, SKUL
- SÆS BEHOVETS
- VEJANLÆBES

-
-
-
-

ENGHØJ
EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LANSÆTTERET - B
 MÅSTAFELD 1:2000
 0 50 100 150
LOKALPLAN 273
BILAG 1
 SE 97



- Lokal Landbrug
- Vandløb
- Skov
- Vej
- Jernbane
- Hældning
- Konturlinjer
- Bygning
- Vejnet
- Busstop
- Grønrum
- Ledninger

ENGHØJ
 FREMTIDIGE FORHOLD
 RÅDENS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LÅSETRØYER-B
 MÅL 1:2000
 SER 97

LOKALPLAN 273
 BILAG 2

