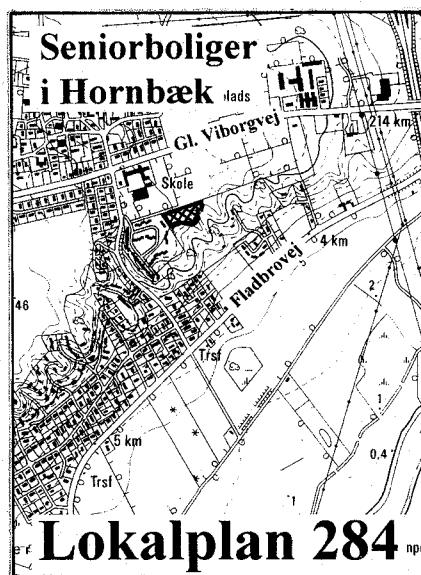


## LOKALPLAN NR. 284 SENIORBOLIGER I HORNBAEK



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

#### Baggrund

Lokalplanens område ligger i Over Hornbæk mellem Fladbrovej og Gl. Viborgvej ved Selandersvej. Lokalplanen erstatter den nordligste del af lokalplan nr. 270. Planen er udarbejdet på grundlag af et konkret ønske fra ejeren om at opføre et antal seniorboliger på grunden.

Baggrunden for ønsket er, at det i forbindelse med det andet forslag til lokalplan 270 (det første blev forkastet ved den endelige vedtagelse i byrådet) har været nødvendigt med forskellige fordyrende foranstaltninger. Disse meromkostninger er med nærværende projekt søgt fordelt på flere enheder.

Grunden er i skel mod vest, nord og øst omgivet af bevoksning. Mod syd grænser området op til et lille skovområde. Grunden er ubebygget.

#### Planen går ud på

Lokalplanen åbner mulighed for, at der på grunden, kan opføres indtil 4 seniorboliger i én etage.

Fra Selandersvej skal der etableres stiforbindelse, med offentlig adgang, gennem grunden til fællesvej langs det nordlige skel.

#### Andet

Terrænet er meget svagt kuperet, som den første del af plateauet over Gudenådalens skrænter. Et lokalt terrænspring, mod syd ved Selandersvej, på ca. 1 meter forefindes.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

**Ændringer skal følge planen** Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommen ifølge 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 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 er placeret i byzone.

Der forefindes ingen private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen.

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

### Kommuneplan 1997

Lokalplanen omfattes af kommuneplanens rammeområde V56. Ifølge lokalplanrammerne kan der opføres 3-7 boliger på arealet.

Med nærværende lokalplan vil det samlede antal boliger i området komme op på 8. Hensigten med at angive 3-7 boliger i kommuneplanens rammer har været at fastsætte en størrelsesorden for byggeriets omfang, men ikke at angive et eksakt antal boliger. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med hensigten om at begrænse byggeriet i område V56, således at de skovklædte skråninger bevares så intakte som muligt.

### Lokalplan 284

Lokalplan 284 åbner mulighed for, at der i området kan opføres indtil 4 boliger i én etage. Bebyggelsens totale højde må ikke overstige 4 meter målt fra terræn (fastsat niveauplan). Bygningerne skal tilpasse sig punkthusene umiddelbart nord for lokalplanområdet, således at de ikke vil virke skæmmende for kvarteret som helhed. Herudover skal bebyggelsen udformes, så den fremstår som en helhed med et enkelt og ensartet arkitektonisk formsprog og tilpasset villabebyggelsen syd for lokalplanområdet (omfattet af Lokalplan 270).

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

<b>Vejadgang</b>	<p>Bebyggelsen skal have vejadgang fra den private fællesvej Selandersvej, hvorfra der er adgang til det offentlige vejnet, det vil her sige Fladbrovej.</p> <p>Privatvejlovens bestemmelser om kundgørelse af denne vejret er opfyldt gennem offentliggørelsen af denne lokalplan og ved underretning af de berørte grundejere.</p>
<b>Parkering</b>	<p>Der skal etableres 1 p-plads for hver bolig indenfor lokalplanområdet. Som oplysning kan nævnes, at der påregnes anlagt 4 p-pladser langs Selandersvej, udenfor lokalplanområdet, men centralt herfor, som angivet på kortbilag 2.</p>
<b>Kloakering</b>	<p>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 området skal nedsives. Evt. vejvand fra nedløbsbrønde på parkeringsarealet afledes til offentlig kloak.</p>
<b>Renovation og genbrug</b>	<p>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 minicontainere.</p>
<b>Naturgas</b>	<p>Lokalplanområdet skal ifølge varmforsyningsplanen for Randers Kommune forsynes med naturgas.</p>
<b>Elforsyning</b>	<p>Lokalplanområdet elforsynes fra Elro.</p>
<b>Vandforsyning</b>	<p>Lokalplanområdet vandforsynes fra De kommunale Værker.</p>
<b>Zonestatus</b>	<p>Lokalplanområdet er beliggende i byzone.</p>
<b>Skoler og daginstitutioner</b>	<p>Lokalplanområdet hører under Hornbæk skoles distrikt, og nærmeste børnepasningsmulighed forefindes på Myrdalsvej (integreret daginstitution fra 0-7 år).</p>

## 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:** lokalplanområdet anvendes til en bebyggelse med op til 4 seniorboliger,
- at:** bebyggelsen udformes efter en samlet helhedsplan, med et enkelt og ensartet arkitektonisk udtryk, tilpasset til den sydforliggende, planlagte villabebyggelse (omfattet af lokalplan 270),
- at:** den eksisterende beplantning i skel bevares så intakt som muligt,
- at:** der skaffes stiforbindelse med offentlig adgang mellem Selandersvej og fællesvejen langs det nordlige skel.

### § 1

#### Matrikelnumre

#### Zonestatus

### § 2

#### Formål

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer: 7f, Over Hornbæk By, Hornbæk, samt alle parceller, der efter den 25. maj 1999 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Området ligger i byzone.

### § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål med indtil 4 seniorboliger i én etage, samt hertil hørende sekundære småbygninger.

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, som der ikke er plads til på ejendommen

**§ 3****Udstykning****§ 3 Udstykning**

Stk. 1. Ejendommen må 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. Området skal have vejadgang fra den private fællesvej, Selandersvej, over matr. Nr. 5p, 5bb, 7f, 7h og 12c Over-Hornbæk By, Hornbæk.

Privatlovens bestemmelser om kundgørelse af denne vejret er opfyldt gennem offentliggørelse af denne lokalplan og underretning af de berørte grundejere.

**Parkering**

Stk. 2. Der skal indrettes 1 p-plads for hver bolig indenfor lokalplanområdet. Disse anlægges med vejbelægning som Selandersvej.

Herudover kan oplyses, at der påregnes anlagt 4 parkeringspladser i rabatten langs Selandersvej, udenfor lokalplanområdet, men centralt placeret herfor. Disse anlægges med græsarmeringssten el. lign., der harmonerer med rabatten.

Stk. 3. Parkeringsarealet skal anlægges i niveau med boligerne.

**Vendeplads**

Stk. 4. Parkeringspladsen på lokalplanområdet skal fungere som vendeplads.

**Sti**

Stk. 5. Der skal etableres stiforbindelse mellem Selandersvej og fællesvej langs nordlige skel, i princippet som anvist på kortbilag 2.

**§ 5****§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. Elledninger skal føres som jordledninger.

**§ 6****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

Stk. 1. Bebyggelsen skal placeres parallelt og/eller vinkelret på det nordlige skel, i princippet som angivet på kortbilag 2.

**Bebyggelsesprocent**

Stk. 2. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 30.

**Højde**

Stk. 3. Bebyggelsen må opføres i én etage med kælder. Ingen del af bygningerne må overstige 4 meter, målt fra terræn (fastsat niveauplan). Kælder må ikke have loft beliggende mere end 1,25 meter over det omgivende terræn.

**Bygningsreglementet**

Stk. 4. Bygningsreglementets regler vedr. afstand og højde til bebyggelse på samme grund (BR-95, kap. 3.5) overholdes ikke. Se markering 1 på bilag 2. Der skal dog sikres tilstrækkelige dagslysforhold i boligerne.

**Tilbygninger**

Stk. 5. Fremtidige tilbygninger og ændringer i bebyggelsen skal godkendes af Teknisk Forvaltning.

Stk. 6. Tilbygninger og ændringer skal tilpasse sig den eksisterende bebyggelse hvad angår geometri, farve, materialer og formsprog.

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

Stk. 1. Bebyggelsen skal udformes, så den fremstår som en helhed med et enkelt og ensartet arkitektonisk formsprog, og tilpasset udformningen af den planlagte villabebyggelse syd for lokalplanområdet.

Projektet skal godkendes af Teknisk Forvaltning.

**Materialer**

Stk. 2. Primære bygningskroppe skal opføres med facade af teglsten og fremstå som vandskuret murværk, og/eller facade beklædt med træværk.

Hvis de udvendige facader farvesættes skal denne være ensartet for hele bebyggelsen.

Farvesætningen skal godkendes af de under stk.1. nævnte.

<b>Tag</b>	Stk. 3. Bebyggelsen skal udformes med "flade tage", hvor facadeafslutningen (murkronen) danner den øvre afgrænsning af bebyggelsen.
<b>Småbygninger</b>	Stk. 4. Sekundære småbygninger skal i materialer og farver tilpasse sig den øvrige bebyggelse.
<b>Skiltning</b>	Stk. 5. Der må ikke skiltes eller reklameres på bebyggelsen. Dog må skilte med en størrelse på op til 0,2 m <sup>2</sup> opsættes i ét eksemplar ved hver bolig.
<b>Antenner</b>	Stk. 6. 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.

## § 8

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

<b>Ubebyggede arealer</b>	Stk. 1. Ubebyggede arealer skal i princippet udformes som angivet på kortbilag 2 og 3.
<b>Karakter</b>	Stk. 2. Den generelle karakter i udformningen og beplantningen af lokalplanområdet skal være som "en lysning i skoven".
<b>Beplantning</b>	Stk. 3. I skel mod vest skal etableres et beplantningsbælte på minimum 6 meter, sammenhængende med eksisterende beplantning. I skel mod nord skal etableres et beplantningsbælte på minimum 3 meter, sammenhængende med eksisterende beplantning.  Stk. 4. Ubebyggede arealer skal beplantes med græs. Enkelte busk- og trægrupper kan placeres i området til afskærmning og lægivning. Hække må ikke overstige en højde på mere end 1 meter.  Stk. 5. Beplantning skal ske med art og størrelse nøje tilpasset den eksisterende beplantning i området, jvf. beplantningen på området umiddelbart syd for lokalplanområdet.
<b>Tilgængelighed</b>	Stk. 6. Ubebyggede arealer skal udformes under hensyntagen til størst mulig tilgængelighed.
<b>Skiltning</b>	Stk. 7. Der må ikke skiltes eller reklameres i de ubebyggede arealer.
<b>Indhegning</b>	Stk. 8. Der må ikke hegnes i skel, ligesom bebyggelsens adgangs-, opholds-, og parkeringsarealer ikke må indhegnes. Herfra undtages lokalplanområdets afgrænsning mod nord og vest, hvor der dog må hegnes med levende hegn.

**Terræn** Stk. 9. Indgreb i det eksisterende terræn skal begrænses mest muligt. Nødvendige terræn- og støttemure skal udformes således at de tilpasser sig det omgivende terræn. Parkeringsarealet skal dog sænkes, som anvist i §4, stk. 3.

**Belysning** Stk. 10. Bebyggelsens parkerings- og adgangsforhold skal forsynes med belysning. Belysningsarmaturer skal i udformning tilpasse sig belysningen på Selandersvej.

Stk. 11. Plan for ubebyggede arealer skal godkendes af Teknisk Forvaltning.

## § 9

### § 9 GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Ejerne har pligt til at være medlem af den grundejerforening, som skal oprettes i medfør af lokalplan 270. Foreningen skal oprettes, når byrådet kræver det, og foreningens vedtægter skal godkendes heraf.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal forestå drift- og vedligeholdelse af den ca. 310 m lange private fællesvej, der i lokalplan nr. 270 er benævnt vej A-B og forestå drift og vedligeholdelse af de fællesarealer, der er udlagt i lokalplan nr. 270.

## § 10

### § 10 DEL AF LOKALPLAN 270 OPHÆVES

Stk. 1. Nærværende lokalplan erstatter lokalplan 270 for så vidt angår nærværende lokalplans område. Undtaget er bestemmelserne vedrørende grundejerforening i lokalplan 270 (§9 stk. 1)

## § 11

### § 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

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

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



**§ 12**

**§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 14. juni 1999, og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

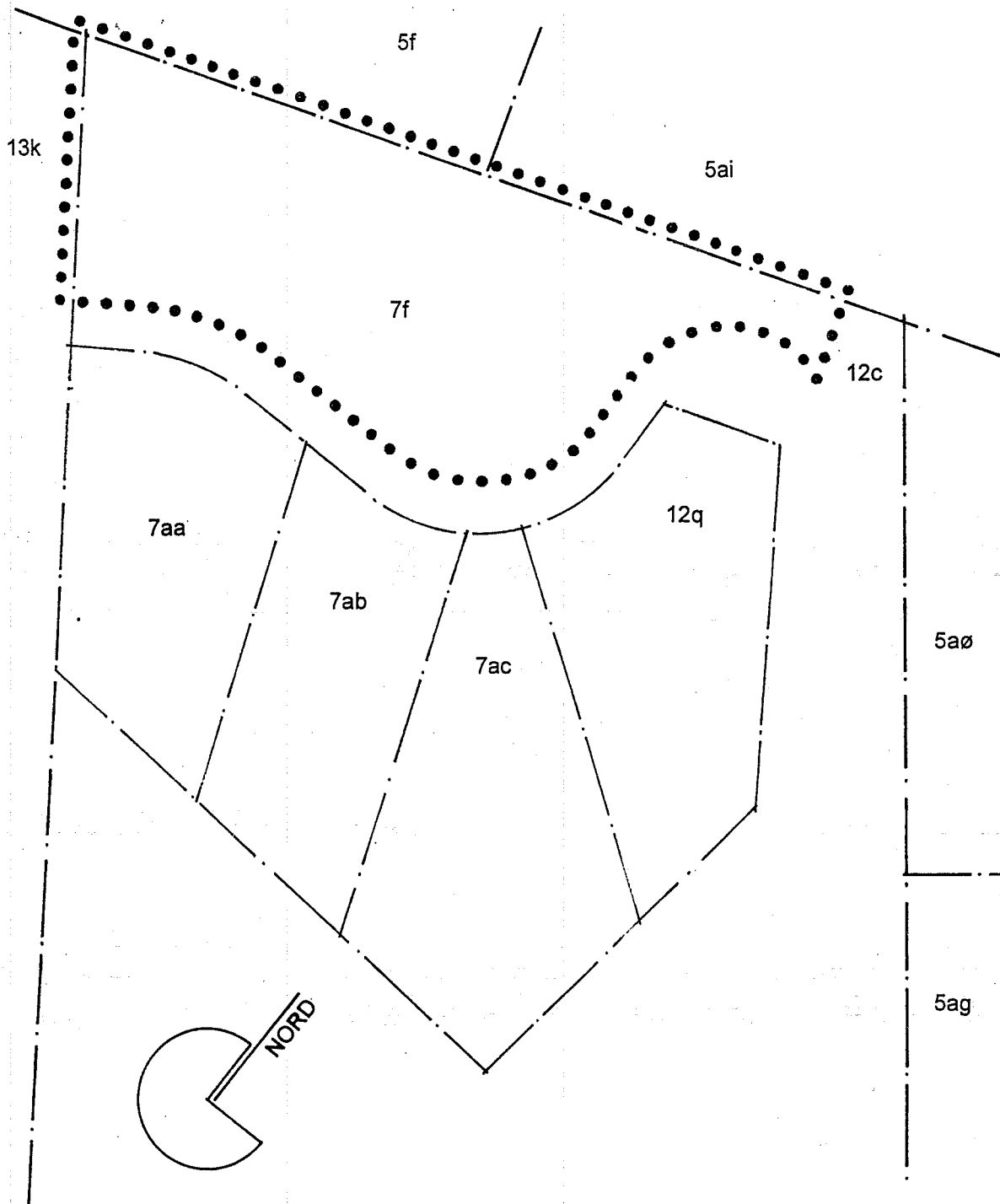
**Keld Hüttel**

Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.  
Randers byråd den 4. oktober 1999.

**Keld Hüttel**

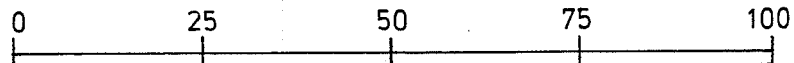
Borgmester



**SENIORBOLIGER PÅ SELANDERSVEJ  
LOKALPLAN 284**

OKTOBER 1999

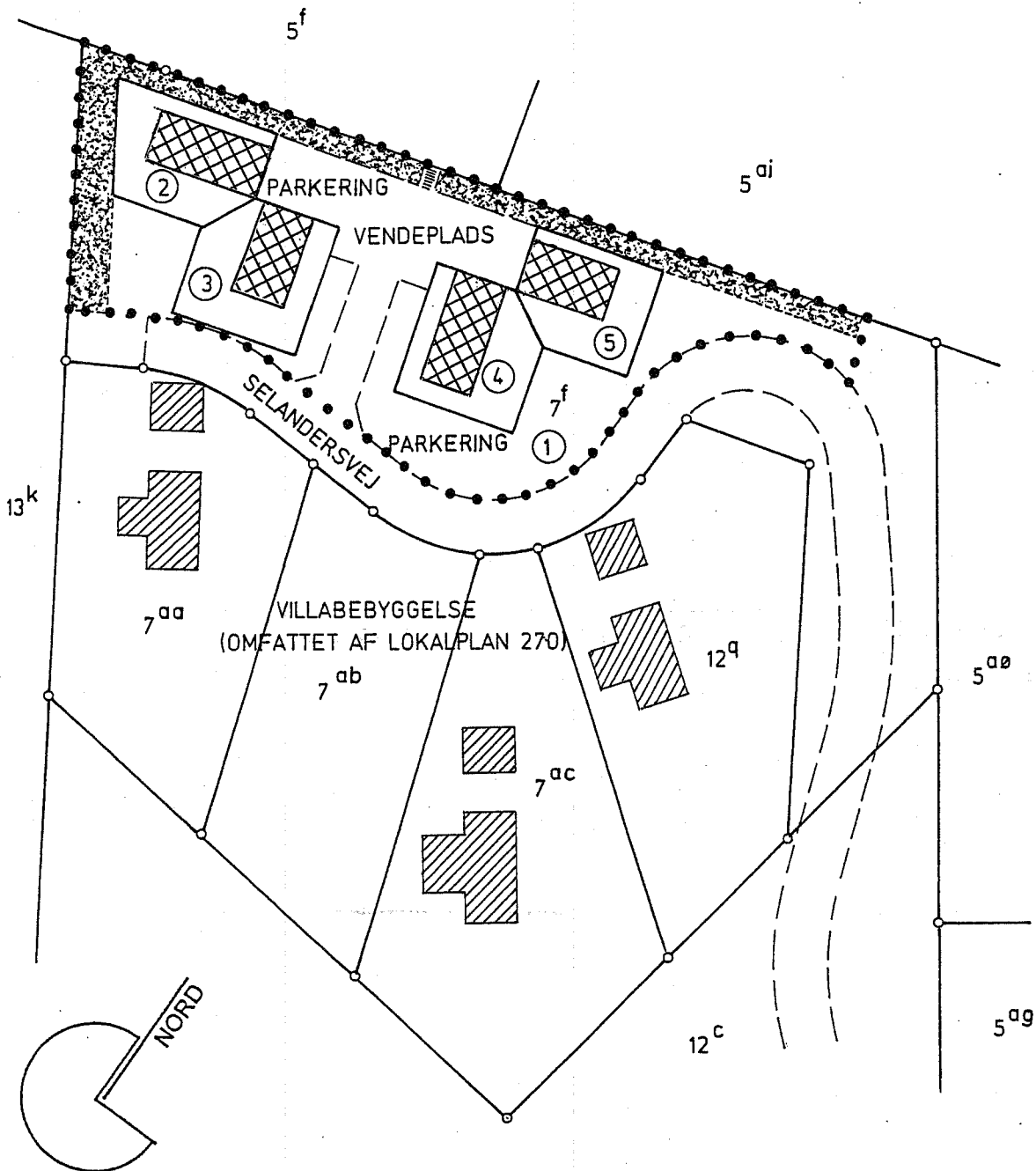
EKSISTERENDE FORHOLD / BILAG 1






1:1000

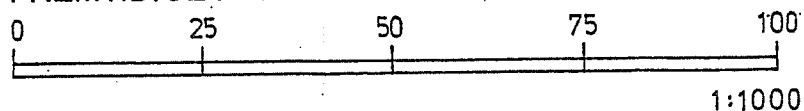
 LOKALPLANGRÆNSE

 MATR. SKEL



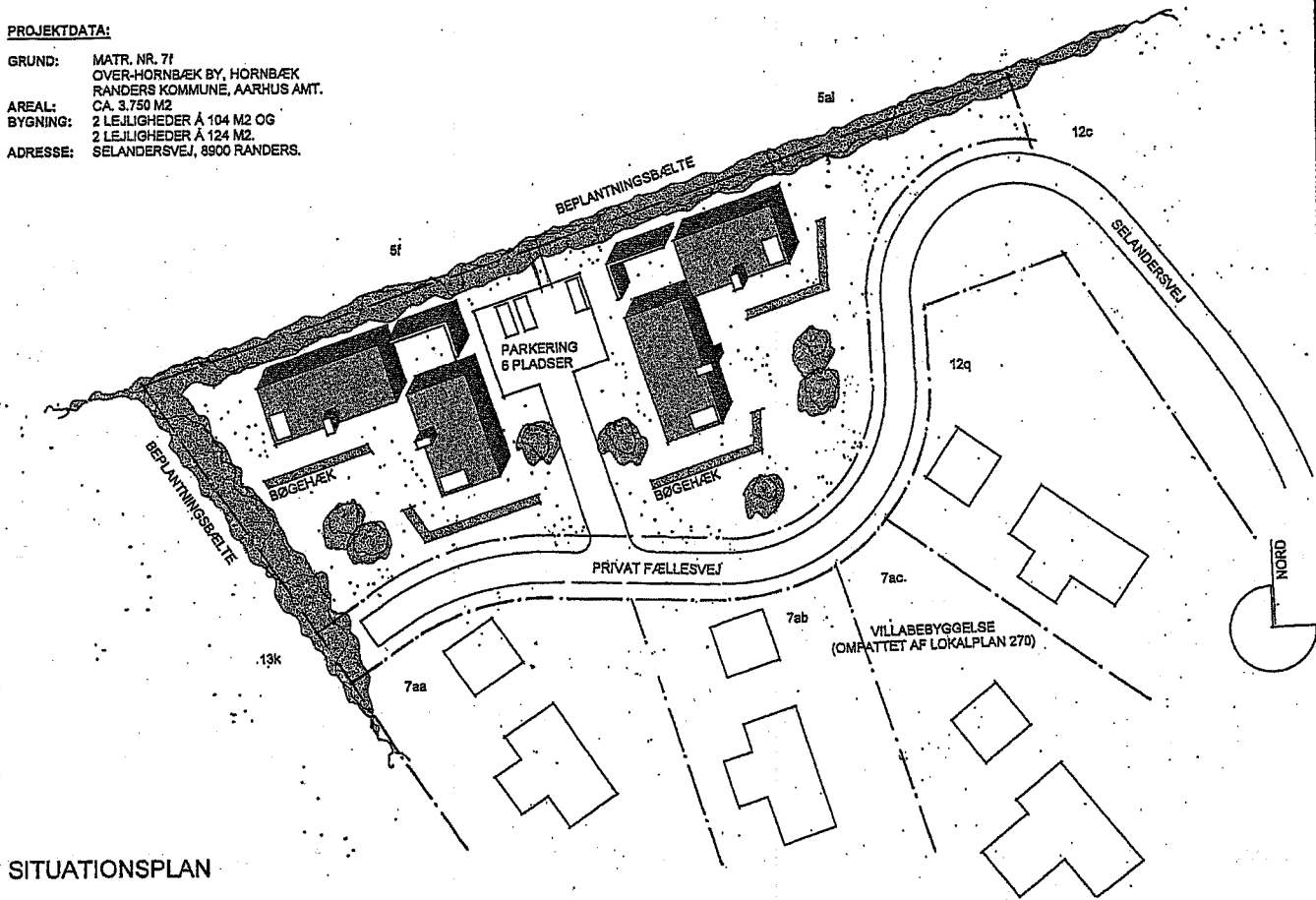
-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR. SKEL
-  BEPLANTNINGSBÆLTE
-  STI
-  NY BEBYGGELSE

**SENIORBOLIGER PÅ SELANDERSVEJ**  
**LOKALPLAN 284**  
 OKTOBER 1999  
 FREMTIDIGE FORHOLD / BILAG 2



**PROJEKTDATA:**

GRUND: MATR. NR. 71  
OVER-HORNBÆK BY, HORNBÆK  
RANDERS KOMMUNE, AARHUS AMT.  
AREAL: CA. 3.750 M<sup>2</sup>  
BYGNING: 2 LEJLIGHEDER Å 104 M<sup>2</sup> OG  
2 LEJLIGHEDER Å 124 M<sup>2</sup>.  
ADRESSE: SELANDERSVEJ, 8900 RANDERS.

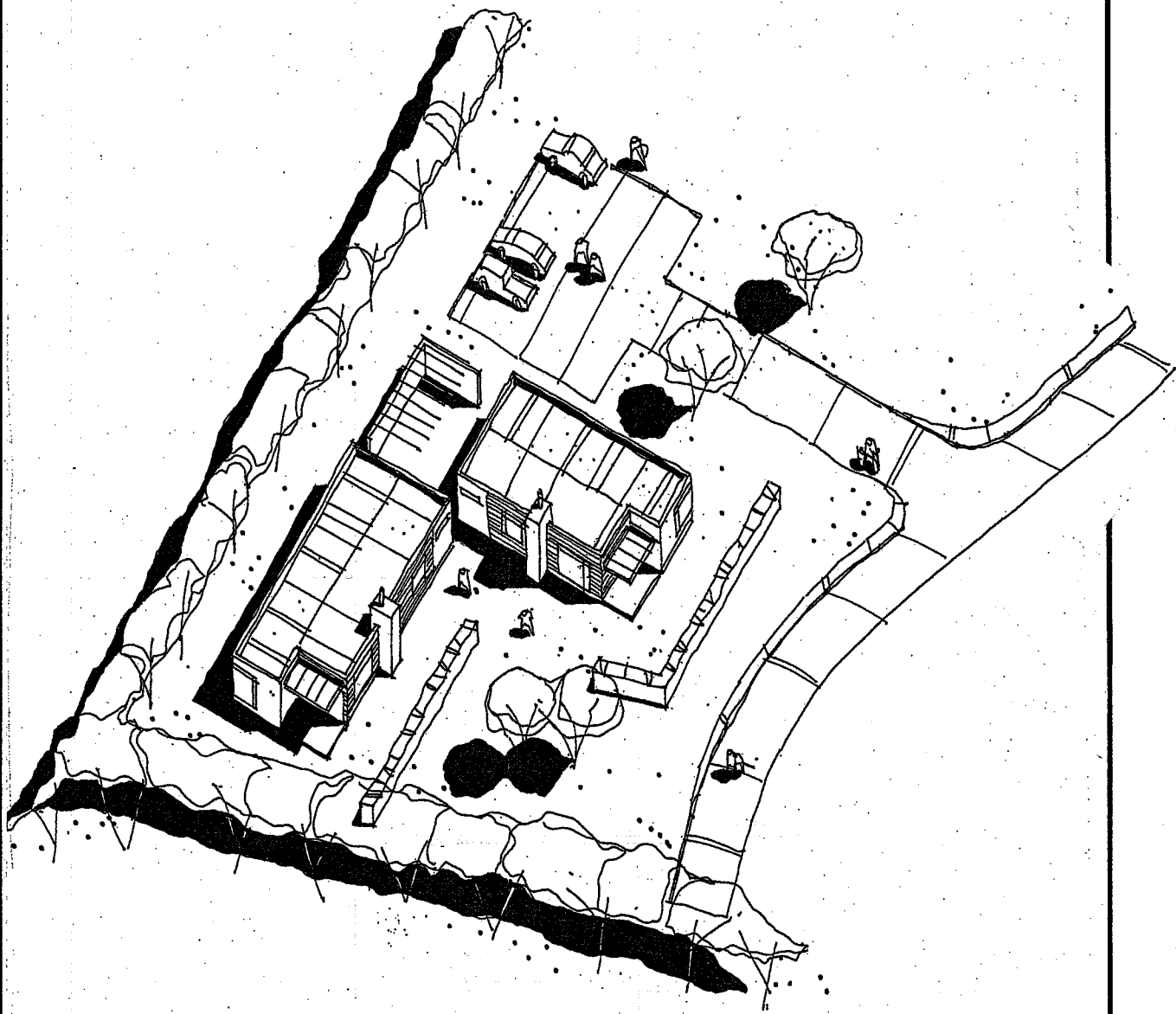


SITUATIONSPLAN

SENIORBOLIGER I  
HORNBÆK  
ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN 284

BILAG 3



**SENIORBOLIGER PÅ SELANDERSVEJ**  
**LOKALPLAN 284**  
ILLUSTRATIONER / BILAG 4

OKTOBER 1999