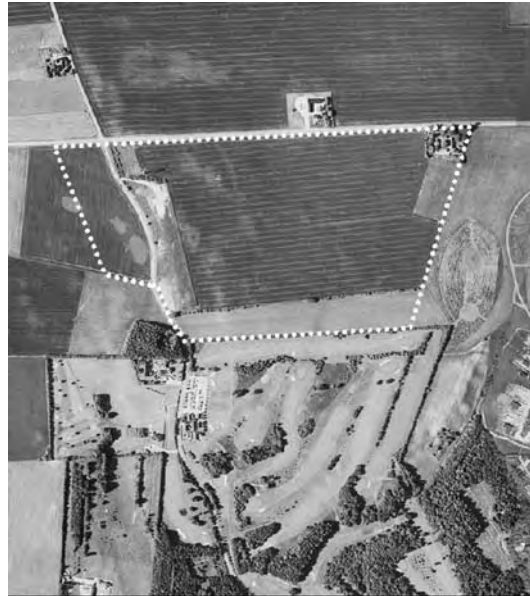


LOKALPLAN NR. 336

BOLIGOMRÅDE NORD FOR GOLFBA- NEN



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Bydelen Hornbæk

Lokalplanens område er beliggende i bydelen Hornbæk og afgrænses mod nord af Gl. Viborgvej, mod vest af et mindre areal vest for Himmelbovej, mod syd af golfbanen og mod øst af det rekreative område vest for bebyggelsen på Skovhulevej. Lokalplanens område er på ca. 29 hektar. Bortset fra en firlænget bevaringsværdig gård er lokalplanens område ubebygget og dyrkes i dag som landbrugsjord.

Planen går ud på

Boligområde i attraktivt område

Lokalplanen giver mulighed for at opføre op til 175 nye boliger nær ved golfbane og rekreative, naturskønne områder.

Parcelhuse og tæt-lav bebyggelse

Lokalplanens område er opdelt i 6 delområder. I delområderne I, og II kan der opføres boliger i form af parcelhuse og tæt-lavbebyggelse.

Bevaringsværdig gård

Lokalplanen giver mulighed for, at den bevaringsværdige firlængede gård i delområde III kan ombygges og indrettes til f.eks. boliger, fritidshjem, beboerhus, mindre erhverv, café, butik eller lign.

Offentligt formål, forsinkelsesbassin for regnvand, vejforlægning og græsningsareal

Delområderne IV og VI udlægges til offentligt område dels som rekreative fællesarealer og dels som område til forsinkelsesbassin for regnvand samt en mindre forlægning af Himmelbovej.

Rekreativt, fællesareal

Delområde V udlægges til rekreativt, grønt fællesområde.

Byzone

Lokalplanforslagets område er beliggende i landzone og størstedelen af arealet overføres til byzone ved offentliggørelsen af lokalplanens endelige vedtagelse.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge Planlovens § 18 kun udstykes, 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.

Offentlige formål

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.

Ekspropriation

Ifølge § 47 i planloven kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Lokalplanen indeholder i § 12, stk. 1. bestemmelser om at bebyggelsen ikke må ned rives uden byrådets tilladelse. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren af ejendommen forlange den overtaget mod erstatning. Ifølge planlovens § 49 er der dog bestemte forudsætninger, som skal opfyldes, før dette krav kan gøres gældende.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplan 2001

Lokalplanens område er i kommuneplan 2001 beliggende udenfor rammebestemmelserne for bydel nr. 5, Hornbæk. På baggrund af en stigende efterspørgsel efter nye parcelhusgrunde ønsker Randers kommune at fastlægge bestemmelser for området, så der åbnes mulighed for at området kan anvendes til villaområde.

Kommuneplantillæg nr. 65

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som har nummer 65. Det nye rammeområde får betegnelsen V69, og i området gives der mulighed for at etablere op til 175 boliger, som åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Tekst og kort findes på lokalplanens side 7.

Lokalplan nr. 336

Lokalplanens område består af en eksisterende tidligere landbrugsejendom med en firlænget gårdbebyggelse samt et åbent, ubebygget markareal med et svagt kuperet terræn.

Lokalplanen sikrer, at landskabets form fastholdes ved, at der ikke kan foretages større terrænreguleringer af landskabets overordnede former. Dog kan der terrænreguleres i mindre grad på den enkelte parcelhusgrund.

Delområder, boliger

Lokalplanens område opdeles i delområde I, II, III, IV, V og VI. I delområde I og II kan der opføres boliger som parcelhuse og tæt-lav bebyggelse.

Bevaringsværdig gård

I delområde III kan den bevaringsværdige firlængede gård ombygges og indrettes til f.eks. boliger, fritidshjem, beboerhus, mindre erhverv, café, butik eller lign.

Offentligt område

Delområde IV udlægges til offentligt område som forsinkelsesbassin for regnvand og en vejforlægning af Himmelbovej.

Rekreativt grønt fællesområde

Delområde V udlægges som rekreativt, grønt fællesområde. De grønne områder ligger som landskabelige pauser imellem de tre boligområder og er med til at strukturere området. Stierne igennem området skal kunne benyttes af andre end områdets beboere.

Offentligt område

Delområde VI udlægges til offentligt rekreativt område, som kan anvendes til f.eks. græsningsareal for dyr.

Regionplan 2001

Af regionplan 2001 fremgår det bl.a., at lokalplanens område er udlagt som muligt byvækstområde. Området hører derudover ind under betegnelsen "Område af særlig geologisk interesse".

Det betyder, at landskabsformer og synlige profiler, som særligt tydeligt afspejler landskabets opbygning, skal søges bevaret og beskyttet.

Lokalplanen giver mulighed for tæt og åben lav bebyggelse, og der kan i lokalplanens område ikke foretages større terrænmæssige reguleringer. Forslaget er dermed i overensstemmelse med Regionplan 2001.

Beskyttet jorddige

Indtil lokalplanen vedtages endeligt, er jorddiget som vist på kortbilag 2 omfattet af Museumslovens § 29a. Efter lokalplanens endelige vedtagelse overføres arealet til byzone og diget er herefter ikke beskyttet af Museumsloven, men alene af lokalplanens bestemmelser. Beskyttelsen af diget varetages via bestemmelserne i lokalplanens § 9 stk. 10 og 11.

Naturbeskyttelseslovens § 17

Skovbyggelinie

En del af lokalplanens område er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinie). Formålet med skovbyggelinier er bl.a. at sikre skovens værdi som landskabslementer og at opretholde skovbrynene som levested for planter og dyr. Der må derfor ikke opføres bygninger nærmere end 300 m fra de omfattede skvområder. Ved skovbyggelinier i byzone er det kommunen, der har dispensationskompetencen. Da den del af lokalplanens område, hvor der kan opføres bebyggelse, kun i meget begrænset omfang er omfattet af skovbyggelinien, vil kommunen i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse give den nødvendige dispensation på de pågældende parceller.

Vindmølle skal fjernes

For at undgå støjgener og i henhold til Regionplanens retningslinje 1.7. *Støj* skal vindmøllen i lokalplanens vestlige del fjernes, før der kan gives ibrugtagningstilladelse til bebyggelse i lokalplanens område. Se i øvrigt § 11, stk. 5.

Arkæologiske prøvegravninger

I området der grænser op til lokalplanens område, er der registreret fortidsminder og derfor kan det ikke udelukkes, at der også indenfor planens område findes både bopladser og grave. Derfor anbefales det, at der foretages arkæologiske prøvegravninger, før anlægsarbejdet til ny bebyggelse påbegyndes.

Handicappolitik

Randers kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler "LIGE MULIGHEDER FOR HANDICAPPEDE". Det betyder at Randers kommune i samråd med handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

Regulativ om veje

Lokalplanens område er omfattet af Randers kommunes 'Regulativ for Vintervedligeholdelse og renholdelse af veje'. Af regulativerne fremgår det bl.a. hvilke opgaver og forpligtigelser, der påhviler den enkelte grundejer.

Vejadgang

De nye boliger skal sikres vejadgang til Gl. Viborgvej via en ny rundkørsel ved Komponistvejen.

Ombygning af Gl. Viborgvej

Randers kommune er fra den 1. januar 2007 vejmyndighed for Gl. Viborgvej. Arealerne på begge sider af Gl. Viborgvej, på strækningen mellem Himmelbovej og rundkørslen ved Skovhulevej, er udlagt til fremtidig byudvikling. Gl. Viborgvej vil derfor i fremtiden fremstå som en trafikvej i bymæssig bebyggelse. Derfor skal vejen ombygges med sideanlæg og rundkørsel ved Himmelbovej, i princippet som vist på lokalplanens kortbilag nr. 4.

Vejforlægning

I lokalplanens delområde VI udlægges et areal til forlægning af Himmelbovej.

Skole

Lokalplanens område ligger 1 - 1,2 km fra Hornbæk Skole.

Kloakering

Lokalplanens område er omfattet af spildevandsplanen for Randers Kommune og hører under område F19. Området skal kloakeres med separatsystem. Spildevandet afledes til det eksisterende offentlige kloaksystem sydøst for området, mens regnvandet ledes gennem et forsinkelsesbassin, placeret i område IV, og videre ned syd for området til Nørreå/Randers fjord. Den tilladelige afløbskoefficient for områder med tæt-lav bebyggelse 0,4 og for områder med åben-lav bebyggelse er den tilladelige afløbskoefficient 0,3.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes 'Regulativ om bortskaffelse af husstandsaffald i Randers Kommune'. Af regulativet fremgår det bl.a. hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent, samt hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt mini-containere.

Naturgas og elektricitet

Lokalplanens område er i varmeplanen for Randers kommune udpeget til naturgasforsyning. Ny bebyggelse skal derfor forsynes med naturgas. Bygninger, der opvarmes med oliefyr, skifter til naturgas i den takt, det er forbruger- og virksomhedsøkonomisk fordelagtigt. Der er forbud mod elvarme.

Området hører under ELRO's forsyningsområde. Fra 2003 har forbrugerne dog selv kunnet vælge el producent.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal vandforsynes fra Energi Randers.

Byzone

Ved offentliggørelsen af lokalplanens endelige vedtagelse overføres delområderne I, II, III, V og VI fra landzone til byzone. Delområde IV vil fortsat have landzone status.

Dyrehold

I henhold til Miljøloven er dyrehold udover f.eks. et mindre antal høns og hunde ikke tilladt i byzoneområder. Byrådet kan dog efter en konkret ansøgning dispensere fra bestemmelsen og tillade, at der på ejendommen beliggende i delområde III holdes et mindre antal heste, køer, får eller lignende, som ikke-erhvervsmæssigt dyrehold. Se nærmere herom i lokalplanens § 12, stk. 2.

Tillæg nr. 65 til Kommuneplan 2001 for Randers Kommune.

I forbindelse med lokalplan nr. 336, Boliger nord for golfbanen, skal der tilføjes et nyt rammeområde i kommuneplanens bydel nr. 5 Hornbæk. Området betegnes V69 og kan anvendes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

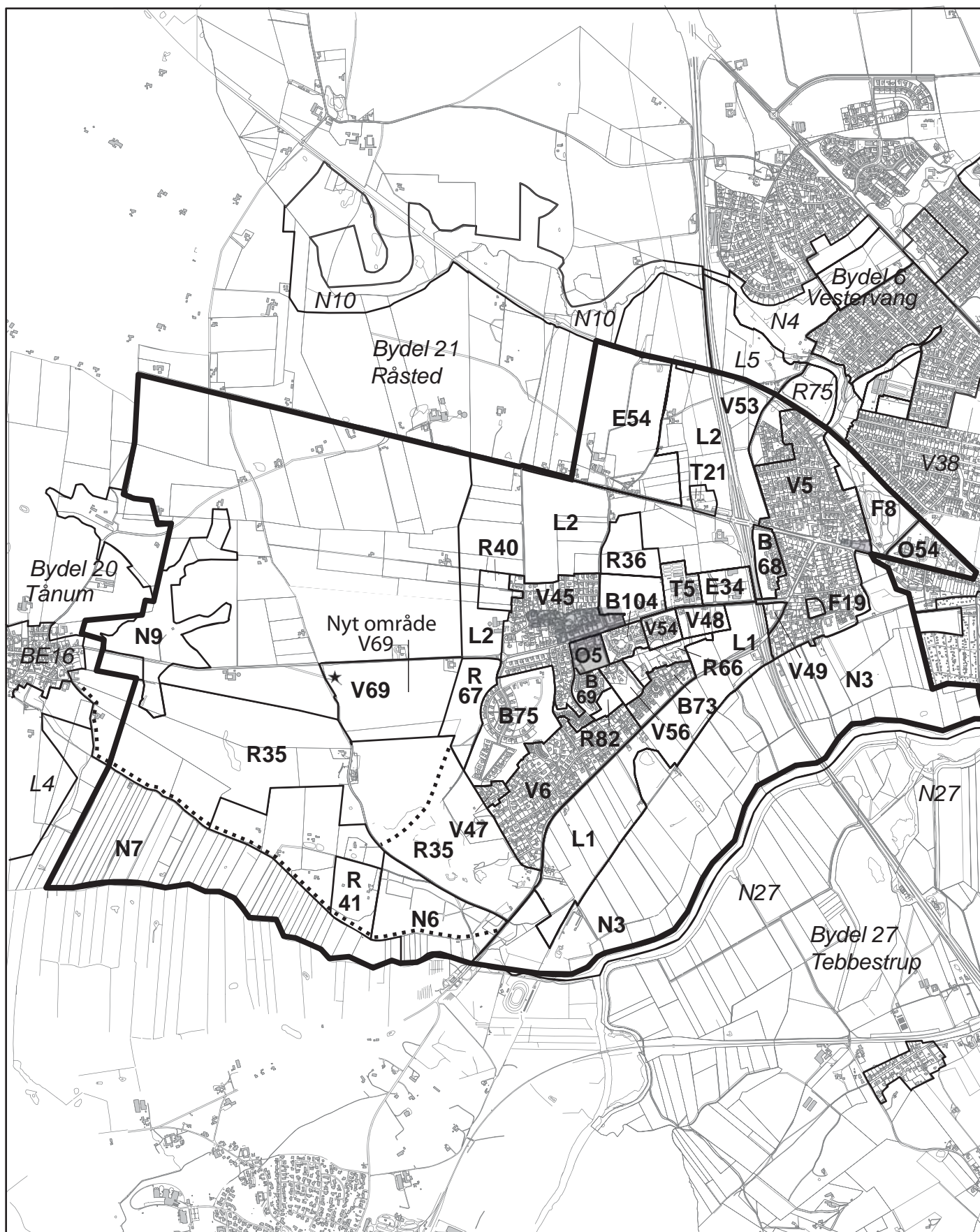
Der er derfor udarbejdet en tilføjelse til kommuneplanens rammekort således at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens principper.

For område V69 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

For område V69 (bydel 5)

gælder følgende:

- a. Området må kun anvendes til boliger og til offentlige formål, som ældreboliger, børneinstitutioner og lignende samt til mindre butikker for udvalgsvarer (max 200m²) eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inkl. andele af fællesareal må ikke overstige 30. For ejendomme, der ikke bruges til boligformål, kan bebyggelsesprocenten hæves til 40, hvis det kan ske uden at tilsidesætte hensynet til de omboende. Hvis bebyggelsens veje og fælles parkeringsarealer henligger under de enkelte ejendomme, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 23 for ejendommene som helhed.
- c. Ved udstykning til tæt/lav bebyggelse skal hver bolig sikres et udendørs opholdsareal på minimum 200 % af boligetagearealet. Heraf skal minimum halvdelen etableres som et udendørs opholdsareal i direkte tilknytning til boligen. Opholdsarealet til den enkelte bolig skal have en form, der gør det anvendeligt til ophold og leg, ligesom det skal placeres optimalt i forhold til solorienteringen.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
- e. Bebyggelsen må ikke opføres med en højde på mere end 8,5 m (terrænplan).
- f. Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben/lav bebyggelse og 1,3 parkeringspladser pr. bolig ved tæt/lav bebyggelse.
- g. Eventuelle nye udstykninger skal tilrettelægges, så det ækvivalente, konstante udendørs støjniveau, som påføres bebyggelsen fra Gl. Viborgvej, ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis.
- h. Ved nedrivninger, ombygninger og tilbygninger samt ved ændringer i facaderne, skal der tages særligt hensyn til de bevaringsværdige bygninger og særligt markant beliggende bygninger, med bevaringsværdi (save-værdi) 1 til 4. Bygningsændringer på bygninger med bevaringsværdi (save-værdi) 1 til 4, må ikke foretages uden godkendelse.
- i. Antallet af nye lejligheder/boliger fastlægges til mellem 130-175.
- j. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes den kollektive varmforsyning efter den til enhver tid gældende varmeplan.
- k. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner.



Kommuneplantillæg 65

Bydel 5 Hornbæk

Kommuneplan 2001 - 2013

B60 Områdeafgrænsning

..... Sti

■ Afgrænsning af bydelscentre

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** delområde I og II anvendes til boligformål, hvor der gives mulighed for at opføre fritliggende parcelhuse og tæt-lav bebyggelse,
- at** der etableres fælles friarealer for bebyggelsen
- at** delområde V anvendes som rekreativt grønt fællesområde med en landskabelig og rekreativ overgang mellem boligområdet og den syd for liggende golfbane,
- at** delområde IV anvendes som offentligt område som regnvandsbassin og forlægning af Himmelbovej,
- at** delområde VI anvendes som offentligt rekreativt område,
- at** disponering af udstykningsplanen er tilpasset de særlige terrænforhold og landskabstræk, som findes i området,
- at** de grønne områder friholdes for bebyggelse og større sammenhængende områder med beplantning

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 4a, 8a og 8ao Over Hornbæk By, Hornbæk, en mindre del af matr.nr. 5a og 39c, Tånum By, Tånum samt alle parceller, der efter den 21. december 2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II, III, IV, V, og VI som vist på kortbilag nr. 1, eksisterende forhold.

Zonestatus

Stk. 3. Ved offentliggørelsen af lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanens område med undtagelse af delområde IV fra landzone til byzone. Delområde IV forbliver i landzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Boligformål

Tæt-lav boligbebyggelse

Åben lav og tæt/lav boligbebyggelse

Delområde III

Boliger, fritidshjem, mindre erhverv m.m.

Delområde IV

Offentligt område:

Forsinkelsesbassin for regnvand og vejforlægning

Rekreativt grønt fællesområde for beboerne i lokalplanens område

Rekreativt område, græsningsareal

Erhverv på betingelser

Delområde I

Stk. 1. Delområde I er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde-, gård-, klyngehuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter.

Delområde II

Stk. 2. Delområde II udlægges til åben-lav boligbebyggelse som parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse som række-, kæde-, gård-, klyngehuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter.

Stk. 3. Ved udstykning til åben-lav bebyggelse må der kun opføres eller indrettes én bolig pr. grund.

Delområde III

Stk. 4. Området må anvendes til boliger¹, fritidshjem, beboerhus, mindre erhverv, café, butik eller lign. formål, der ikke er til gene for omgivelserne. Derudover kan der i delområde III indrettes butikker for udvalgsvarer på max 200m².

Delområde IV

Stk. 5. Delområde IV udlægges til offentligt område som forsinkelsesbassin for regnvand og en vejforlægning af Himmelbovej.

Delområde V

Stk. 6. Delområde V udlægges som rekreativt, grønt fællesområde for samtlige beboere i lokalplanens område. Stierne igennem området skal kunne benyttes af andre end områdets beboere.

Stk. 7. På arealet må der kun opføres enkelte mindre anlæg til fælles formål for lokalplanens beboere.

Delområde VI

Stk. 8. Delområde VI udlægges til offentligt rekreativt område, som kan anvendes til f.eks. græsningsareal for dyr.

Stk. 9. Der kan på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

¹ Der kan etableres to-tre nye boliger i de eksisterende udhuse beliggende mod syd og vest.

Friarealer i tilknytning til de enkelte boligveje

- 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 gener for de omkringboende,
- at:** virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Stk. 10. Arealerne omkring vejenes vendepladser må kun anvendes som fælles friarealer for bebyggelsen. Arealerne må ikke bebygges.

§ 3 UDSTYKNING

Udstykning

Stk. 1. Ejendommene skal udstykkes i princippet som vist i udstykningsplanen på kortbilag nr. 2.

Delområde I

Delområde I

46 boliger

Stk. 2. I delområde I kan der etableres op til 46 boliger som tæt-lav bebyggelse.

Tæt/lav bebyggelse

Stk. 3. Bebyggelsen kan organiseres som vist på illustrationen på kortbilag nr.3. Den endelig bebyggelsesplan skal fastlægges senest i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse. Kravene til bebyggelsens omfang og placering fremgår af § 6, stk. 1 - 3.

Delområde II

Delområde II

129 boliger

Stk. 4. I delområde II kan der opføres max. 129 boliger.

Mindste grundstørrelse

Stk. 5. Ved udstykning til åben/lav bebyggelse skal grundstørrelsen minimum være 830 m².

Enten tæt-lav eller åben-lav

Stk. 6. Ved udstykning indenfor de på kortbilag nr. 2, med skravering viste byggefelter, kan der udstykkes enten til tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse. Det er dog et krav, at bebyggelsestypen er den samme for hvert område, hvor bebyggelsesområdet langs Beethovens Allé anses for ét helt område, og bebyggelsesområdet langs Mozarts Allé anses for ét helt område.

Bestemmelser for tæt-lav

Stk. 7. Ved udstykning til tæt/lav bebyggelse indenfor de vi-

Delområde III

ste skraverede arealer, gælder de samme bestemmelser som for delområde I. Se § 3 stk. 3 og § 6, stk. 1-3.

Delområde III

Stk. 8. Området kan kun udstykkes efter byrådets særlige godkendelse.

§ 4**§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD****Veje**

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

Stk. 2. Stamvejene Komponistvejen, Beethovens Allé, Mozarts Allé og Verdisvej, udlægges i en bredde af 12 meter. Komponistvejen anlægges med en kørebanebredde på 6 meter. Beethovens Allé, Mozarts Allé og Verdisvej anlægges med en kørebane bredde på 5 meter.

Stk. 3. Boligvejene Vivaldisvej, Rossinisvej, Schubertsvej, Wagnersvej, Offenbachsvej, Carl Niensens Vej, Straussvej og Chopinsvej udlægges i en bredde af 10 meter med en kørebanebredde på 5 meter.

Stk. 4. Stikvejene til Verdisvej og Carl Niensens Vej udlægges i en bredde af 8 meter med en kørebanebredde på 4 meter.

Vendepladser

Stk. 5. Vejene afsluttes i vendepladser, som er store nok til at såvel lastbiler, som renovationsbiler og flyttebiler kan vende.

Stier

Stk. 6. Fra vejene i delområde I og II skal der sikres stiforbindelse til stierne i delområde V, som vist på kortbilag nr. 2, fremtidige forhold.

Stk. 7. Trafikstier skal udlægges i en bredde af 5 meter og med et befæstet areal på 3,0 meter. Trafikstier skal udføres med en belægning af en standard, der egner sig til, at man både kan gå og cykle på dem.

Stk. 8. Naturstier skal udlægges i en bredde af 4 meter og med et befæstet areal på op til 2 meter.

Færdselslovens § 40

Stk. 9. Boligvejene skal udformes efter de regler, der er gældende i § 40 i færdselsloven. Det forudsættes at boligvejene anvendes som stillevej.³

² 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.

Vejadgang til Gl. Viborgvej**Byggelinier****Forlægning af Gl. Viborgvej****Parkering**

Stk. 10. Ved vejtilslutningerne til Gl. Viborgvej skal der sikres oversigtsarealer på 2,5 X 95, jvf. vejreglerne.

Stk. 11. Langs Gl. Viborgvej er pålagt byggelinie i en afstand af 12,5 meter fra vejmidte eksklusiv højde- og passagetillæg.

Stk. 12. Himmelbovej kan forlægges i princippet som vist på kortbilag nr. 4, Vejskitse.

Stk. 13. Ved etablering af tæt-lav bebyggelse skal der sikres 1,3 parkeringspladser pr. bolig og ved etablering af åben-lav bebyggelse skal der sikre 2 parkeringspladser pr. bolig.

Stk. 14. Ved indretning af erhverv eller anden kundegenere-rende virksomhed i delområde III, skal gæsteparkering foregå på egen grund.

Stk. 15. Vejbelysning på stam- og boligveje i lokalplanens område må ikke have en lyspunktshøjde højere end 4 meter. Stibelysning må ikke have en lyspunktshøjde højere end 3 meter.

Vej og sti belysning**§ 5****El-ledninger****§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres under jorden.

§ 6**Delområde I****Bebyggelsesprocent****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Delområde I**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for delområdet må ikke overstige 35.

Tinglysning på den enkelte ejendom

Stk. 2. Bebyggelsens omfang, boligernes eventuelle udvidelsesmuligheder og placering skal senest ved ansøgning om byggetilladelse tinglyses på den enkelte ejendom.⁴

Privat og fælles friareal

Stk. 3. Der skal sikres et friareal til den enkelte bolig på 200 % af boligetagearealet. Mindst 50 m² af friarealet skal etable-

³ Dette indebærer, at motorkøretøjer skal udvise særlig agtpågivenhed og hensynsfuldhed overfor gående. Det vil derfor normalt ikke være muligt at køre hurtigere end 30 km/t. Fodgængere må på den anden side ikke unødigt hindre de kørende i at komme frem.

⁴ Bebyggelse og anlæg m.m. i område I, skal respektere deklaration for 60 kV kabel, medmindre kablet flyttes med den påtaleberettigedes samtykke.

res som privat friareal i direkte tilknytning til den enkelte bolig og skal gives en størrelse og en form, der er optimal i forhold til ophold og boligens størrelse. Derudover skal det private opholdsareal placeres optimalt i forhold til solorienteringen og ikke have væsentlige indblik- og skyggegener fra naboen. Den resterende del af friarealet skal indgå som en del af et stort fællesareal i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Delområde II

Bebyggelsesprocent

Stk. 4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Afstand til skel

Stk. 5. Bebyggelse skal placeres i en afstand af minimum 2,50 meter fra naboskel, skel mod friarealer, beplantningsbælter samt skel mod veje og stier. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan under visse betingelser, jvf. bygningsreglement for småhuse, dog placeres i skel.

Tæt-lav boligbebyggelse

Stk. 6. Tæt-lav boligbebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne vist med skråskravering på kortbilag nr. 2.

Stk. 7. Ved etablering af tæt-lav bebyggelser i de skraverede arealer må bebyggelsesprocenten for hele det skraverede område ikke overstige 35. For tæt-lav bebyggelse gælder derudover de samme bestemmelser som i § 6 stk. 2 og 3.

Delområde I og II

Fællesbestemmelser for delområde I og II

Max 2 etager

Stk. 8. Bygninger må højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,80 meter over terræn (niveauplan).

Max bygningshøjde 8,50 m

Stk. 9. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,50 meter. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt, dog ikke skorstene eller lignende.

Garager, carporte, udhuse og lign.

Stk. 10. På garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, der placeres nærmere naboskel end 2,50 meter, må facadehøjden ikke overstige 2,50 meter, og bygningshøjden må ikke overstige 3,50 meter. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt.

Terrænreguleringer

Stk. 11. Terrænreguleringer over +/- 1/2 m på de enkelte grunde må ikke foretages uden byrådets særlige tilladelse. Godkendte terrænreguleringer skal afvikles indenfor 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.

Støjniveau fra Gl. Viborgvej

Stk. 12. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj fra Gl. Viborgvej påfører boligbebyggelse og opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis. Som følge af disse støjmessige hensyn skal boligbebyggelse i 1 etage og opholdsarealer placeres i en afstand af 30 meter fra vejmidte af Gl. Viborgvej. Boligbebyggelse i 2 etager skal placeres i en afstand af 45 m fra vejmidte af Gl. Viborgvej. Støjbyggelinier for opholdsarealer og bebyggelse i 1 etager henholdsvis bebyggelse i 2 etager er vist på kortbilag 2.

Delområde III

Delområde III

Stk. 13. Der må ikke opføres nye, større tilbygninger til de eksisterende gårdbygninger. Ved ombygning af de eksisterende udhuse til beboelse, må der kun etableres beboelse i længebygningerne mod syd og vest.

Delområde IV, V og VI

Delområde IV, V og VI

Mindre bygninger

Stk. 14. I delområderne kan alene opføres mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning, fællesantenneanlæg, enkelte andre mindre bygninger til fælles formål for lokalplanområdets beboere samt bygninger, der er nødvendige for delområdernes drift til offentlige formål, jf. § 2, stk. 5 og 8. De nævnte mindre bygninger skal med hensyn til placering, omfang og udformning godkendes af Randers Kommune.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Materialer og farver

Stk. 1. Der må ikke anvendes materialer og farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende, f.eks. blanke og reflekterende materialer samt meget stærke signalfarver på store flader m.v.

Antenner og 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 og reklamering

Stk. 3. Der må ikke skiltes eller reklameres på ejendommen. Undtaget herfra er dog ejendomme, hvor der drives erhverv, jvf. § 2 stk. 4 og 9, hvor skilte med en størrelse på max 0,2 m² må opsættes i et eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes om forhold der vedrører den pågældende ejendom.

§ 8**Delområde I og II****Delområde III****§ 9****Ingen oplagring af materialer****Terrænreguleringer****Delområde I og II****Allé beplantning****Friarealer til bebyggelsen****Beplantning skal godkendes****§ 8 HEGN****Delområde I og II**

Stk. 1. Hegning langs de enkelte boliggrundes skel mod vej, sti, friarealer og mod nabo må kun etableres som levende hegn af danske arter.⁵ Boligbebyggelse i de skraverede byggefelter i delområde II samt på 2 parceller vist med gråt på bilag nr. 2, skal være fritliggende i landskabet. Derfor må der ikke etableres hegning eller anden form for synlig afgrænsning i skel mod vej og mod område V.

Stk. 2. Levende hegn mod færdselsarealer skal plantes 0,30 meter inde på egen grund. I hegn mod sti og friarealer må der på hver grund være én, højst 1 meter bred åbning.

Delområde III

Stk. 3. Hegning i skel må kun ske som levende hegn.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. I hele lokalplanens område må der ikke ske udendørs oplagring af materialer.

Stk. 2. Der må ikke foretages terrænreguleringer, der ændrer lokalplanområdets overordnede landskabsformer. Dog kan der på den enkelte grund terrænreguleres i mindre grad og i henhold til § 6, stk. 8

Delområde I og II

Stk. 3. Langs vejene Beethovens Allé og Mozarts Allé skal der etableres allébeplantning i princippet som vist på kortbilag 3. Vejbeplantning skal udføres i henhold til de gældende vejregler.

Stk. 4. Friarealerne, som ligger i forbindelse med vendepladser og veje, må ikke udstykkes til bebyggelse. Arealerne udlægges som fælles friarealer for den enkelte boligvej.

Stk. 5. Beplantning af friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af Randers kommune godkendt beplantningsplan.

⁵ Ved gårdhavehuse må der ikke etableres hegn imellem den halvprivate friareals-zone og den offentlige zone. Nærmere bestemmelser herom fastlægges senest i forbindelse med tinglysningen af byggefelter på den enkelte grund.

Delområde IV	Delområde IV
Delområde V	Stk. 6. Delområde IV udlægges til regnvandsbassin og et areal reserveres til forlægning af Himmelbovej. Derudover må der ikke foretages terrænreguleringer og området skal fremstå som åbne græsarealer. Nye beplantninger må kun udføres som mindre busketter eller solitære træer af danske arter.
Grønt område	Delområde V
Arealet mellem Gl. Viborgvej og bebyggelsen	Stk. 7. Arealerne i delområde V udlægges som grønt fællesområde med rekreativt formål. Områderne skal fremstå som åbne, naturprægede arealer. Der må ikke bebygges i området.
Beplantning skal godkendes	Stk. 8. Arealet mellem bebyggelserne i delområderne I og II og V mod Gl. Viborgvej må kun beplantes med enkelte solitære træer af danske arter, så man klart kan se bebyggelsen fra Gl. Viborgvej.
Dige skal bevares	Stk. 9. Udformning, beplantning og indretning af delområde V skal ske efter en samlet plan, der er godkendt af Randers Kommune.
Beplantning af dige	Stk. 10. Diget, som er markeret på kortbilag 2, fremtidige forhold, skal bevares og kun brydes i mindre åbninger, hvor det f.eks. vil være hensigtsmæssigt at placere en sti.
Markering af vejadgang	Stk. 11. Den del af diget, som ligger på tværs af delområde V og imellem bebyggelserne i delområde II, skal friholdes for beplantning. Den pågældende del af diget fremgår af kortbilag 2.
Delområde VI	Stk. 12. Vejadgangen fra Gl. Viborgvej til området skal markeres ved beplantning f.eks. i form af enkelte solitære træer af danske arter.
Græsningsareal	Delområde VI
§ 10	Stk. 13. Området skal fremstå som et åbent grønt område, som f.eks. græsningsareal, og der må ikke terrænreguleres i området. Nye beplantninger må kun udføres som mindre busketter eller solitære træer af danske arter.
Medlemspligt	§ 10 GRUNDEJERFORENING
	Stk. 1. Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i delområderne I og II.
	Stk. 2. Grundejere i delområde III har ret men ikke pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

	Stk. 3. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75 % af de udstykkede grunde, i delområderne I og II er solgt eller når Byrådet kræver det.
Forpligtelser	Stk. 4. Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af alle fællesarealer, veje og stier i delområderne I, II og V.
§ 11	§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE
Naturgas	Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning til naturgasnettet har fundet sted.
Vej og stier	Stk. 2. Ibrugtagning af ny bebyggelse må kun ske efter at en efter Randers kommunes skøn passende del af de i § 4 og § 9 nævnte stier, veje og fælles friarealer er anlagt.
Beplantningsplan	Stk. 3. Det er en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen, at der foreligger en godkendt beplantningsplan.
Vejadgang via rundkørsel	Stk. 4. Vejadgang til lokalplanens område skal ske via en ny rundkørsel på Gl. Viborg som vist på kortbilag nr. 2. Gl. Viborgvej skal derudover omlægges, så den fremstår mere bymæssig, med belysning, vejadgange markeret visuelt i form af beplantning og med en rundkørsel lidt vest for Himmelbovej. Strækningen fra Komponistvejen til Skovhulevej skal anlægges i princippet som vist på kortbilag nr. 4.
	Delområde I
Ibrugtagningstilladelse ved bebyggelse i delområde I	Stk. 5. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den på kortbilag nr. 1, viste vindmølle er nedtaget.
§ 12	§ 12 SÆRLIGE TILLADELSER
Nedrivningstilladelse	Stk. 1. Gårdbebyggelsen i delområde III er bevaringsværdig ifølge Kommuneatlas Randers og må ikke nedrives uden byrådets særlige tilladelse.
Dyrehold på matr.nr. 8ao, Over Hornbæk By, Hornbæk	Stk. 2. Ejendommen matr. 8ao, Over Hornbæk By, Hornbæk er en tidligere landbrugsejendom og de gamle stald- og ladebygninger er velbevarede. Lokalplanens område overføres fra landzone til byzone og i byzoneområder er dyrehold udover f.eks. et mindre antal høns og hunde ikke tilladt.* Byrådet kan dog efter en konkret ansøgning dispensere fra bestemmelsen og tillade, at der på førnævnte ejendom holdes et mindre antal heste, køer, får eller lignende som ikke- erhvervsmæssigt dy-

rehold og dertil hørende indretning til opbevaring af husdyrgødning eventuelt i form af en møddingsplads.**

** Af bekendtgørelse nr. 944 af 16/9 2004 om miljøregulering af visse aktiviteter, § 6 stk. 1. fremgår: "I byzone- og sommerhusområder og områder i landzone, der ved lokalplan er overført til boligformål eller blandet bolig og erhverv, er svine-, kvæg-, fåre-, gede-, og hestehold ikke tilladt jvf. dog stk. 3"*

*** Af bekendtgørelse nr. 944 af 16. september 2004 om miljøregulering af visse aktiviteter, § 6 stk. 3. fremgår: "Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra forbudet i stk. 1, særligt til ejendomme med bestående stalde, møddinger m.v., og på vilkår om særlige krav til dyreholdet, til indretning af stalde og lign. samt møddinger m.v. ud over de i denne bekendtgørelse omhandlende krav. Før der træffes en afgørelse skal tilsynsmyndigheden gøre naboer bekendt med sagen og give dem adgang til at udtale sig inden en frist på mindst 3 uger."*

§ 13

Landbrugspligt søges ophævet

Vejadgange til Gl. Viborgvej

§ 13 TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Stk. 1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før landbrugspligten efter Landbrugslovens § 6 stk. 1 er ophævet på de landbrugsnoterede arealer.

Stk. 2. Etablering af vejadgangen til Gl. Viborgvej skal godkendes af Århus Amt i henhold til vejlovens § 70 stk. 1.

§ 14

§ 14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 12. december 2005 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

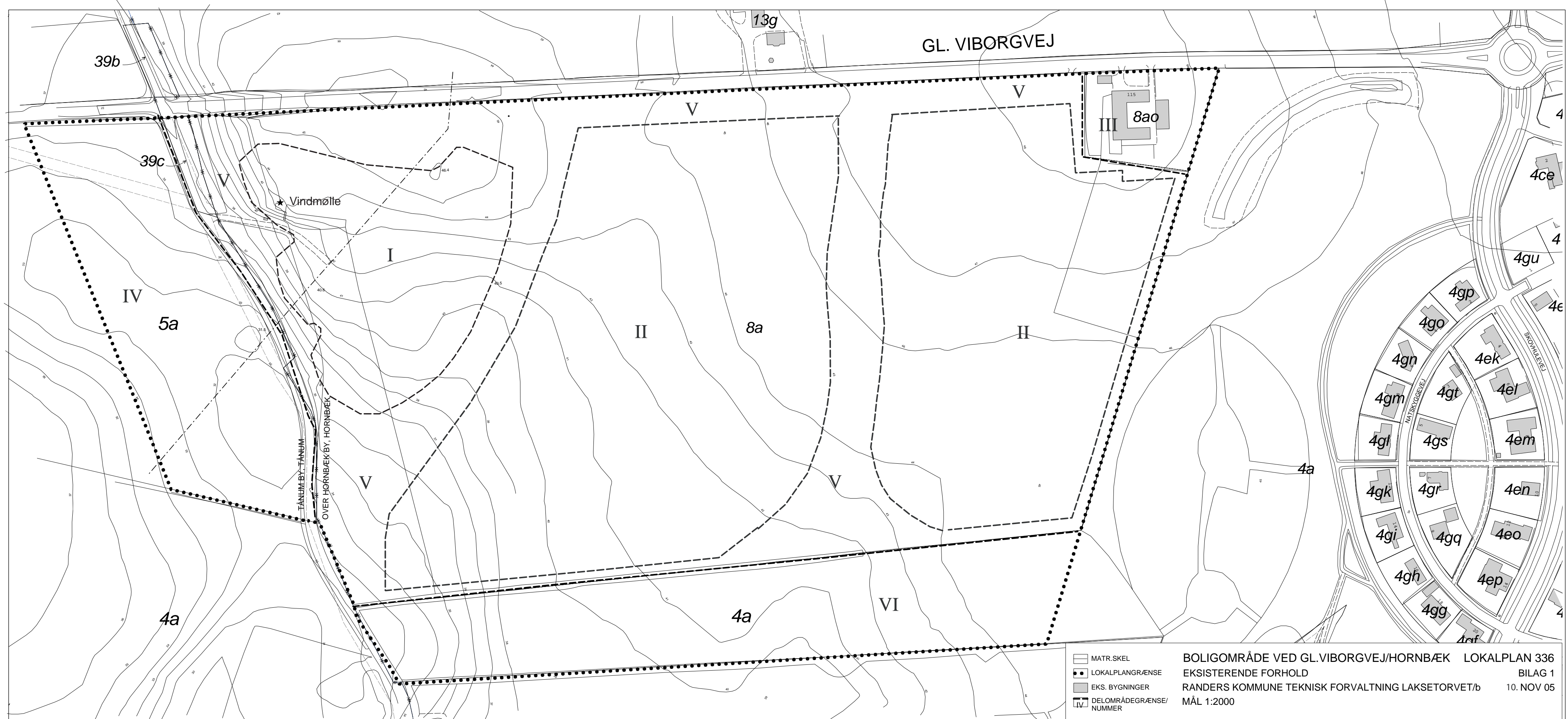
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 27. marts 2006

Michael Aastrup Jensen

Borgmester



BOLIGOMRÅDE VED GL.VIBORGVEJ/HORNBÆK LOKALPLAN 336
 EKSISTERENDE FORHOLD BILAG 1
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/b 10. NOV 05
 MÅL 1:2000

- MATR.SKEL
- LOKALPLANGRÆNSE
- EKS. BYGNINGER
- DELOMRÅDEGRÆNSE/
NUMMER



●●●●●	LOKALPLANGRÆNSE	▨▨▨▨▨	BYGGEFELT
●●●●●	DELOMRÅDEGRÆNSE	■	EKSISTERENDE BYGNINGER
II	OMRÅDENUMMER	▨▨▨▨▨	EKSISTERENDE DIGE
	TRAFIKSTI	- - -	JORDKABEL, 60 KV, OMTRENTLIG PLACERING
	NATURSTI	— — —	30 M STØJBYGGELINIE
— — —	PRINCIPIEL PARCELINDELING	- - -	45 M STØJBYGGELINIE

BOLIGOMRÅDE VED GL.VIBORGVEJ/HORNBÆK LOKALPLAN 336
 FREMTIDIGE FORHOLD BILAG 2
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/b 10. NOV 05
 MÅL 1: 2.000



BOLIGOMRÅDE VED GL.VIBORGVEJ/HORNBÆK LOKALPLAN 336
ILLUSTRATIONSPLAN
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/b
MÅL 1:2000

BILAG 3
10 NOV 05

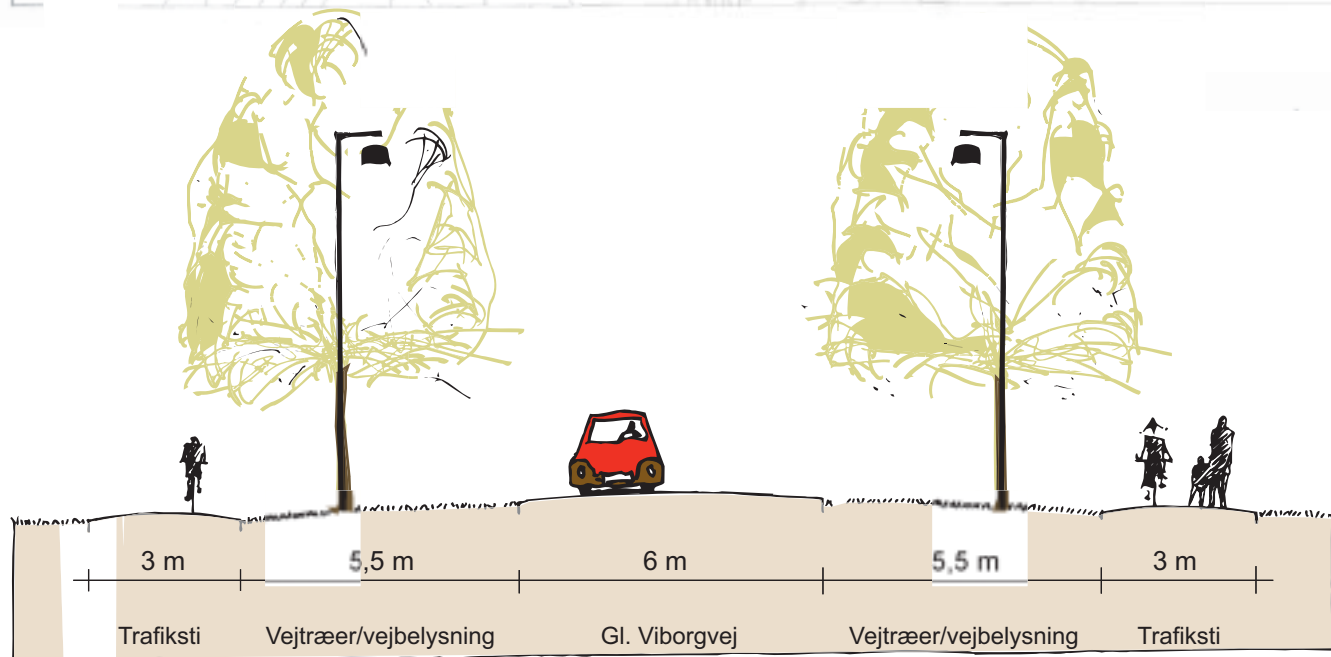
Ny rundkørsel ved Himmelbovej og forlægning af Himmelbovej

Cykelstier på begge sider af Gl. Viborgvej

Træbeplantning, der visuelt indsnævrer kørebanen

Ny rundkørsel der giver vejadgang til boligområderne nord og syd for Gl. Viborgvej


Eksisterende rundkørsel ved Skovhulevej



Principsnit A-A af Gl. Viborgvej efter omlægning med cykelstier, vejbelysning, og vejtræer

BOLIGOMRÅDE VED GL. VIBORGVEJ
PRINCIPIEL VEJSKITSE

LOKALPLAN 336
BILAG 4

 Del af Gl. Viborgvej, som skal anlægges senest i forbindelse med realiseringen af lokalplan nr. 336

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET 14. marts 06
IKKE MÅLFAST