

## Lokalplan nr. 143 Parkvænget



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

#### Nuværende forhold

Området omfattes delvist af en ældre byplan for Hornbæk, hvori området er udlagt til villabebyggelse.

I § 15-rammerne for Randers kommune er matr. nr.e. 19u og 19x udlagt til extensiv boligbebyggelse, matr nr. 33n er udlagt til offentlig rekreativ formål.

#### Fremtidige forhold

Byrådet foreslår, at hele området anvendes til parcelhusbebyggelse, 8 boliger i én etage med udnyttelig tagetage.

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

#### Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

#### Lovlig anvendelse

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

#### Dispensation

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser i lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

#### Større ændringer – ny lokalplan

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

- § 15-rammer** Lokalplanområdet indgår i de områder, der benævnes V 5 (matr. nr.e. 19x og 19u) og R 16 (matr. nr. 33n) i § 15-rammerne for Randers kommune. V 5 er udlagt til ekstensiv boligbebyggelse. R 16 er udlagt til offentlige rekreative formål.
- Tillæg til § 15-rammerne** Forud for den endelige vedtagelse af lokalplanen har amtsrådet derfor godkendt en ændring af § 15-rammerne (tillæg nr. 21).
- Byplan for Hornbæk** En del af lokalplanområdet (matr. nr. 19x og 19u) indgår i en ældre byplan for Hornbæk, godkendt af Indenrigsministeriet men dog ikke tinglyst på ejendommene, i byplanen udlægges arealerne til villabebyggelse.
- Zonestatus – byzone** Matr. nr. 19x og 19u er beliggende i byzone.
- Landzone** Matr. nr. 33n er beliggende i landzone.  
Århus amtsråd har i medfør af by- og landzonelovens § 9 meddelt tilladelse til boligbebyggelse. (Århus amtsråds udvalg for teknik og miljø den 4. august 1976, sag nr. 41).  
Fredningsnævnet for Århus amt, Nordlige Fredningskreds, har endvidere meddelt den fornødne dispensation til arealets bebyggelse på vilkår af, at de hegn, der måtte blive opsat mellem Svejstrup bæk og husene, parallelt med bækken, ikke udføres som faste hegn, men kun som trådhegn eller lignende. (Fredningsnævnet for Århus amt, 23. marts 1977).
- Spildevandsplan** Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Randers kommune, området benævnes B 13.
- Vejplaner** Parkvejs udmunding i Viborgvej forventes lukket i følge Århus Amtsvejevæsenes skitse for Viborgvej, udkørsel vil herefter foregå ad Bakkevej.
- Svejstrup bæk** Der er langs Svejstrup bæk, i medfør af regulativ for Svejstrup bæk, pålagt en åbyggelinie i en afstand af 8 m fra vandløbets øverste kant.

## LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af lokalplanområdet, hvad angår placering af bebyggelse, friarealer og trafik anlæg.

## Lokalplanens bestemmelser

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

### § 1

#### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr.e. 19x og 19u, Neder Hornbæk og matr. nr. 33n, Randers Markjorder, samt alle parceller som efter 1. august 1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### Fra landzone til byzone

Stk. 2. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres matr. nr. 33n, Randers Markjorder fra landzone til byzone.

### § 2

#### Åben boligbebyggelse

#### § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben boligbebyggelse.

### En bolig pr. parcel

Stk. 2. På hver grund må kun opføres eller indrettes én bolig.

### Erhverv på nærmere angivne vilkår

Stk. 3. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

### § 3

#### Udstykningsplan

#### § 3 UDSYKNINGER

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

### § 4

#### Ny vej og sti

#### § 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende ny vej og sti med en beliggenhed i princippet som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

<b>Boligvej</b>	Boligvejen A-B i en bredde af 7 m, hvoraf 1 m i hver side er udlagt som græsabat.
<b>Stier</b>	Stien a-b i en bredde af 3 m.
<b>Vendeplads</b>	Stk. 2. I forbindelse med vejen A-B anlægges en vendeplads, i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
<b>Belægning</b>	Stk. 3. Boligvejen A-B belægges med betonsten.  Vendeplads belægges med åben betonsten - græs.  Stien a-b belægges med en af Randers kommune godkendt belægning.
<b>§ 5 El-kabler</b>	<b>§ 5 SPOR- OG LEDNINGSANLÆG</b> El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
<b>§ 6 Bebebyggelsesprocent</b>	<b>§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING</b> Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 25.
<b>1 1/2-etage</b>	Stk. 2. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
<b>Byggefeltet</b>	Stk. 3. Beboelsesbygninger må kun opføres med de, på vedhæftede kortbilag nr. 2 med krydssignatur viste byggefeltet.  Stk. 4. Carporte må opføres uden for de i stk. 3 nævnte byggefeltet.
<b>§ 7 Skiltning</b>	<b>§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN</b> Stk. 1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted, herfra dog undtaget skilte mindre end 0,2 m <sup>2</sup> .  Der må opsættes ét skilt pr. ejendom.  Stk. 2. Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
<b>§ 8 Fælles opholdsarealer</b>	<b>§ 8 UBEBYGGEDE AREALER</b> Stk. 1. De med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.

<b>Hegn i skel</b>	Stk. 2. Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn eller som raftehegn. *)
<b>Belysning</b>	Stk. 3. Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres efter byrådets nærmere anvisning.
<b>Terrænregulering</b>	Stk. 4. Terrænreguleringer i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse.
<b>§ 9</b>	<b>§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE</b>
<b>Fællesfaciliteter</b>	Før en ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret fælles opholds- og parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 4, stk. 2 og § 8 stk. 1.
<b>§ 10</b>	<b>§ 10 GRUNDEJERFORENING</b>
<b>Medlemspligt</b>	Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplannens område.
<b>Oprettelse</b>	Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.
<b>Drift</b>	Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4 stk. 1 og 2 samt § 8 stk. 1 nævnte vej- og stianlæg samt fællesopholdsarealer.
<b>§ 11</b>	<b>§ 11 OPHÆVELSE AF DEL AF BYPLAN</b>
<b>Byplan for Hornbæk</b>	Den under 21. september 1943 af Indenrigsministeriet, Statens Bygningsdirektorat godkendte, men ikke på ejendommen tinglyste, byplan for Hornbæk ophæves for det af nærværende lokalplan omfattende område.

---

\*) Opmærksomheden henledes på, at der langs Svejstrup bæk er pålagt en beplantningslinje i en afstand af 5 m.

**§ 12****§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd, den 15. september 1980.

**Kr. Gjøtrup**  
borgmester

I henhold til § 27 i kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

På byrådets vegne

Teknisk udvalg, den 9. december 1980

**Arne Juhl Christensen**  
udvalgsformand

