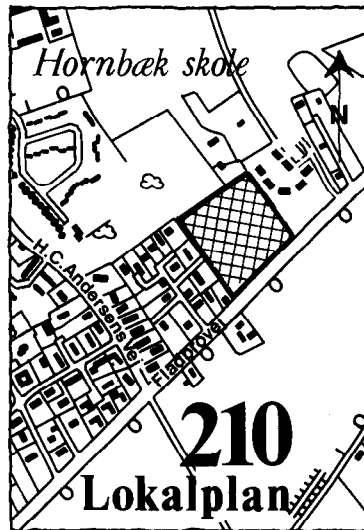


Lokalplan 210 »Selandersvej« Over Hornbæk



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter et område beliggende nord for Fladbrovej, mellem det nye boligområde ved Selandersvej og den eksisterende bebyggelse ved Mimoseallé i Over Hornbæk.

Flere boliger i Hornbæk

Med udarbejdelsen af lokalplan 210 ønskes - i overensstemmelse med kommuneplanen - åbnet mulighed for opførelse af flere boliger i Hornbæk.

Lokalplanen omfatter en del af et planlagt boligområde med ialt ca. 215 boliger i området mellem Fladbrovej og Gl. Viborgvej.

Lokalplanområdet er ubebygget.

Tidligere frugtplantage

Arealet har tidligere været anvendt som frugtplantage.

Nye boliger

Ifølge lokalplanforslaget kan der opføres 26 »tæt-lav« boliger.

Området er privat ejet.

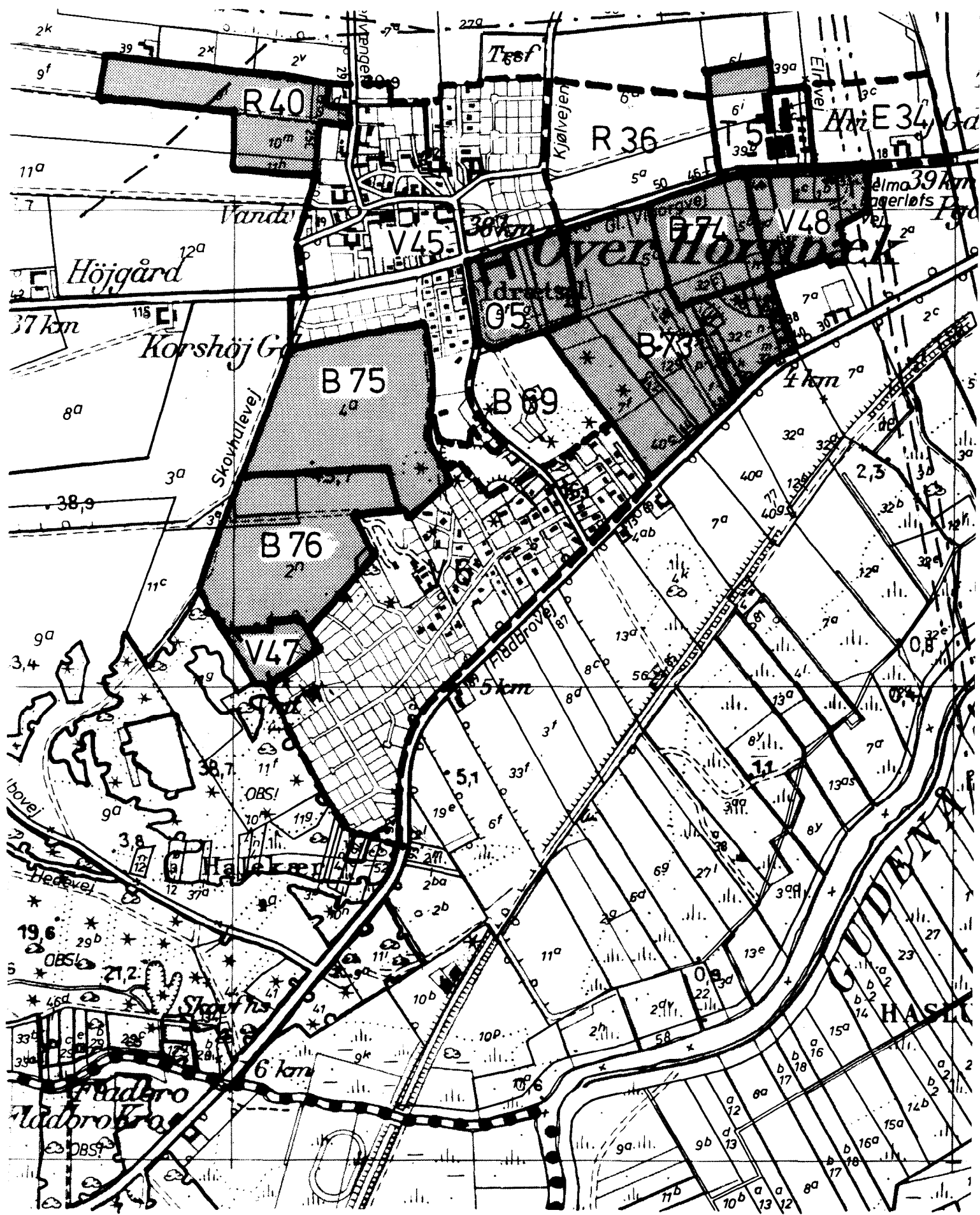
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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 iøvrigt 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 m.v., der er indeholdt i planen.



Lokalplanrammer - områdeinddeling

-  Nye områder
-  Eks. områder
-  Planlagte og eks. højspændingsledninger

Dispensation

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af 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**Kommuneplan
Randers kommune**

I den vedtagne kommuneplan - kommuneplanhæfte nr. 5 - er Hornbæk et af de områder, der er udpeget til at modtage et større antal nye boliger.

Baggrunden for dette er områdets gode beliggenhed i forhold til dels de rekreative arealer ved Fladbro og Gudenåen og dels motorvejen, der aflaster Randers bro for en stor del af den åkrydsende trafik til og fra Hornbæk.

Boligudbygningen har endvidere det formål at opretholde elevgrundlaget for Hornbæk skole, der har kapacitet til to spor. Skolens størrelse sætter dog samtidig grænser for udbygningstempoet, idet det tilstræbes løbende at styre boligbyggeriet i overensstemmelse med skolens kapacitet.

I kommuneplanen er der udlagt arealer til ca. 400 nye boliger i Hornbæk.

**Hovedlinier for
lokalplanlægningen**

I Over Hornbæk er der i kommuneplanen udlagt arealer til boligformål i områderne B73, B74 og V48 imellem Gl. Viborgvej og Fladbrovej. Områderne rummer plads til ialt ca. 215 boliger.

Arealerne ved Gl. Viborgvej og Fladbrovej kan ifølge kommuneplanen inddrages i byzone straks (rækkefølge 1).

Tæt-lav boliger

De nye boligområder skal primært anvendes til tæt-lav bebyggelse, dog vil der også blive mulighed for at opføre et begrænset antal fritliggende parcelhuse - fortrinsvis i område V48. Det skal tilstræbes, at boligerne opføres som en bred blanding af ejerboliger, andelsboliger og almennyttige boliger.

Lokalplanlægningen skal sikre, at de bevoksede skrænter midt gennem området bevares og friholdes for byggeri.

Støjgener

Ved udlæg af nye boligområder skal det sikres, at det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau i boligområderne fra de omliggende veje ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis.

Disse støjgrænser er fastlagt i regionplanen for Århus amt, og de er bindende for lokalplanlægningen. Ved Fladbrovej kan støjgrænsen overholdes ved en tilbagerykning af boligerne til en afstand af 30-40 meter for den lave bebyggelses vedkommende og 60-70 meter for højere bebyggelse (2 etager + tagetage).

Lokalplanrammer

Nærværende lokalplan er omfattet af de i kommuneplanen fastsatte bestemmelser for området B73.

Lokalplanrammerne fastlægger områdets anvendelse til boligformål og kollektive anlæg. Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med lokalplanrammerne i kommuneplanen.

Lokalplan 178

Lokalplan 178 grænser mod sydvest umiddelbart op til denne lokalplan.

I lokalplan 178 er der på foranledning af Århus Amtskommune reserveret areal til en fremtidig vej, der har til formål at åbne mulighed for at forbinde Fladbrovej via Selandersvej med Mimoseallé. I nærværende lokalplan skal der derfor reserveres areal, som sikrer omtalte vejforløb.

I lokalplan 178 blev der åbnet mulighed for at opføre 46 tæt-lav boliger. Boligerne placeredes i tre klynger med henholdsvis 6, 16 og 24 boliger.

Nærværende lokalplan viderefører i princippet intentionerne i lokalplan 178, idet der bliver tale om endnu en klynge bestående af 26 tæt-lav boliger.

Tidligere planer

Der har tidligere været arbejdet med planer om at byggemodne arealerne imellem de skovklædte skrænter og Fladbrovej på strækningen øst for H.C. Andersensvej. På grund af fredningslinierne langs Fladbrovej samt amtsvejvæsenets ønske om at begrænse adgangsforholdene blev disse planer dog opgivet og dele af ejendommene i området tilbageført til landzone.

Ved en lovændring i slutningen af 1970'erne blev fredningslinierne ophævet, og der blev gennem forhandlinger med amtet opnået enighed om en løsning af vejadgangsforholdene. Området påregnes derfor nu - som oprindeligt planlagt - anvendt til boligformål.

Spildevandsplan

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen. Da den ordinære revision af planen ikke finder sted før til efteråret 1987, vil der blive udarbejdet et særligt tillæg for området.

Spildevand og vejvand afvandes til eksisterende hovedledning beliggende i området lokalplan 178 umiddelbart nord for Fladbrovej.

Tagvand skal afledes til faskiner på de enkelte ejendomme.

Vejplaner	<p>Den overordnede trafik til og fra Over Hornbæk skal som hidtil foregå ad Fladbrovej og Gl. Viborgvej.</p> <p>Der er ikke planlagt udbygning af disse veje.</p>
Varmeplan	<p>Den fremtidige varmforsyning i Hornbækområdet fastlægges i varmeplanen for Randers kommune. Varmeplanen er for tiden under udarbejdelse.</p>
Stiforbindelser	<p>I nærværende lokalplan skal der sikres forbindelse til hovedstien til Hornbæk skole.</p>
Kollektiv trafik	<p>Området betjenes for tiden af Randers Bus-Trafik ved rute nr. 10 (Fladbro-Hornbæk-Viborgvej-Østervold).</p> <p>Endvidere kører regionalrute nr. 231 Randers-Langå for tiden ad Fladbrovej.</p>
Institutioner	<p>Hornbæk skole med 2 spor betjener såvel Neder som Over Hornbæk. Boligudbygningen skal løbende tilpasses således, at der er overensstemmelse imellem skolens kapacitet og elevtallet i området.</p> <p>Da den tidligere boldbane er anvendt til halbyggeri, parkering og lokal serviceforsyning, er der skaffet plads til nye boldbaner ved en udvidelse af arealet ved skolen.</p> <p>Området er i dag forsynet med børneinstitutioner, der ligger ved henholdsvis Overvænget og Viborgvej.</p> <p>Der er ikke aktuelle planer om at opføre nye daginstitutioner i Hornbæk. Skulle boligudbygningen resultere i, at der opstår behov for en ny daginstitution i Hornbæk, kan denne placeres umiddelbart sydøst for Hornbæk skole i tilknytning til støttepunkt for den lokale serviceforsyning.</p> <p>Der er ikke planer om nye plejehjem, beskyttede boliger m.v. i Hornbæk-området. Det skal dog tilstræbes, at der i forbindelse med evt. almennyttigt boligbyggeri i Over Hornbæk etableres et antal boliger, der er velegnet til beboelse til ældre mennesker.</p>
Zonestatus	<p>Lokalplanområdet omfatter både arealer i byzone og i landzone.</p>
Ophævelse af landbrugspligten	<p>Uanset nærværende lokalplans bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra landbrugsministeriet, idet matr. nr. 12c, 40c og 5n i medfør af landbrugsloven er undergivet landbrugspligt.</p> <p>Landbrugspligten ønskes ophævet.</p>

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til boligformål,
 at boligbebyggelsen udformes således, at den fremtræder som en helhed hvad angår materialer, tagformer m.v.
 at eksisterende beplantning vedligeholdes og plejes og ikke udtyndes eller fjernes uden forud indhentet tilladelse,
 at bebyggelsen placeres således i forhold til Fladbrovej, at det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau i boligområdet ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis,
 at der reserveres areal til en fremtidig vejforbindelse mellem Se-landersvej og Mimoseallé.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1

Matrikelfortegnelse

§ 1. LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 40c samt dele af matr. nr. 12c, 7f og 5n alle Over Hornbæk by, Hornbæk, samt alle parceller, der efter 1. februar 1987 udstykkes fra de ovennævnte ejendomme.

Byzone/landzone

Stk. 2. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på vedhæftede kortbilag 1 med særlig signatur viste areal til byzone.

§ 2

Boligformål tæt/lav

§ 2. OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt/lav bebyggelse såsom rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse og lignende.

Erhverv på nærmere angivne vilkår

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 den pågældende ejendom,
 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 brydes,
 at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan opfyldes på den pågældende ejendom.

Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Stk. 3. Indenfor de på vedhæftede kortbilag 2 med priksignatur viste friarealer må der kun opføres eller indrettes bygninger til formål, der er fælles for områdets beboere såsom børneinstitutioner, vaskeri eller lignende. Se iøvrigt § 6 stk. 5.

§ 3

Udstykningsplan

Friarealer

§ 4

Nye veje og stier

Parkeringsforhold

§ 5

Jordkabler

§ 3. UDSTYKNINGER

Stk. 1. Udstykning må kun ske i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

Stk. 2. De på vedhæftede kortbilag 2 med priksignatur viste friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse. Undtaget herfra er de under § 2 stk. 3 nævnte bygninger.

§ 4. VEJ- OG STIFORHOLD, UDLÆG AF NYE VEJE M.M.

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

Vejen A-B: i en bredde af 7 meter med 6 meter kørebane og 2 x 0,5 meter rabat.

Vejen B-C: boligvej i en bredde af 6 meter med 5 meter kørebane og 2 x 0,5 meter rabat.

Vejen D-E: boligvej i en bredde af 6 meter med 5 meter kørebane og 2 x 0,5 meter rabat.

Vejen F-G: boligvej i en bredde af 6 meter med 5 meter kørebane og 2 x 0,5 meter rabat.

De nævnte veje udføres som såkaldte § 40-veje.

Stien a-b: i en bredde af 4,5 meter.

Stien c-d: i en bredde af 4,5 meter.

Stien e-f: i en bredde af 4,5 meter.

Stk. 2. Der reserveres areal til en fremtidig vejforbindelse mellem Selandersvej og Mimoseallé som vist på vedhæftede kortbilag 2.

Stk. 3. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til 2 bilpladser pr. bolig. Carporten kan fungere som den ene bilplads.

§ 5. LEDNINGSANLÆG ¹⁾

El-ledninger - herunder til vejbelysning - må ikke fremføres som

¹⁾ Der gøres opmærksom på, at tagvand fra de enkelte ejendomme skal afledes til faskiner.

luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 6

Byggefelter

Bebyggelsens omfang og højde

Garager/carporte/udhuse

Tage

Fælleshus m.m.

§ 7

Skiltning

Udvendige bygningsider

Tegltag

Ensartede farver

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Beboelsesbygninger må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 med særlig signatur viste byggefelter.

Stk. 2. Uanset højde- og afstandsbestemmelser i bygningsreglementet må beboelsesbygninger kun placeres indenfor de angivne byggefelter.

Byggefelt type A:

Bebygget areal max. 105 m² i én etage. Bygningshøjden max. 8,5 meter over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byggefelt type B:

Bebygget areal max. 75 m² i to etager. Bygningshøjden max. 8,5 meter over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Stk. 3. Garager, carporte og udhuse skal placeres indenfor de på vedhæftede kortbilag 2 med særlig signatur viste byggefelter.

Stk. 4. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være min. 25° og max. 45°. Carporte/udhuse må dog opføres med en taghældning, der er mindre end 25°.

Stk. 5. Placering, udformning og omfang af de under § 2 stk. 3 nævnte bygninger skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted, undtaget herfra er dog skiltning med en skiltestørrelse på indtil 0,2 m², der må opsættes i ét eksemplar på hver bolig.

Stk. 2. Ydervægge skal i hovedtrækkene opføres i røde eller gule teglsten. Det kan dog tillades, at dele af ydervægge - herunder gavltrekanter - beklædes med træ i farverne brun, grå, hvid eller sort. Garager/carporte/udhuse må opføres med træbeklædning i farverne brun, grå, hvid eller sort.

Stk. 3. Tagene skal dækkes med røde eller gule teglsten.

Stk. 4. Farverne på ydervægge og tage skal i hovedtrækkene holdes ensartede, f.eks. gul, blank mur til gule tagsten og tilsvarende rød, blank mur til røde tagsten.

§ 8**Friarealer****Beplantningsplan****§ 9****§ 10****Grundejerforening****§ 11****Tilladelse fra
landbrugsministeriet****§ 8. UBEBYGGEDE AREALER**

Stk. 1. De på vedhæftede kortbilag 2 med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer med mulighed for placering af boldbaner, sandkasser, klatrestativer m.v. Se iøvrigt § 2 stk. 3, § 3 stk. 2 og § 6 stk. 5.

Stk. 2. Beplantning og anlæg af de for området fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af Randers kommune, Park- og kirkegårdsforvaltningen godkendt beplantningsplan.

§ 9. 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 nævnte veje og stier samt de i § 8 stk. 1 nævnte opholdsarealer.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet naturgasnettet.¹⁾

§ 10. GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 8 stk. 1 nævnte fælles opholdsarealer samt de under § 4 stk. 1 nævnte veje og stier.

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11. TILLADELSE FRA ANDEN MYNDIGHED

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af den eksisterende lovlige anvendelse, før der er opnået tilladelse hertil fra landbrugsministeriet, idet matr. nr. 12c, 40c og 5n over Hornbæk By, Hornbæk er undergivet landbrugspligt i medfør af landbrugsloven.

Landbrugspligten ønskes ophævet.

¹⁾ Hvis naturgasforsyningen ikke foreligger ved byggeriets start, kan F-gas anlæg benyttes indtil naturgassen foreligger.

§ 12

§ 12. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Randers byråd den 4. maj 1987.
Randers byråd, 4. maj 1987

Keld Hüttel

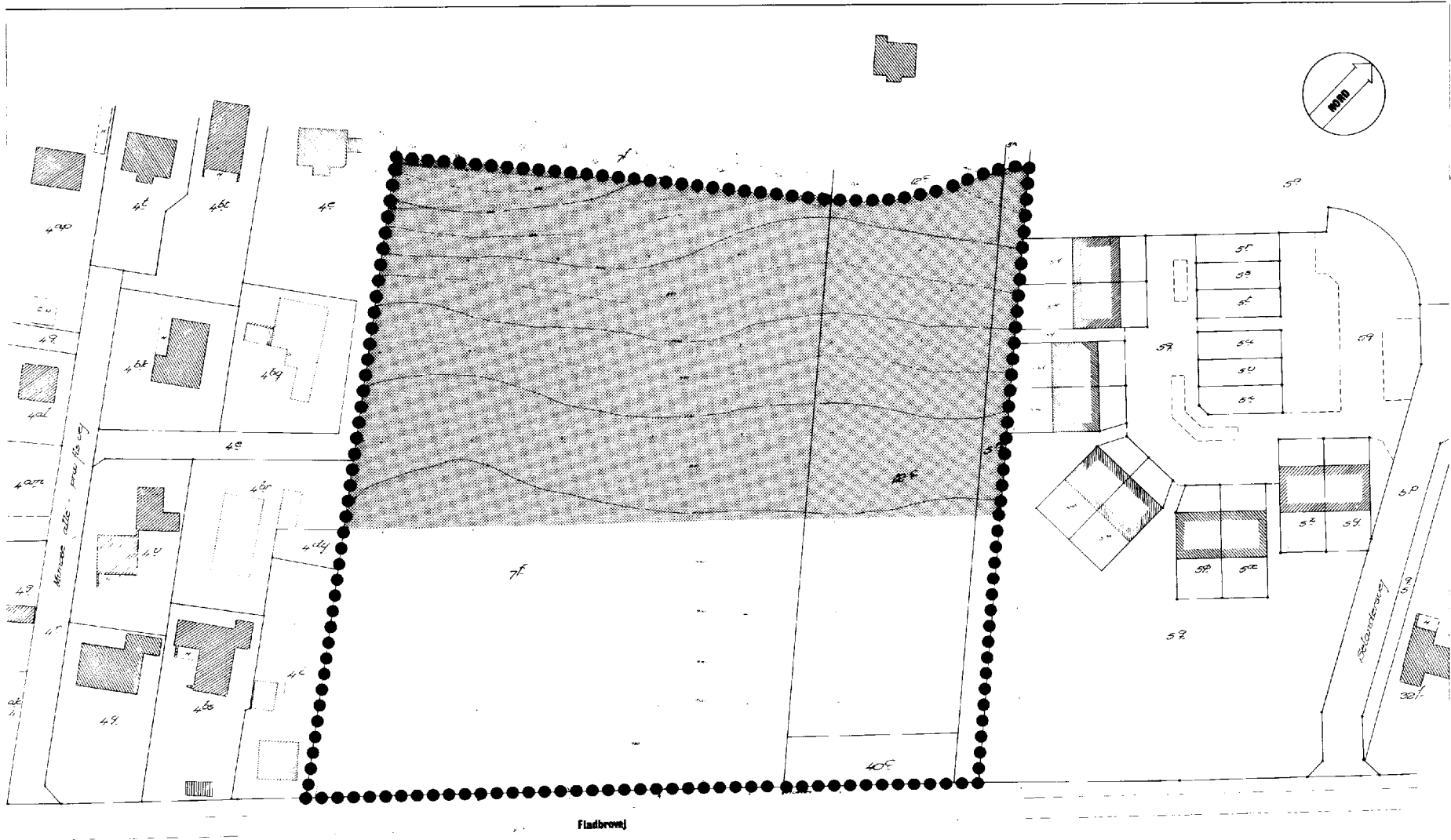
fg. borgmester

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









Randers, den 19. august 1987.

K. Gjøtrup

borgmester



Fladbroms

- | | |
|---|--|
|  LOKALPLANGRÆNSE |  AREAL I LÅNDSZONE SE § 1 STK 2 |
|  MATR. SKEL |  |
|  EKS. BEBOELSE |  |
|  KOTE |  |

"SELANDERSVEJ"
 OVER HORNBAK
 RANDERS KOMMUNE

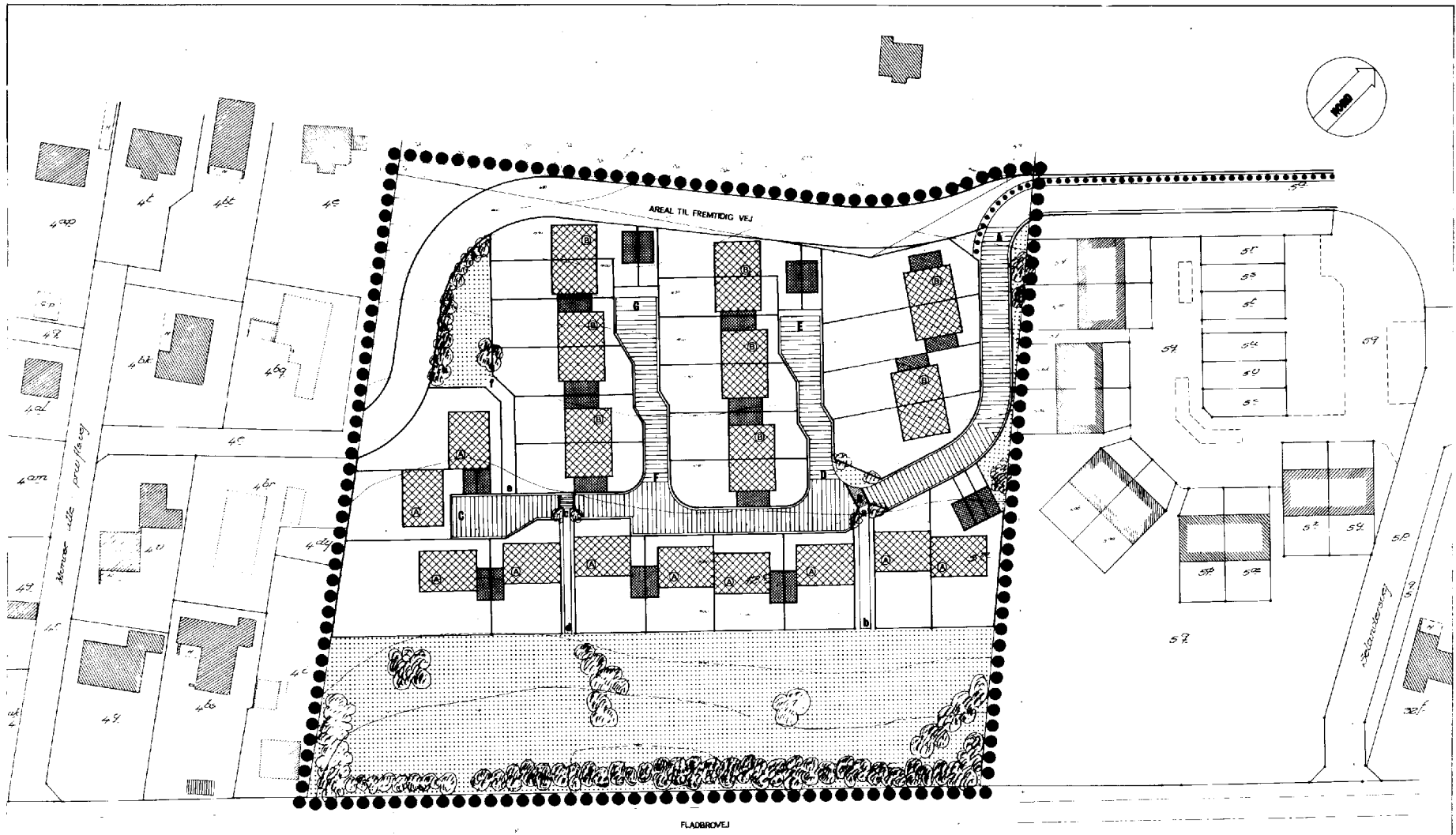
MÅLFORHOLD 1:1000

LOKALPLAN 210
 KORTBILAG 1
 EKISTERENDE FORHOLD

10 m marts 87

50

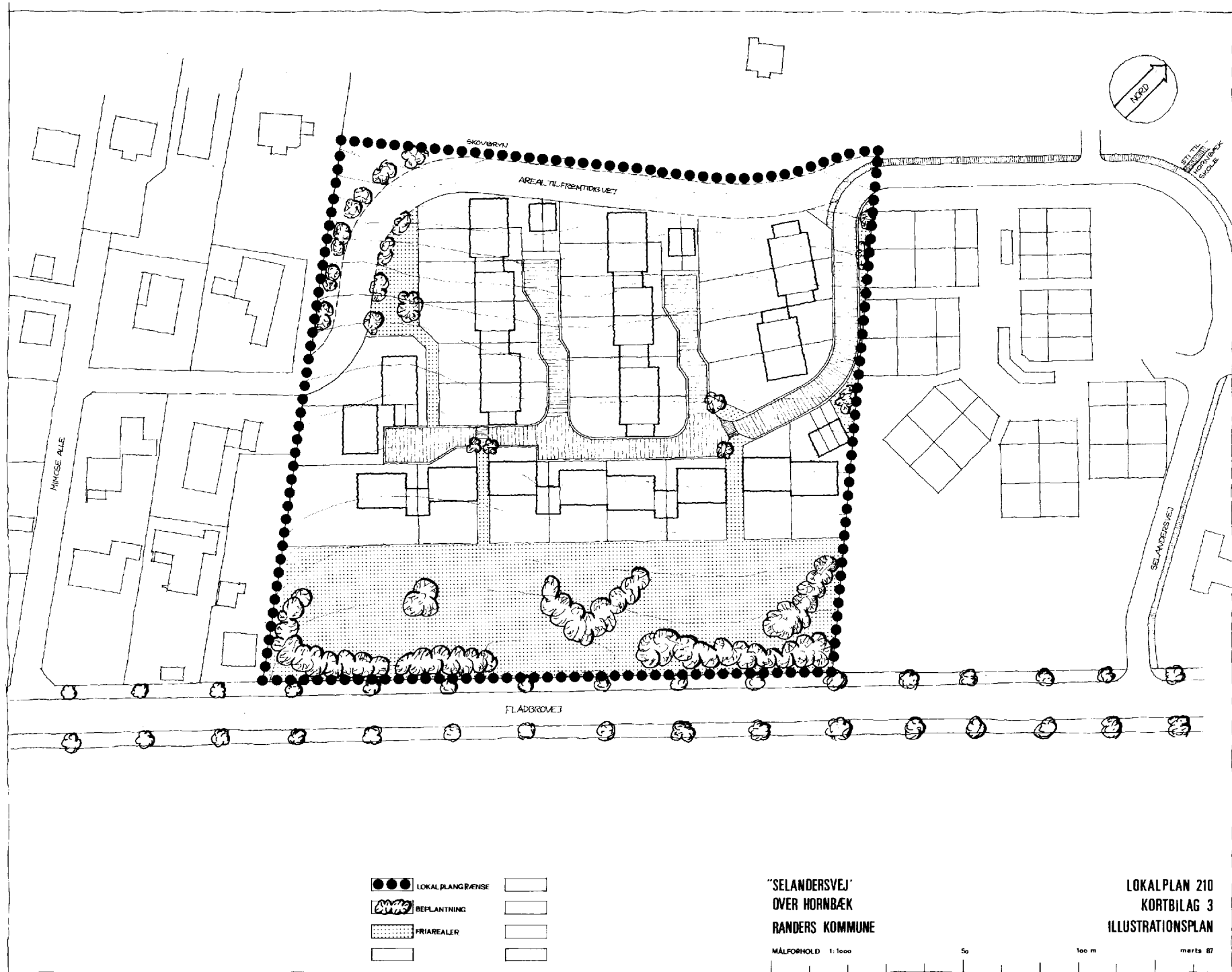




- LOKALPLANRÆNSE
- ▨ BYGGEFELTER FOR BEBOELSESBYGNINGER
- ▩ BYGGEFELTER FOR CARPORTE/LØDUSE
- ⋯ FRIAREALER
SE § 2 STK 3 & § 3 STK 2
- NYE SKEL
- HOVEDSTI
- ▨ BOLIGVEJE
- ⊕ NY BEPLANTNING
- ▨ EKSIST. BEPLANTNING

"SELANDERSVEJ"
OVER HORNBÆK
RANDERS KOMMUNE
 MÅLFORHOLD 1:1000

LOKALPLAN 210
KORTBILAG 2
FREMtidIGE FORHOLD
 marts 87
 100 m



- LOKAL PLANGÆNSE
- ☁ BEPLANTNING
- ▨ FRIAREALER
-
-
-
-

"SELANDERSVEJ"
 OVER HORNBÆK
 RANDERS KOMMUNE
 MÅLFORHOLD 1:1000

LOKALPLAN 210
 KORTBILAG 3
 ILLUSTRATIONSPLAN
 marts 87

50 100 m