

# LOKALPLAN NR. 360 HENRIETTELUND



## EN KORTFATTET BESKRIVELSE

### Beliggenhed

*Langs Kærgade i Vorup*

Lokalplanen omfatter et ca. 4,13 ha stort område fordelt på 4 private ejendomme beliggende for foden af Tebbestrup Bakker på det flade terræn, som længere mod nord bliver til Vorup Enge. Mod nord afgrænses området af Kærgade og jernbanen. En af områdets største styrker ligger i nærheden til naturstierne i de rekreative områder, Månedalen, Tebbestrup Bakker og Vorup Enge. Den nye bebyggelse ligger således tæt på både by, skov og åbent land.

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og udstykkes til 29 nye boliggrunde.

### Planen går ud på

*Ændret anvendelse*

En række små-erhverv, hvoraf flere har tilknytning til landbrug (minkfarm, hønseri), er blevet nedlagt eller flyttet væk. Der er derfor i Kommuneplan 2005 lagt op til en ændret anvendelse af de eksisterende erhvervsgrunde, der i stedet udlægges til boligformål.

*Afrunding af byen*

Området ligger som en afrunding af byen og i kanten af naturområde N28 som en overgang til det grønne og skoven, der hæver sig bag bebyggelsen. Landskabet karakteriseres af områdets gamle matrikelinddeling med nord-sydgående skel, som i terrænet markeres enten i form af grøfter eller ved beplantning. Disse karakteristika skal bevares i det omfang det er muligt.

*Bebyggelse i landskabet*

Bebyggelsen skal indpasses i landskabet med tæt-lave boliger, der placeres i en mere åben struktur for at opnå en større luftighed mellem boligerne og for at kunne fastholde den grønne karakter. Langs Kærgade etableres en grøn afstandszone med spredt beplantning og græs, der forstærker områdets grønne karakter og giver mulighed for udsigt over Vorup Enge og indkik til skoven bag bebyggelsen.

*Grønt område mellem skov og bebyggelse*

Der friholdes et grønt areal mellem skoven og bebyggelsen som forbliver i landzone. Det grønne areal skal tjene som fællesarealer for områdets beboere.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### **Forandringer skal følge planen**

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 med videre, 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.

*Dele af lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.*

Hele lokalplanområdet er beliggende i landzone. En del overføres ved lokalplanens godkendelse til byzone.

### **Lokalplanens ikrafttræden**

Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 7. marts 2007.

Lokalplanen har dermed gyldighed fra denne dato at regne.

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆG- NING

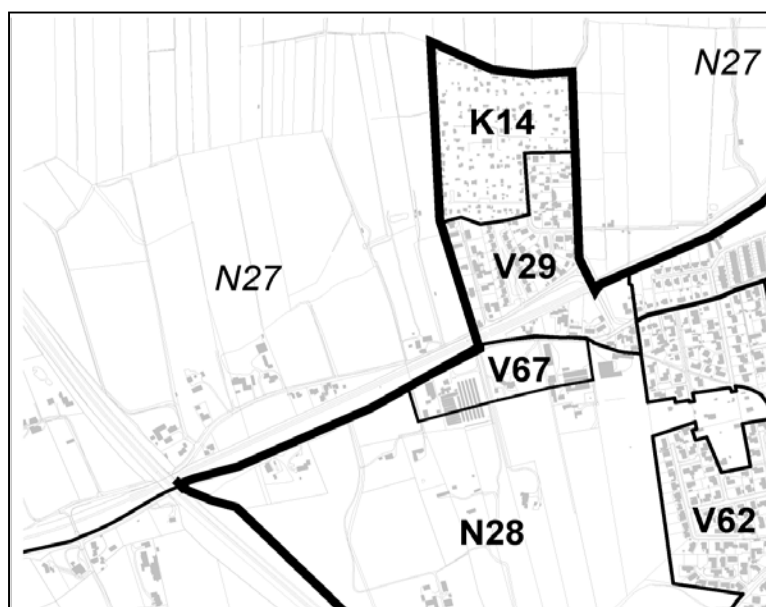
### Miljøvurdering

Der er med baggrund i lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening af projektet til etablering af tæt-lav bebyggelse med 29 nye boliger.

På baggrund heraf har forvaltningen vurderet, at der ikke skal ske en strategisk miljøvurdering før lokalplanen realiseres.

### Kommuneplan 2005

I kommuneplanen for Randers Kommune 2005 ligger lokalplanområdet i bydel nr.14 Vorup, og omfatter rammeområde V67 og en del af rammeområde N 28, der i kommuneplanen er udlagt til henholdsvis boligområde og naturområde.



Udsnit af lokalplanrammekort for:

Bydel 14 - Vorup

### V67

Anvendelse

Området må kun anvendes til boliger og offentlige formål, som ældreboliger, børneinstitutioner og lignende, samt til mindre erhverv, der ikke generer omgivelserne.

For rammeområde V67 ændres minimumsgrundstørrelse for den enkelte udstykning.

Ændring af min. grundstørrelse

Lokalplanen ledsages derfor af et tillæg til kommuneplanen, der angiver de eksisterende rammer og den ændrede minimums grundstørrelse for område V67.

### N28

Anvendelse

Områdets anvendelse fastsættes til offentligt natur- og udflugtsområde.

Området skal hovedsageligt bestå af skov og udyrkede arealer samt eventuelt mindre arealer i ekstensiv landbrugsmæssig drift.

Området skal overvejende forblive ubebygget. Der kan dog tillades mindre udvidelser af den eksisterende bolig- og værkstedsbebyggelse.

Ved nedrivninger, ombygninger og tilbygninger samt ved ændringer i facaderne, skal der tages særligt hensyn til de bevarelsesværdige bygninger og særligt markant beliggende bygninger, med bevarelsesværdi (save-værdi) 1 til 4, hvorfor sådanne bygningsændringer ikke må foretages uden godkendelse.

## **Regionplan 2005**

*Nitratfølsomt vandindvindingsområde*

Lokalplanområdet er i regionplan 2005 omfattet af område med nitratfølsomt vandindvindingsområde/-boring.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanen.

## **Boligantal og grundstørrelser**

Ved fastlæggelsen af boligantallet i lokalplanens område har det spillet en væsentlig rolle, at den fremtidige bebyggelse skulle fremtræde med en åben struktur for at opnå en større luftighed mellem boligerne. Når der i planen fastlægges et boligantal så lavt som 29, svarer det til et gennemsnitligt grundareal på 1230 m<sup>2</sup> pr. bolig. Dette vil svare til ca. 1070 m<sup>2</sup> grund pr. bolig efter fradrag til veje og stier men incl. andel af fælles friarealer i byzone. Hertil kommer et landzoneareal på i alt ca. 5000 m<sup>2</sup>. Lokalplanens område er derfor meget åben i sin struktur.

## **Naturbeskyttelseslovens § 17**

Hele lokalplanens område er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinie). Formålet med skovbyggelinier er bl.a. at sikre skovens værdi som landskabelementer og at opretholde skovbrynne som levested for planter og dyr. Der må derfor ikke opføres bygninger nærmere end 300 m fra de omfattede skovområder. Ved skovbyggelinier i byzone er det kommunen, der har dispensationskompetencen.

Skovbyggelinien berører hele lokalplanens område, og der skal derfor gives dispensation, hvor der opføres bebyggelse inden for lokalplanens område.

Kommunen vil efter lokalplanens endelige vedtagelse ansøge Miljøcenter Århus om ophævelse af skovbyggelinien inden for lokalplanens byzoneområder. Formålet med en generel ophævelse af skovbyggelinien inden for lokalplanens

byzoneområder er for at undgå, at der skal søges og meddeles dispensation fra bestemmelserne om skovbyggelinien til hvert enkelt hus i lokalplanens område.

**Kulturhistorisk interesse**

Der er ikke registreret fortidsminder i området. Landskabsforholdene i området samt tilstedeværelsen af to gravhøje nær ved lokalplanens område kunne indikere forhistoriske aktiviteter.

Det anbefales, at der foretages arkæologiske prøvegravninger, inden jordarbejde påbegyndes.

Såfremt der under jordarbejdet fremkommer hidtil uregistrerede fortidsminder, der er beskyttet af museumslovens § 26 skal arbejdet straks indstilles og fundet anmeldes.

**Vejadgang**

Lokalplanområdet betjenes i dag af 7 overkørsler, der alle har adgang fra Kærgade.

Med lokalplanen ændres antallet af overkørsler fra 7 til 6, der fordeler sig således, som vist på kortbilag 2.

- Delområde I bibeholder den eksisterende østlige vejadgang, der skal forsyne det nye boligområde, det eksisterende stuehus i delområde 6 og de bagvedliggende ejendomme.
- Delområde II bibeholder de to eksisterende overkørsler til ejendommen. Den ene giver ligeledes adgang til en bagvedliggende ejendom.
- Delområde III bibeholder den eksisterende ubefæstet 3,77m bredde vej/sti langs delområdets østlige skel, der giver adgang til en bagvedliggende ejendom. Adgang til den nye bebyggelse sker via ny privat fællesvej fra Kærgade.
- Delområde IV vejbetjenes via ny privat fællesvej, der anlægges ud for den eksisterende adgang til området.
- Delområde V er to parceller, som er udlagt som fælles friarealer for bebyggelserne og som vejbetjenes fra henholdsvis vej C-D og vej G-J.
- Delområde VI vejbetjenes via den eksisterende østlige vejadgang til delområde 1.

**Handicappolitik**

Lokalplanens gennemførelse bør ske i overensstemmelse med Randers Kommunes Handicappolitik.

Det betyder at Randers kommune i samråd med handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

**Skoler**

Lokalområdet ligger i det skoledistrikt, der betjenes af Vorup Skole.

**Spildevandsplanen**

Lokalplanens område er for den østligste og vestlige dels vedkommende beliggende indenfor den godkendte spildevandsplan, benævnt område B14-N28.1, med nedsivning af regnvand. Den midterste del er beliggende udenfor den godkendte spildevandsplan, og skal derfor inddrages i spildevandsplanen som en udvidelse af område B14-N28.1. Dette kræver byrådets godkendelse af et tillæg til spildevandsplanen.

*Tillæg til spildevandsplan*

Området vil blive udlagt som "Spildevandssystem med nedsivning af regnvand", hvor dog vejvand skal afledes til offentlig kloak - på grund af den nærliggende vandboring - med maksimalt 2 l/sek. pr. ha.

**Kloakering**

Spildevand skal tilsluttes eksisterende ledning i Kærgade. Tag- og pladsvand for den enkelte parcel skal bortledes ved nedsivning på egen grund – min. afstand på 25 m fra vandboringen på matr. nr. 15u Vorup By, Vorup (Vandboringen ligger ved lokalplanens syd-østlige hjørne).

*Min. 25 m fra vandboring*

*Min. 300 m fra vandboring*

Vejvand, der ligger indenfor 300 m fra vandboring, skal afledes til offentlig regnvandsledning, der først kan etableres, når lokalplan og spildevandsplantillæg er godkendt, og efterfølgende sagsbehandling og ekspropriation er afsluttet. Lokalplanens virkeliggørelse må indrettes herefter.

På grund af den begrænsede afledningsret for vejvand kan det vise sig nødvendigt at udføre bassin og afløbsstyring på egen grund inden tilslutning af vejafvanding til offentlig regnvandsledning.

Der skal betales tilslutningsbidrag i henhold til vedtægtens bestemmelser.

**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.

**Varmeforsyning**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af varmeplanen for Randers Kommune.

Der skal etableres fjernvarmeforsyning i området. Fjernvarmeforsyningen varetages af Energi Randers og tilslutning skal ske til det nærmeste eksisterende fjernvarmenet.

<b>Elektricitet</b>	Elforsyningen varetages af Energi Randers.
<b>Vandforsyning</b>	Vandforsyningen i lokalplanområdet varetages af Strømmen vandværk.
<b>Zonestatus</b>	Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres en del af området til byzone.

## 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** områdets anvendelse fastlægges til bolig- og rekreative formål,
- at** kun det afgrænsede rammeområde overføres til byzone og at ejendommenes resterende arealer forbliver i landzone,
- at** området skal fungere som afslutning på byen og som overgang til naturområdet og skoven,
- at** der i området som helhed kan bygges op til 29 boliger,
- at** ny bebyggelse får en udformning og indpasning i landskabet med tæt-lave boliger, der placeres i en åben struktur for at opnå en større luftighed mellem boligerne og for at kunne fastholde den grønne karakter og,
- at** der tages de fornødne forholdsregler for, at støjen fra skydebanen ikke overstiger de tilladte værdier for ude- og opholdsarealer.

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

#### Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 11ac, 11ø, en del af 13e, 15h og del af 15c, Vorup by, Vorup, samt alle parceller, der efter den 14. marts 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### Delområder

Stk. 2. Lokalplanen er opdelt i delområde I, II, III, IV, V og VI.

#### Zoneforhold

Stk. 3. Lokalplanområdet ligger i landzone. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres delområderne I, II, III og IV til byzone (ca. 3,6 ha).

### § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

#### Boliger

Stk. 1. Området må kun anvendes til bolig- og rekreative formål.



Stk. 2. Området bebygges i overensstemmelse med planen som vist på kortbilag 2.

*Småerhverv, der ikke generer de omkringboende*

Stk. 3. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen 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 beboelsejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

**at:** virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,

**at:** virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom. Ejendommen må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

#### **Delområde I, III og IV.**

*Åben tæt-lav bebyggelse*

Stk. 4. Der må i delområde I, III og IV opføres en tæt-lav bebyggelse med en tæthed på op til 13 boliger pr. ha, dog maksimalt det antal boliger, som delområderne enkeltvis har fået tildelt (jf. § 6).

#### **Delområde II.**

Stk. 5. Der må i området opføres mindre boligbebyggelse, der i samspil med den eksisterende bebyggelse giver området et godt helheds indtryk.

#### **Delområde V.**

*Ingen boliger*

Stk. 6. Der må ikke opføres boliger i området. Mindre bygninger som fx. læskure og overdækket bålplads, der bruges i forbindelse med rekreative formål og som er max. 10 m<sup>2</sup> kan efter byrådets skøn tillades.

Stk. 7. Området forbliver i landzone og fungerer som grønne fælles arealer for bebyggelsen.

#### **Delområde VI.**

Stk. 8. Området er udlagt til parcel omkring eksisterende stuehus.

Stk. 9. Der må ikke opføres ny bebyggelse i området.

**§ 3****Udstykning**

*Udstykningsplan*

*15 m fra Kærgades vejmidte*

*50 m fra nærmeste jernbanespor*

**§ 3 Udstykning****Generelt**

Stk. 1. Ejendommene skal udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan.

Stk. 2. Den enkelte parcel skal på grund af trafikstøj have en afstand fra Kærgade på min. 15 m målt fra vejmidten af Kærgade.

**Delområde I**

Stk. 3. Delområde I kan udstykkes til 12 boliggrunde med en minimum grundstørrelse på 500 m<sup>2</sup>.

**Delområde II**

Stk. 4. Delområde II kan udstykkes til i alt 4 boliggrunde med minimum grundstørrelse på 500 m<sup>2</sup>.

**Delområde III**

Stk. 5. Delområde III kan udstykkes til 10 boliggrunde med en minimum grundstørrelse på 500 m<sup>2</sup>.

**Delområde IV**

Stk. 6. Delområde IV kan udstykkes til 4 boliggrunde med en minimum grundstørrelse på 500 m<sup>2</sup>.

**Delområde II, III og IV**

Stk. 7. Den enkelte parcel skal på grund af støj og vibrationer fra jernbane have en afstand på min. 50 m målt fra midten af nærmeste spor som vist på kortbilag 2.

Stk. 8. For delområde III er der gennemført en støj- og vibrationsmåling i forhold til jernbanen, der har godtgjort, at byggeri kan placeres tættere på jernbanesporet end de vejledende 50 m, da støjniveauet ikke overstiger de tilladte 60 dB. Bebyggelse og udearealer skal blot holdes syd for en linie, der ligger 15 meter fra midten af Kærgade, dvs. syd for det fremtidige beplantningsbælte langs med Kærgade.

**Delområde VI**

Stk. 9. Der udstykkes en parcel omkring den eksisterende stuehusbygning.

## § 4

### Veje

## § 4 VEJ- OG STIFORHOLD<sup>\*)</sup>

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje<sup>\*\*)</sup> med beliggenhed som vist på kortbilag 2.

- Adgangsvej A-B udlægges i 7 meters bredde og anlægges med 5 meter kørebane med 1 m rabat i hver side.
- Adgangsvej C-D udlægges i 7 meters bredde og anlægges med 5 meter kørebane med 1 meter rabat i hver side.
- På den eksisterende vejadgang G-H laves et forøget vejudlæg fra de eksisterende 5 m til 7 m og vejen anlægges med 5 m kørebane med 1 m rabat i hver side.
- Boligvej H-I udlægges i 6 meters bredde og anlægges med 5 m kørebane med ½ m rabat i hver side.

For ovennævnte veje gælder at kørebanen befæstes og gerne med et andet materiale end traditionelt asfalt for at opnå et naturpræget udseende, fx. grus, stenmel eller andet.

- Vej J-K udlægges i 5 meters bredde og anlægges med 4 meter kørebane med 1 m rabat i hver side. Kørebanen befæstes med grus.

Stk. 2. Adgangsvej G-J udlægges til fordel for parceller af matr. 15h, 15u og 15c.

Stk. 3. For enden af områdets boligveje udlægges areal til vendepladser som vist på kortbilag 2. De anlægges, så der opnås en minimum venderadius på 12,5 m og befæstes ligeledes gerne med et andet materiale end asfalt for at opnå et naturpræget udseende.

Stk. 4. Områdets veje og vendepladser skal udformes under hensyntagen til, at vejene anvendes som lege- og opholdsarealer.

Stk. 5. De eksisterende vejadgange ved "E" og "F" vist på kortbilag 1 nedlægges.

---

<sup>\*)</sup> På grund af oversigtsforholdene ved adgangsbetjeningen langs Kærgade og udfra støjmæssige hensyn forudsætter udstykningen, at der på lokalplanområdet langs hele strækningen af Kærgade sikres en hastighed på 50 km/t. Byskiltet skal flyttes til lokalplanområdets vestlige afgrænsning.

<sup>\*\*)</sup> Veje og stier forudsættes anlagt som private fællesveje.

**Stier**

Stk. 6. Den eksisterende 3,77 m tinglyste vej L-M vist på kortbilag 2 bevares og henligger fortsat som markvej. Den 10 m bredde vej N-O på matr. nr. 13e bevares ligeledes.

**Parkeringspladser**

Stk. 7. Stierne a-b og c-d udlægges i 3 meters bredde og anlægges i 1,2 m bredde befæstet med komprimeret stenmel.<sup>\*)</sup>

Stk. 8. Der skal indrettes to parkeringspladser for hver bolig.

Stk. 9. Der må kun etableres 1 overkørsel til boligvejene fra hver grund. Overkørselens bredde må ikke overstige 5 m.

**Byggelinier****Delområde I**

Stk. 10. Der udlægges byggelinier langs boligvej H-I på henholdsvis 5 m for områdets sydlige bebyggelse og 10 meter for den nordlige bebyggelse som vist på kortbilag 2. Småbygninger så som carporte og udhuse kan dog placeres mellem vej og byggelinie.

**§ 5****§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Elektriske ledninger, herunder ledninger til vejbelysning skal være jordkabler.

**§ 6****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Bebyggelsesprocent og højde****Generelt**

*Bygningshøjde max. 8,5 m*

Stk. 1. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn.

*Facadehøjde*

Stk. 2. Facadehøjden må ikke overstige 6,0 m. Facadehøjden måles fra eksisterende terræn eller fra det fastlagte niveauplan, til det punkt, hvor facade og tagflade skærer hinanden.

*Carporte og andre småbygninger*

Stk. 3. Carporte og garager må placeres i skel. <sup>\*\*)</sup>  
For carporte/garager og andre småbygninger, der opføres nærmere skel end 2,5 m må bygningshøjden (tagrygningen) ikke overstige 3,5 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn eller fra det fastlagte niveauplan til bygningens højeste punkt.

<sup>\*)</sup> Hvis stien c-d anlægges umiddelbart op ad vejudlægget for vejen H-J, kan stien anlægges som et fortov langs med vejen med den angivne belægningsbredde.

<sup>\*\*)</sup> Opmærksomheden henledes på, at bygningsreglementets bestemmelser om skrå højdegrænseplaner fortrænges af denne bestemmelse.

*Facadehøjde for garager og carporte*

Stk. 4. Facadehøjde for carporte/garager og andre småbygninger må ikke overstige 2,5 m, målt til overkant af sternbræt. Facadehøjden måles fra eksisterende terræn.

Stk. 5. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 50°.

*Niveauplaner og terrænreguleringer*

*Bygninger skal tilpasses terrænet (fx med forhøjelse af soklen) og ikke omvendt*

Stk. 6. Der fastlægges niveauplaner for hvert enkelt hus i de enkelte delområder. Niveauplanerne skal være med til at bringe terrænet i højde med det oprindelige terræn. Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 m i forhold til niveauplanerne. Undtaget herfra er dog regulering i forbindelse med overkørsel til vejen. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 2,5 m og herfra med et anlæg på max. 1: 2.

### **Delområde I**

Stk. 7. Der må opføres op til 12 boliger i delområde I.

*12 boliger*

Stk. 8. Den maksimale boligstørrelse må ikke overstige 175 m<sup>2</sup> etageareal.

*Maksimal boligstørrelse*

Stk. 9. Bebyggelse opført på de nordligst liggende grunde, skal placeres tilbagetrukket på grundene for at give en optimal udnyttelse af udearealerne.

### **Delområde II**

Stk. 10. Der må opføres op til i alt 4 boliger i delområde II (1 eksisterende + 3 nye boliger)

*3 boliger*

Stk. 11. Den maksimale boligstørrelse må ikke overstige 200 m<sup>2</sup> etageareal.

*Maksimal boligstørrelse*

Stk. 12. Bebyggelse placeres, så der opnås et sammenspil med den eksisterende bebyggelse.

### **Delområde III**

Stk. 13. Der må opføres op til 10 boliger i delområde III.

*10 boliger*

Stk. 14. Den maksimale boligstørrelse må ikke overstige 175 m<sup>2</sup> etageareal.

*Maksimal boligstørrelse*

Stk. 15. Der skal ligges vægt på, at bebyggelsen placeres så den udnytter udsigtsmuligheden over Vorup Enge.

Stk. 16. Bebyggelsen placeres så der bliver øst/vest vendte udearealer til boligen.

Stk. 17. Bebyggelsesplanen for delområdet er retningsgivende og der kan foretages små justeringer i forhold til planen på kortbilag 2.

Stk. 18. Afstanden til bagskel for den enkelte parcel kan varieres med en minimums afstand til områdets vestlige skel på 5 meter og til det østlige skel på 9 m.

*4 boliger*

*Bebyggelses % på 30*

*Ingen boliger*

#### **Delområde IV.**

Stk. 19. Der må opføres op til 4 boliger i område IV.

Stk. 20. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inklusiv andel af fællesareal må ikke overstige 30.

#### **Delområde V og VI.**

Stk. 21. Der må ikke opføres boliger i delområde V og VI.

## **§ 7**

### **Materialer og 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, som for eksempel større blanke flader, der kan give gener i form af refleksion samt meget stærke signalfarver på store flader.

### **Skiltning**

Stk. 2. Ingen form for skiltning eller reklamering på ejendommene må finde sted. Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på højst 0,2 m<sup>2</sup>, der må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.

### **Hegn**

*Hegne mod vej, sti og fællesareal*

Stk. 3. Hegn i havernes skel mod vej, sti og fællesarealer skal være levende hegn.

#### **Delområde III**

Stk. 4. Hegn og beplantning i forhaverne i delområde III må ikke være højere end 1 m over terræn.

### **Antenner**

*Ikke udvendige antenner men dog lavt placerede paraboler*

Stk. 5. Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantener tillades. Parabolantener skal opsættes sådan, at de ses mindst muligt fra vejene og ikke generer de omkringboende. Ingen del af en parabolantenne må være tættere på skel end 2,5 m eller højere end 2,5 m over terræn (niveauplan).

## § 8

### Grønne områder

*Beplantning af friarealer*

*Støjvold mod skydebane.*

*Oversigtsforhold*

*Fælles opholdsarealer*

## § 9

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

### Generelt.

Stk. 1. De på kortbilag 2 viste beplantningsbælter må ikke udstykkes til bebyggelse.

Stk. 2. Beplantning af friarealer og beplantningsbælter må kun ske i overensstemmelse med en af Randers Kommune, Parkkontoret, Teknisk Forvaltning godkendt beplantningsplan.

### Delområde I og V.

Stk. 3. En støjmåling/beregning foretaget på grunden skal dokumenterer, hvorvidt det er nødvendigt at foretage ekstra støjdæmpende foranstaltninger for at overholde det tilladte støjkrav på 66 dB (A) ”impuls” fra skydebanen. Den berørte grundejer skal selv rekvirere og finansiere støjmålingen/ beregningen.

Stk. 4. Alternativt kan skydebanens eksisterende støjvold udbygges på grundejerens bekostning. Det forudsætter Skytteforeningens accept. Benyttes denne løsning plantes der levende hegn i skel mod adgangsvej.

### Delområde II og III.

Stk. 5. På grund af dårlige oversigtsforhold ved den vestlige adgangsvej til delområde II må der indenfor beplantningsbæltet i det afmærkede felt ikke plantes andet end græs som vist på kortbilag 2. Buske og træer, der er placeret langs med det afmærkede felt trimmes, så de ikke hindre det frie udsyn.

### Delområde V.

Stk. 6. De på kortbilag 2 viste friarealer forbliver i landzone og må ikke udstykkes til bebyggelse. Arealerne udlægges til fælles opholdsarealer.

## § 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

### Generelt

Stk. 1. Opførelse af ny bebyggelse må ikke påbegyndes, før der er anlagt kloak i området og tilslutning til eksisterende kloakledning i Kærgade har fundet sted.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 4 nævnte veje og stier, samt de i § 8 nævnte friarealer.

Stk. 3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning til nærmeste fjernvarmenet har fundet sted. Energi Randers er leverandør fjernvarmeforsyning i området.

#### **Delområde I og V**

Stk. 4. Området må ikke tages i brug før der er foretaget en dokumenteret støjberregning/måling af støjen fra skydebanen. Hvis støjniveauet overstiger den tilladte grænseværdi på 66 dB (A) ”impuls”, jvf. § 8. skal der foretages støjdæmpende foranstaltninger i form af støjvold.

#### **Delområde I, II og III**

Stk. 5. Opførelse af ny bebyggelse må ikke påbegyndes før der er etableret regnvandsafledning til nærmeste offentlige regnvandssystem beliggende i Skovlundsområdet nord for Kærgade og banen.

Stk. 6. Delområde IV må ikke tages i brug, før der er etableret et levende hegn (hæk) i skellet mellem delområde IV og vejadgangen til Kærgade 145 og 147.

## **§ 10**

### **§ 10 GRUNDEJERFORENING**

Stk. 1. For delområde I skal der etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i området.

Stk. 2. For delområde III og IV skal der etableres en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i området.

Stk. 3. Grundejerforeningen for delområde I og den fælles grundejerforening for delområde III og IV skal oprettes, når byrådet kræver det.

Stk. 4. Grundejerforeningen for delområde I og den fælles grundejerforening for delområde III og IV skal stå for drift og vedligeholdelse af de i § 4 nævnte veje og stier samt de i § 8 nævnte friarealer.

Stk. 5. Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Randers Kommune.



**§ 11**

**§ 11 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA  
ANDRE MYNDIGHEDER**

Stk. 1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra Miljøcenter Århus i forhold til bestemmelserne i Naturbeskyttelseslovens § 17 om skovbyggelinier.

**§ 12**

**§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 9. oktober 2006 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

**Michael Aastrup Jensen**

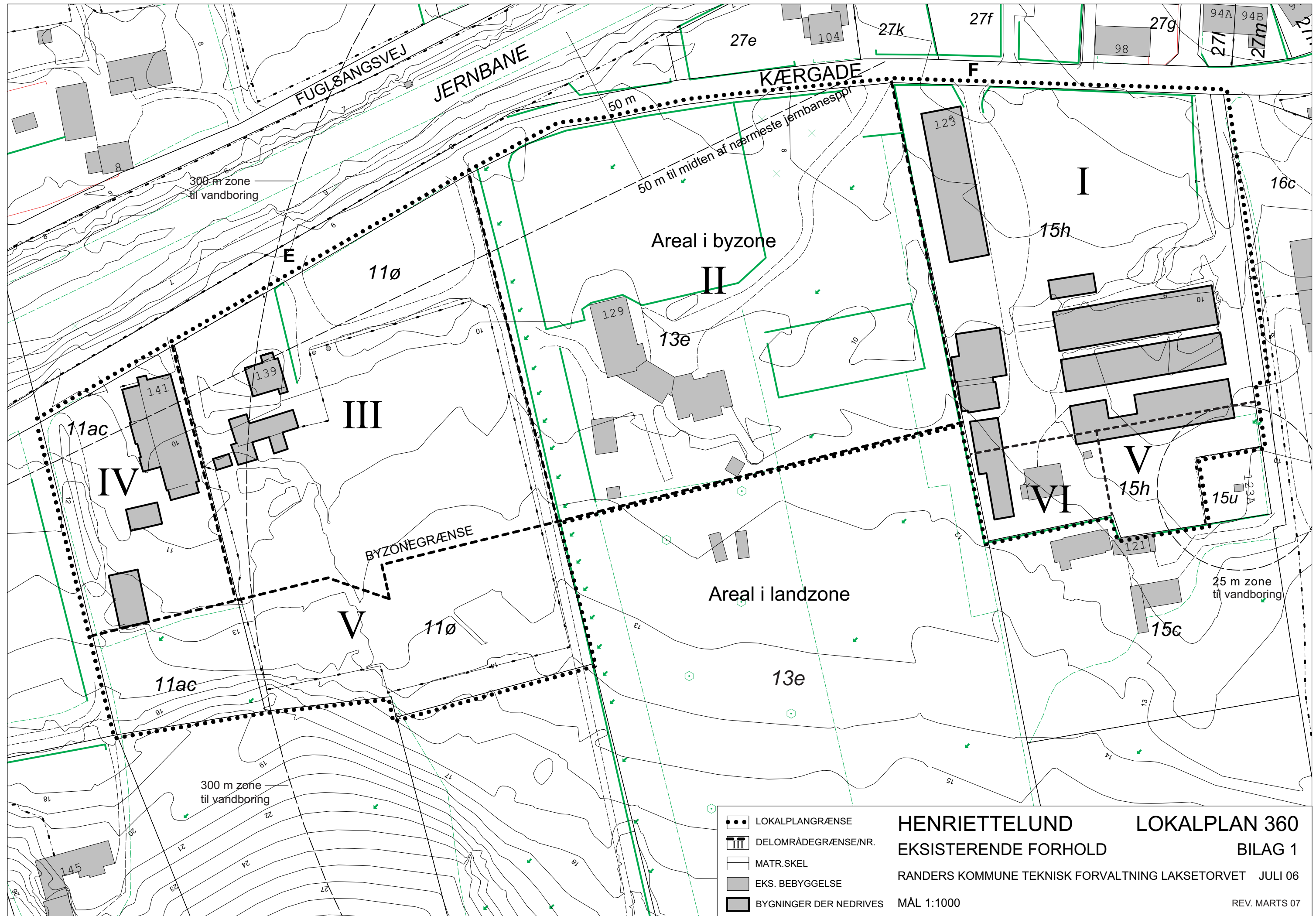
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 26. februar 2007

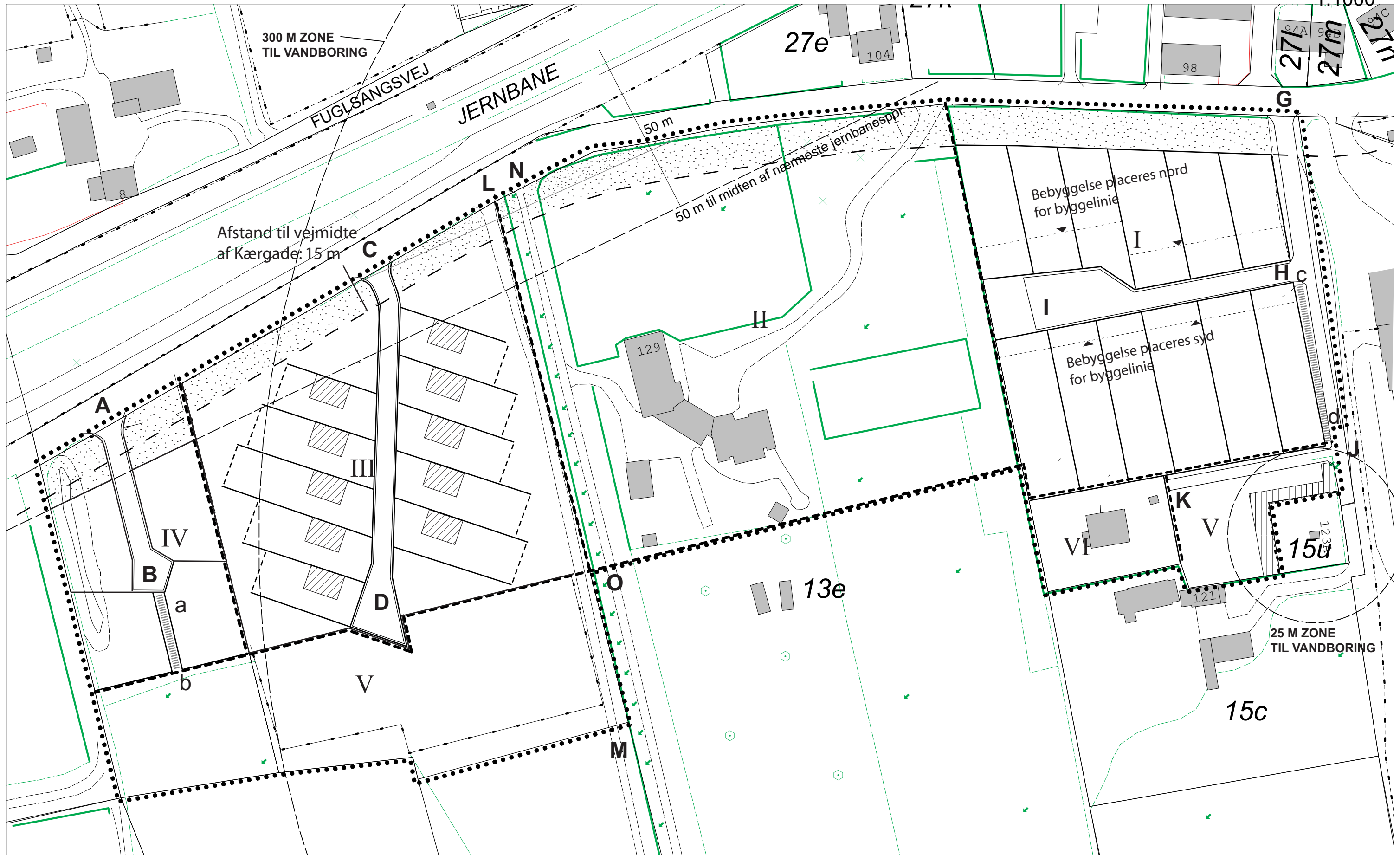
**Henning Jensen Nyhuus**

Borgmester



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▭ DELOMRÅDEGRÆNSE/NR.
- ▭ MATR.SKEL
- ▭ EKS. BEBYGGELSE
- ▭ BYGNINGER DER NEDRIVES

**HENRIETTELUND**      **LOKALPLAN 360**  
**EKSISTERENDE FORHOLD**      **BILAG 1**  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET JULI 06  
 MÅL 1:1000      REV. MARTS 07



300 M ZONE  
TIL VANDBORING

	LOKALPLANGRÆNSE		BYGGELINIE
	DELOMRÅDEGRÆNSE		STI
	BYGGEFELT		BEPLANTNINGSBÆLTE
	AREAL RESERVERET TIL STØJVOLD/GRØNT OMRÅDE		OVERSIGTSZONE MED GRÆS

**HENRIETTELUND**  
**FREMTIDIGE FORHOLD**

**LOKALPLAN 360**  
**BILAG 2**

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET JULI 06

MÅL 1:1000

REV. MARTS 07

## **Tillæg nr. 70 til kommuneplan 2005 Randers Kommune.**

Med forslag til lokalplan nr. 360, som tager sigte på at ændre dele af anvendelsen af matr.nr. 11ac, 11ø, 13e og 15h, Vorup by, Vorup til boligformål nedsættes den minimale grundstørrelse for udstykningerne i rammeområdet.

Rammebestemmelserne for område V67 får herefter følgende ordlyd:

For område

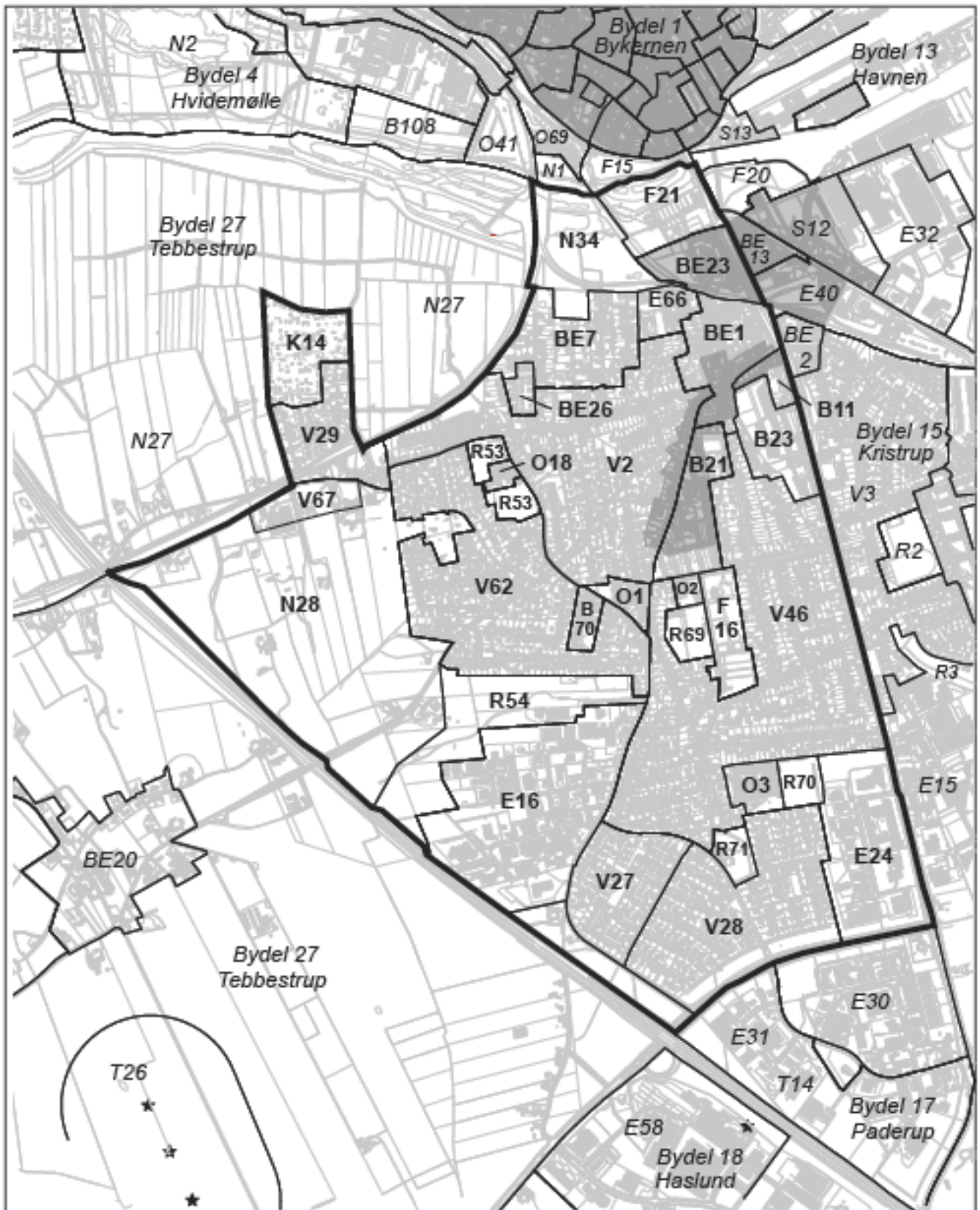
**V67** (bydel 14)

gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Området må kun anvendes til boliger og til offentlige formål, som ældreboliger, børneinstitutioner og lignende samt til mindre erhverv, der ikke generer omgivelserne.
- b. I området kan der opføres op til 27 boliger. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, herunder iberegnet eventuelle andele af fællesareal, må ikke overstige 30. Hvis bebyggelsens veje og fælles parkeringsarealer henligger under de enkelte ejendomme, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 23 for ejendommene som helhed.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage. Denne regel kan dog fraviges, hvis det kan ske uden tilsidesættelse af hensynet til omboende eller til kvarteret som helhed.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med en højde på mere end 8,5 m (niveauplan).
- e. Større ledige arealer skal udstykkes og bebygges efter en samlet plan. I området må grundene normalt ikke være mindre end 500 m<sup>2</sup>.
- f. Eventuelle nye udstykninger skal tilrettelægges, så det ækvivalente, konstante udendørs støjniveau, som påføres bebyggelsen fra Kærgade ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis.
- g. Ny bebyggelse i området skal tilrettelægges, så regionplanens vejledende støjgrænse for jernbaner og miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for skydebaner kan overholdes.

- h. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes fjernvarmenettet.
- i. Når der udarbejdes lokalplaner for området skal der fastsættes regler for opsætning af udvendige antenner.
- j. Området skal overføres til byzone.





## Rammekort

Kommuneplan 2005 - 2017

- E16 Områdefægrænsning
- Afgærsning af bydelscenter

## Bydel 14 Vorup