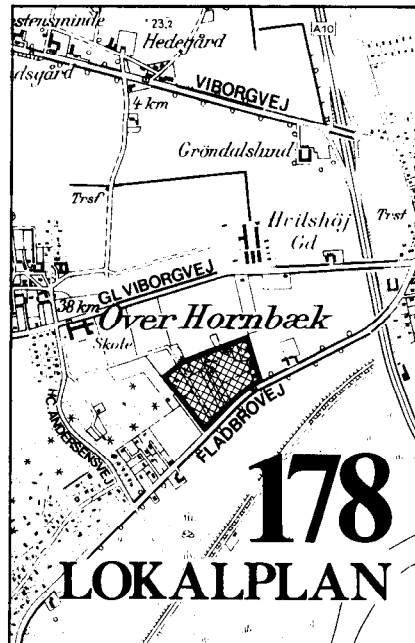


Lokalplan 178 »Fladbrovej« over Hornbæk



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter et område beliggende nord for Fladbrovej og øst for Mimose Allé i Over Hornbæk.

Flere boliger i Hornbæk

Kommunen ønsker med udarbejdelsen af lokalplan 178 - i overensstemmelse med den vedtagne kommuneplan - åbnet mulighed for opførelse af flere boliger i Hornbæk.

Lokalplanen udgør 1. etape af et planlagt boligområde med ialt ca. 215 nye boliger i området mellem Fladbrovej og Gl. Viborgvej.

Lokalplanområdet er bortset fra nogle enkelte villaer, beliggende dels midt i og dels i yderkanten af området, ubebygget.

Tidligere frugtplantage

Arealet har tidligere været drevet som frugtplantage.

Nye boliger

I følge lokalplanforslaget kan der opføres 46 »tæt lav« boliger i form af række- og dobbelthuse.

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 i følge 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 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 1985

I den vedtagne lokalplan er Hornbæk et af de områder, der er udpeget til at modtage et større antal nye boliger.

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

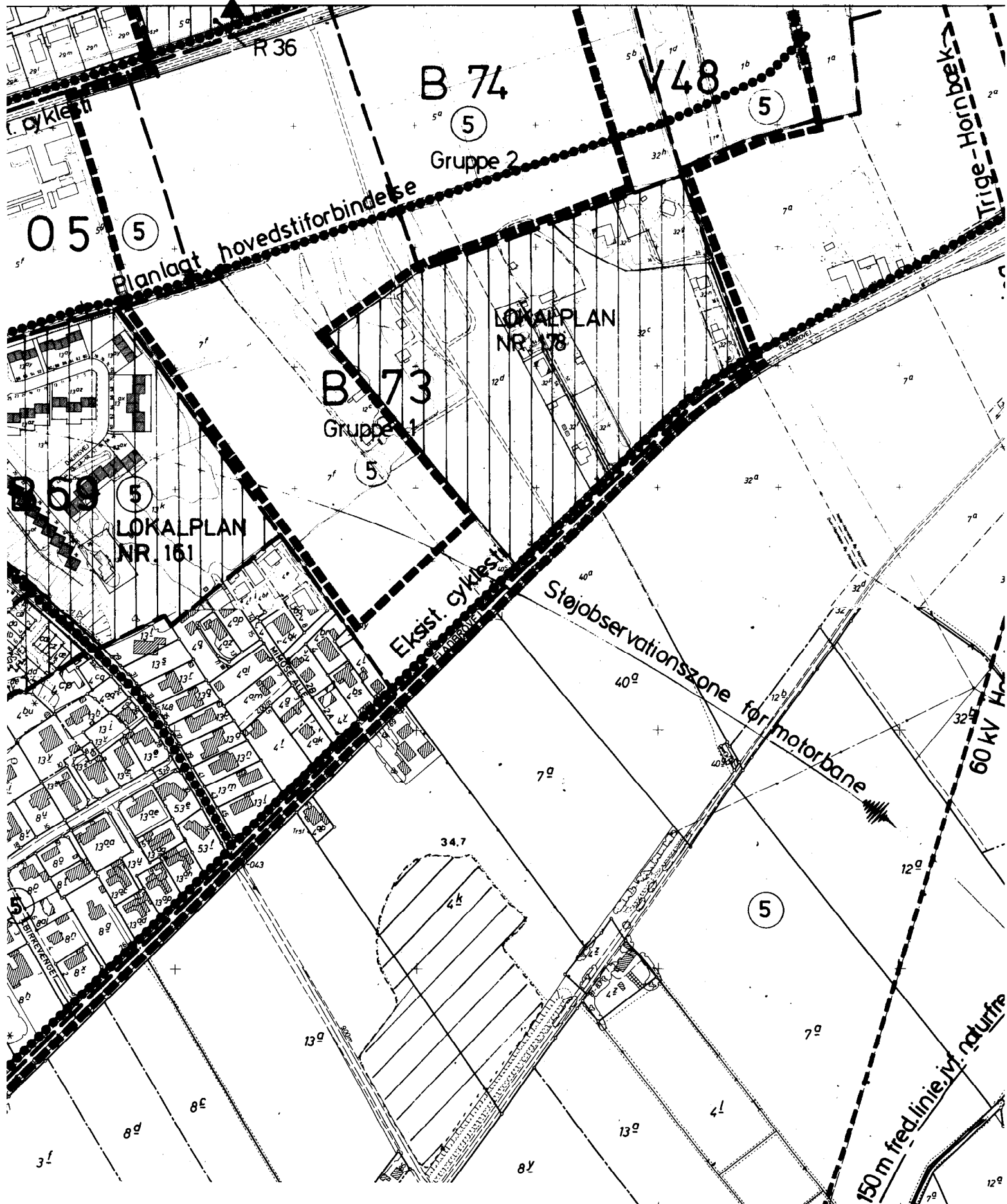
Boligudbygningen har endvidere til formål at opretholde elevunderlaget til Hornbæk skole, der har kapacitet til 2 spor. Skolens størrelse sætter dog samtidig grænser for udbygningstempoet, idet det tilstræbes løbende at styre boligbyggeriet i overensstemmelse med skolens kapacitet.

I kommuneplanen udlægges der arealer til ca. 400 nye boliger i Hornbæk området.

Tidligere planer

Der har tidligere været arbejdet med planer om en byggeomdning af arealerne mellem de skovklædte skrænter og Fladbrovej på strækningen øst for H. C. Andersens vej. På grund af amtsvejvæsenets ønsker om begrænsning af adgangsforskelene og fredningslinierne langs Fladbrovej blev disse planer opgivet og dele af ejendommene i området blev tilbageført til landzone.

73



LOKALPLANRAMMERNES OMRÅDEINDELING

I slutningen af 1970'erne er fredningslinierne ophævet ved en lovændring og gennem forhandling med amtet er der opnået enighed om en løsning af vejadgangsforholdene. Området påregnes nu anvendt til boligbyggeri som oprindeligt planlagt.

Hovedlinier for lokalplanlægningen

I Over Hornbæk udlægges der nye arealer til boligformål mellem Gl. Viborgvej og Fladbrovej (B73, B74 og V48) med plads til ca. 215 boliger (se næste side).

I følge kommuneplanen kan arealerne ved Gl. Viborgvej og Fladbrovej inddrages i byzone straks (rækkefølge 1).

Tæt/lav boliger

De nye boligområder søges fortrinsvis opført som tæt/lav bebyggelse, men der vil også blive mulighed for at opføre et mindre antal fritliggende parcelhuse - fortrinsvis i område V48. Der tilstræbes endvidere en blandet sammensætning af ejerboliger, andelsboliger og sociale boliger.

I forbindelse med lokalplanlægning skal det sikres, at skrænten med bevoksning midt gennem området bevares og friholdes for bebyggelse.

Støjgener

Ved udlæg af de 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 og er bindende for lokalplanlægningen. For boligområderne ved Fladbrovej kan støjgrænserne overholdes, ved en tilbagerykning af boligbebyggelsen på 30-40 m fra Fladbrovej for den lave bebyggelses vedkommende og ca. 60-70 m for den højere bebyggelse (2-etager + tagetage).

Afstanden kan reduceres ved etablering af støjskærme. Støj-bæltet kan indgå som en del af bebyggelsens friareal, hvis det afskærmes mod vejen ved tæt ved beplantning eller hegn.

Lokalplanrammer

Lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for området B73 i lokalplanrammerne for Hornbæk (kommuneplan Randers 1985).

I lokalplanrammerne fastlægges områdets anvendelse til boligformål og kollektiv anlæg.

Lokalplanen er i overensstemmelse med lokalplanrammerne.

- Vejplaner** Den overordnede trafik til og fra Over Hornbæk skal som hidtil foregå ad Fladbrovej og Gl. Viborgvej, der er ikke planlagt udbygning af disse veje.
- Stiforbindelser** I lokalplanen vil der blive reserveret areal til en stiforbindelse til Hornbæk skole.
- Kollektiv trafik** Området busbetjenes af Randers Bus-Trafik henholdsvis rute 10 (Fladbro-Hornbæk-Viborgvej-Østervold) via Gl. Viborgvej/H. C. Andersens Vej og rute 11 (Tånum-Hornbæk-Østervold) via Gl. Viborgvej.
- Derudover kører regionalrute 231 Randers-Langå via Fladbrovej.
- Institutioner** Hornbæk skole med 2 spor betjener både Neder og Over Hornbæk. Det tilstræbes, at boligudbygningen løbende tilpasses så der er overensstemmelse mellem skolens kapacitet og elevtallet i området.
- Arealet ved skolen forudsættes udvidet for at skaffe plads til nye boldbaner, idet den nuværende boldbane skal anvendes til halbyggeri, parkering samt lokal serviceforsyning.
- Området er forsynet med børneinstitutioner, der ligger børnehaver ved henholdsvis Overvænget og Viborgvej.
- Der er ikke aktuelle planer om nye daginstitutioner i Hornbæk, men hvis der i forbindelse med boligudbygningen i Hornbæk opstår behov for en ny daginstitution, kan den placeres umiddelbart sydøst for Hornbæk skole i tilknytning til støttepunktet for lokal serviceforsyning.
- Der er ikke planer om nye plejehjem, beskyttede boliger m.v. i Hornbæk-området. Det tilstræbes dog, at der i forbindelse med evt. almennyttigt byggeri i Over Hornbæk etableres et mindre antal boliger, der er velegnede til ældre.
- Varmeplan** Den fremtidige varmforsyning i Hornbækområdet fastlægges i varmeplanen for Randers, der er under udarbejdelse.
- Kloak/spildevandsplan** Store dele af lokalplanområdet ligger udenfor de i kommunens spildevandsplan godkendte kloakområde, hvorfor denne udvidelse skal behandles af amtsrådet.
- Resterende område er hovedkloakeret med fælles system og afvandes til renseanlægget ved Hvidemøllevej.

Fra Gl. Viborgvej til Fladbrovej løber en fælles kloakledning tværs gennem lokalplanområdet.

I forbindelse med opførelse af de nye boliger påregnes ovennævnte ledning flyttet/lagt om.

Af hensyn til de eksisterende ledningers kapacitet vil det være nødvendigt at forlange alt tagvand afledt til faskiner.

Zonestatus

Lokalplanområdet omfatter både arealer i byzone og i landzone.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til boligformål,

at boligbebyggelsen udformes således at den fremtræder som en helhed med hensyn til materialer, tagformer m.m.,

at skrænter i væsentlig grad friholdes for bebyggelse,

at eksisterende beplantning vedligeholdes og plejes og ikke fjernes/udtyndes uden forud indhentet tilladelse,

at der reserveres areal til en stiforbindelse til Hornbæk skole,

at bebyggelsen placeres således i forhold til Fladbrovej at det beregnede udendørs støjniveau i boligområdet ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis,

at vejene indenfor boligområdet udformes i overensstemmelse med de retningslinier der er gældende for opholds- og legeområder.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 687 af 28. december 1984 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelfortegnelse

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nre. 32f, 32g, 32i, 32k, 32l, 32m, 32n, 32o, 32p samt del af 12d og 32c alle

Over Hornbæk By, Hornbæk samt alle parceller der efter 1. juli 1985 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II.

Byzone/landzone

Stk. 3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på vedhæftede kortbilag nr. 1 med særlig signatur viste areal fra landzone til byzone.

§ 2

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I

Boligformål åben og lav

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.

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 beboelsejendom 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 er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Delområde II

Boligformål tæt/lav

Stk. 3. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt/lav bebyggelse såsom rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse, gårdhuse og lignende.

Erhverv på nærmere angivne vilkår

Stk. 4. 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 beboelsejendom

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 er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Fælleshus m.m.

Stk. 5. Indenfor de på vedhæftede kortbilag nr. 2 med prik-signatur viste friarealer må der kun opføres eller indrettes bygninger til formål, som er fælles for områdets beboere såsom børneinstitutioner, fælleshus, vaskeri og lignende.

§ 3

§ 3 UDS TYKNINGER

Delområde I

Stk. 1. Bortset fra ejendommene matr.nre. 32f, 32i og 32k alle Over Hornbæk By, Hornbæk må yderligere udstykning ikke finde sted.

Skelreguleringer og sammenlægninger af matrikler må foretages efter byrådets særlige tilladelse.

Stk. 2. Grunde som udstykkes fra de under stk. 1 nævnte ejendomme må ikke gives en størrelse, der er mindre end 650 m².

Delområde II

Udstykningsplan

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

Stk. 3. De på vedhæftede kortbilag nr. 2 med prik-signatur viste friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse. Undtaget herfra er de under § 2 stk. 5 nævnte bygninger.

§ 4

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

Nye veje og stier

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

*) Nærmere bestemmelser om anlæg og ibrugtagen vil blive fastsat efter reglerne herom i vejlovgivningen. Det forudsættes, at stien a-b og c-d udlægges som offentlig sti, at vejene udlægges som private fællesveje samt at de øvrige stier udlægges som private fællesstier.

Vejen A-B } i en bredde af 9 m (6 m kørebane, 2 m
 Vejen C-D } sti, 2 x 0,5 m rabat).

Vejen E-F } i en bredde af 7 m (5 m kørebane
 Vejen G-H } 2 x 1 m rabat).

Boligveje vist med } i en varierende
 særlig signatur, } bredde fra 5-20 m.
 se kortbilag 2.

Stier a-b } i en bredde af 4 m.
 Stier c-d }

Stk. 2. Boligvejene skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40. Det forudsættes, at vejene skal anvendes som lege- og opholdsområder *).

PARKERINGSFORHOLD

Delområde I

Parkeringskrav

Stk. 3. Indenfor delområde I skal der indrettes parkeringspladser svarende til 1¹/₂ bilplads pr. bolig.

Delområde II

Stk. 4. Indenfor delområde II skal der indrettes parkeringspladser svarende til 1¹/₂ bilplads for hver 100 m² boligetageareal.

Stk. 5. Dele af parkeringsarealet skal placeres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste arealer (byggefelter) i form af overdækkede/afskærmede holdepladser (carporte eller garager).

§ 5

§ 5 LEDNINGSANLÆG **)

El-ledninger herunder til vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger men må alene udføres som jordkabler.

*) Dette indebærer, at motorkøretøjer skal udvise særlig agtpågivenhed og hensynsfuldhed overfor gående, og det vil derfor normalt ikke være muligt at køre hurtigere end 15 km/t.

***) Det gøres opmærksom på at der fra Gl. Viborgvej til Fladbrovej, over matr.nr. 12b, O. Hornbæk, forløber en fælles kloakledning som forudsættes delvis flyttet i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse. Se iøvrigt kortbilag nr. 1.

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

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Stk. 2. Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

Bygningshøjde

Stk. 3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m over terræn.

Stk. 4. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende med mere end 1,25 m over terræn.

Delområde II**Byggefelter**

Stk. 5. Beboelsesbygninger må kun opføres indenfor de på vedhæftede kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste byggefelter.

Bebyggelsens omfang og højde

Stk. 6. Uanset højde- og afstandsbestemmelser i bygningsreglementet, må beboelsesbygninger kun placeres indenfor de angivne byggefelter.

Byggefelt type A.

Bebygget areal max. 110 m² i 1^{1/2} etage max. bygningshøjde 8,5 målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byggefelt type B.

Bebygget areal max. 60 m² i 1^{1/2} etage max. bygningshøjde 8,5 målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byggefelt type C.

Bebygget areal max. 60 m² i 2 etager. Max. bygningshøjde 8,5 målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Garager/carporte/udhuse

Stk. 7. Garager, carporte, udhuse skal placeres indenfor de på vedhæftede kortbilag nr. 2 med særlige signatur viste byggefelter.

Tage

Stk. 8. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 45°.

Fælleshus m.m.

Stk. 9. Placering, udformning og omfang af de under § 2 stk. 5 nævnte bygninger skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.

§ 7**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****Skiltning**

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

Udvendige bygningssider

Stk. 2. Ydervægge skal i hovedtrækkene opføres i teglsten og må kun fremstå som blank mur i rødt eller gult tegl, vandskuret, berappet eller pudset. Garager/carporte må dog opføres med facader i ru træbeklædning i farverne brun, grå, hvidt eller sort.

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

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

§ 8**§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****Friarealer**

Stk. 1. De på vedhæftede kortbilag nr. 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. 5 og § 3 stk. 3.

Beplantningsplan

Stk. 2. Beplantning og anlæg af de for området fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af Randers kommune, Park- og kirkegårdsforvaltning godkendt beplantningsplan, i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

Eksisterende beplantning

Stk. 3. Den på vedhæftede kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste eksisterende beplantning, må ikke udtyndes eller fjernes uden byrådets særlige tilladelse.

Stk. 4. De dele af frugtplantagen - som ikke berøres af den ny bebyggelse - skal så vidt muligt bevares.

§ 9**§ 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 uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning. *)

§ 10

Grundejerforening

§ 10 GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for delområde II.

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.

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11

§ 11 SERVITUTTER

Stk. 1. Den under 2. oktober 1941 tinglyste servitut på matr.nr. 32c, Over Hornbæk By, Hornbæk (vedrører ligeledes matr.nre. 32n, 32o, 32m, 32k, 32i og 32g alle Over Hornbæk By, Hornbæk) vedrørende opførelse af villaer eller sommerhuse, ophæves.

Stk. 2. Den under 20. april 1945 tinglyste servitut på matr.nr. 32l og 32f Over Hornbæk By, Hornbæk vedrørende villaservitut, ophæves.

Stk. 3. Den under 3. september 1945 tinglyste servitut på matr.nr. 32i og 32k Over Hornbæk By, Hornbæk vedrørende villaservitut, ophæves.

§ 12

Tilladelse fra landbrugsministeriet

§ 12 TILLADELSE FRA ANDEN MYNDIGHED

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra landbrugsministeriet, idet dele af matr.nre. 12d og 32c Over Hornbæk By, Hornbæk, i medfør af landbrugsloven er undergivet landbrugspligt.

Landbrugspligten ønskes ophævet.

*) Såfremt muligheden for kollektiv varmforsyning ikke foreligger ved byggeriets start, kan anden opvarmningsmetode dog benyttes efter byrådets godkendelse.

§ 13**§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd den 16. september 1985.

Randers, den 18. september 1985.

Kr. Gjøtrup

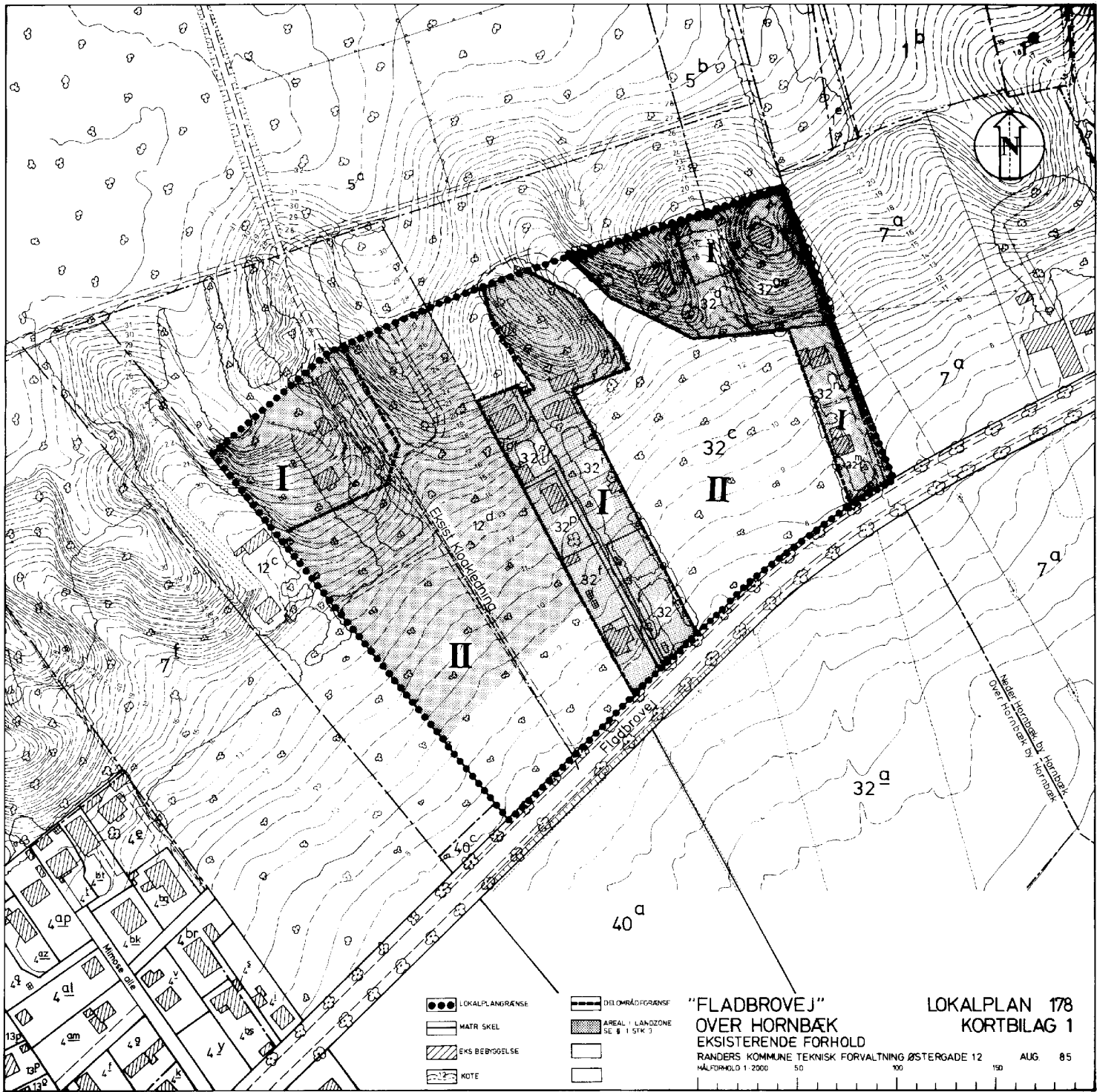
borgmester

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages ovenstående lokalplan endeligt.

Randers, den 3. april 1986.

Kr. Gjøtrup

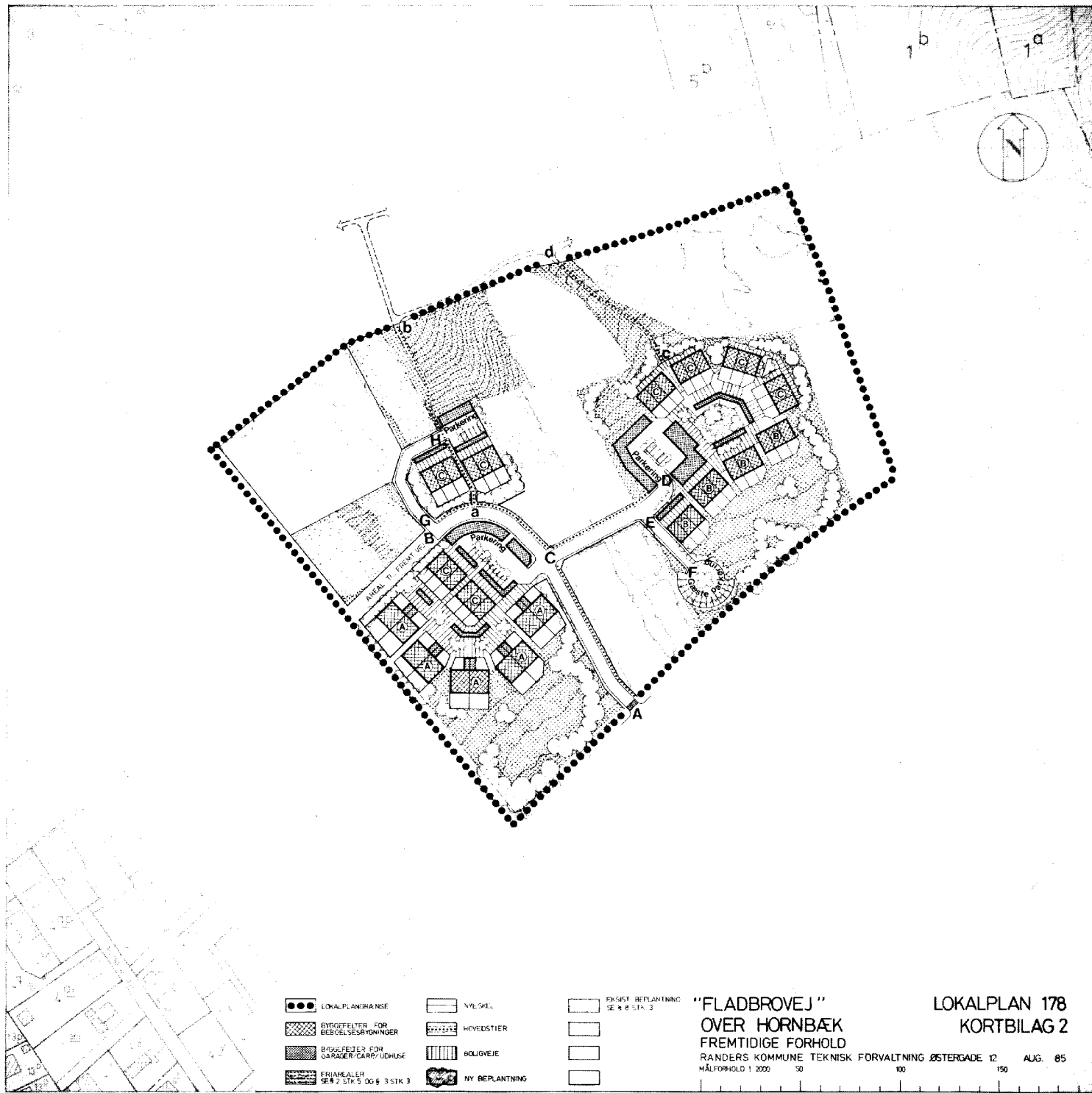
borgmester



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- ▨ EKS. BEBYGGELSE
- Ⓜ NOTE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- ▨ AREAL / LANDZONE SE. § 1 STK. 3
-
-

"FLADBROVEJ"
OVER HORNBÆK
 EKSISTERENDE FØRHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 AUG 85
 MÅLFORHOLD 1:2000 50 100 150

LOKALPLAN 178
KORTBILAG 1



- LOKALPLANRANSE
- ▨ BYGGEFELTER FOR BEBOELESRYGNINGER
- ▩ BYGGEFELTER FOR GARAGER/CARR/UDHUSE
- ▧ FRIAREALER SE 2. STK 5 OG 3. STK 3

- NYE SKUL
- HVEDESTIER
- ▨ BOLLIGVEJE
- 🌳 NY BEPLANTNING

- EKIST BEPLANTNING SE 2. STK 3
-
-
-

"FLADBROVEJ"
OVER HORNBÆK
FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 MÅLFORHOLD 1:2000 50 100 150

LOKALPLAN 178
KORTBILAG 2

AUG. 85

