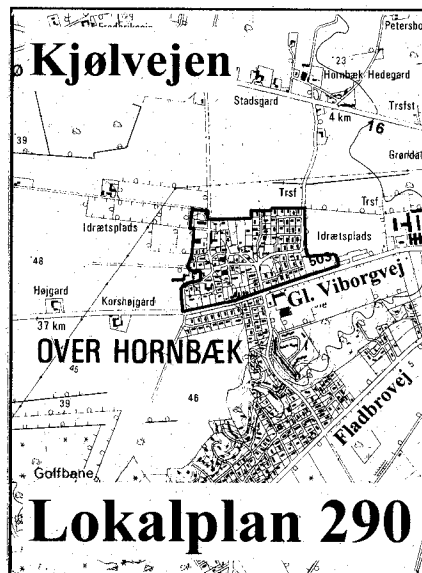


## LOKALPLAN NR. 290 KJØLVEJEN HORNBÆK



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

#### Beliggenhed

*Over Hornbæk*

#### Planen går ud på

*Vej og butik*

*Kommuneplantillæg nr. 31*

*Eksisterende butik nedlægges*

*Trafiksanering*

Lokalplanområdet omfatter dele af Over Hornbæk beliggende nord for Gl. Viborgvej, samt dele af Firmasportens arealer.

Lokalplanen åbner mulighed for forlængelse af Kjøelvejen til Gl. Viborgvej, fredeliggørelse af Byleddet og dele af Overvænget og Kjøelvejen samt etablering af købmandsbutik på dele af Firmasportens arealer. Firmasportens arealer er i Kommunplan 97 udlagt til rekreativt område og ligger i landzone.

I forbindelse med lokalplanen, udarbejdes derfor tillæg nr. 31 til Kommuneplan 97 for Randers Kommune.

Den eksisterende købmandsbutik ved Byleddet er for lille. Derfor ønskes "Din Butik" nedlagt og erstattet af en ny som påtænkes opført på dele af Firmasportens arealer.

Området er belastet af en del gennemkørende trafik. I Lokalplanen foreslås derfor gennemført en trafiksanering som indeholder etablering af bump, eller lignende som dæmper hastigheden på dele af Overvænget, Byleddet og Kjøelvejen. Det foreslås ligeledes en ny tilslutning af Kjøelvejen til Gl. Viborgvej og Byleddets tilslutning til Gl. Viborgvej foreslås lukket.

## Forandringer skal følge planen

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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, 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.

## Kommuneplanen 1997

*Boliger, børneinstitutioner, mindre butikker*

*Firmasporten idrætsanlæg*

*"Din Butik" ved Byleddet nedlægges*

*Ny købmandsbutik*

*Detailhandel i Randers*

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde V 45 og R 36. Ifølge rammebestemmelserne må område V 45 anvendes til boliger og til offentlige formål, som ældreboliger, børneinstitutioner og lignende samt til mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne. Område R 36 er udlagt til offentlige rekreative formål (idrætsanlæg, Firmasport)

Ved Byleddet ligger i dag en købmandsbutik, som på grund af pladsproblemer, ønskes nedlagt. Vest for Firmasportens parkeringsplads foreslås placeret en ny og større købmandsbutik. Placeringen af købmandsbutikken på Firmasportens arealer, er i strid med de gældende rammebestemmelser i Kommuneplan 97. Derfor udarbejdes tillæg nr. 31 til Kommuneplan 97 hvor dele af område R 36 flyttes under område V 45.

I Kommunplan 97 er det maksimale butiksareal i Over Hornbækområdet begrænset til i alt 575 m<sup>2</sup>. Randers Kommune er ved at revidere planlægningen vedrørende detailhandel i Randers og fremlægger tillæg nr. 32 til Kommunplan 97. Det betyder at det er muligt at placere en butik med et større brutto-etageareal end de nævnte 575 m<sup>2</sup> i bydelscentret Over Hornbæk. En forudsætning er dog at den eksisterende købmandsbutik ved Byleddet nedlægges som butik. Den samlede ramme for nybyggeri og ombygning til detailhandel i bydelscentrene Over- og Neder Hornbæk, Helsted og Nyvang er tilsammen på 2000 m<sup>2</sup>. (Tillæg nr. 32 om detailhandel blev godkendt på byrådets møde den 22. maj 2000.)

**Lokalplan 161***Firmasport*

Firmasportens arealer (R 36) ligger i landzone og er omfattet af lokalplan 161. Bortset fra det område hvor købmandsbutikken placeres og et mindre areal langs Kjølvejen, bibeholdes område R 36 i landzone og lokalplan 161 vil fortsat være gældende for disse arealer.

**Vejadgang***Byleddet lukkes*

Lokalplanområdet har i dag vejadgang fra Gl. Viborgvej via Overvænget og Byleddet. Byleddets tilslutning til Gl. Viborgvej ønskes i fremtiden lukket og erstattet af ny tilslutning i forbindelse med Kjølvejens forlængelse.

*Trafiksanering*

Det gamle Over Hornbæk er i dag belastet af en del gennemkørende trafik. Der foreslås derfor gennemført en trafiksanering af området ( 40km/t zone).

**Kloakering**

Lokalplanområdet omfattes af spildevandsplanen for Randers Kommune. Delområdet I er kloakeret med separatsystem og afledes til eksisterende offentlige kloakledninger. Delområde II er i spildevandsplanen forudsat ukloakeret (rekreativt område R36). For at lokalplanen kan realiseres, skal område II's status i spildevandsplanen ændres. Delområde II påregnes overført til separatkloakeret område med begrænset afledning af regnvand. Indenfor delområde II ligger der en offentlig kloakledning som forudsættes flyttet når der skal bygges i området.

**Renovation og genbrug**

Lokalplanen, delområde I er omfattet af "Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald i Randers Kommune". Delområde II er omfattet af "Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald 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-containerne.

**Naturgas og elektricitet**

Lokalplanens område er omfattet af varmeplanen for Randers Kommune. Ifølge varmeplanen er lokalplanområdet udlagt som naturgasforsyningsområde. Ny bebyggelse i området skal derfor tilsluttes naturgasnettet.

Lokalplanens område ligger inden for Elro's elforsyningsområde.

**Vandforsyning**

Lokalplanområdet vandforsynes fra Energi Randers.

**Byzone***Mindre del beliggende i landzone*

Hovedparten af lokalplanområdet er beliggende i byzone. Et mindre areal, beliggende vest for Firmasporten parkeringsplads ligger i landzone. Dette areal overføres fra landzone til byzone med lokalplan 290 endelige vedtagelse.

**Dele af lokalplan nr. 161 bortfalder**

Dele af lokalplan 161 bortfalder og omfattes fremover af lokalplan 290.

## TILLÆG NR. 31 TIL KOMMUNEPLAN 97

Ved Byleddet i Over Hornbæk, indenfor område V45, ligger i dag en købmandsbutik, "Din Butik". Butikkens størrelse og placering er ikke optimalt. Derfor ønskes "Din Butik" nedlagt og erstattet af en ny. Den ny købmandsbutik ønskes placeret på en del af Firmasportens arealer.

Firmasportens arealer ligger inden for område R 36 og er beliggende i landzone.

I Kommunplan 97 er det maksimale butiksareal i Over Hornbækområdet begrænset til i alt 575 m<sup>2</sup>. Randers Kommune er ved at revidere planlægningen vedrørende detailhandel i Randers og fremlægger tillæg nr. 32 til Kommunplan 97. Det betyder at det er muligt at placere en butik med bruttoetageareal på i alt 900 m<sup>2</sup> i bydelscentret Over Hornbæk. Den samlede ramme for nybyggeri og ombygning til detailhandel i bydelscentrene Over- og Neder Hornbæk, Helsted og Nyvang er 2000 m<sup>2</sup>. (Tillæg nr. 32 blev godkendt den 22. maj 2000).

Den ny købmandsbutik placeres i det syd vestlige hjørne af område R 36. Butikkens størrelse må maksimalt være 900 m<sup>2</sup>.

Med nærværende kommuneplantillæg ændres grænsen mellem område V 45 og R 36 således at der er overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Bestemmelserne for områderne V 45 og R 36 forbliver uændrede

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

### LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** Kjølvejen forlænges og tilsluttes Gl. Viborgvej
- at** der gennemføres en trafiksanering i området.
- at** der vest for Firmasportens parkeringsplads kan placeres en ny købmandsbutik.
- at** der til købmandsbutikken sikres gode adgangsforhold for både gående og kørende trafik.
- at** der til købmandsbutikken sikres gode parkeringsforhold

## § 1

### Matrikelnumre

## § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene: 1a, 1f, 2a, 3a, 3g, 3h, 3ad, 3ae, 4c, 4d, 4o, 5c, 5e, 5h, 5i, 5n, 6p, 6q, 6r, 6s, 6t, 6u, 6v, 6x, 6y, 6z, 6æ, 6ø, 6aa, 6ab, 6ac, 6ad, 6ae, 6af, 6ag, 6ah, 6ai, 6ak, 6al, 6am, 6an, 6ao, 6ap, 6aq, 6ar, 6as, 6at, 6au, 6av, 6ax, 6bg, 8b, 8k, 8l, 8m, 8q, 9d, 9g, 9n, 9o, 9p, 9q, 10a, 10d, 10f, 10g, 10o, 10q, 10r, 10s, 11a, 11l, 11m, 11n, 11o, 11p, 11q, 11v, 12l, 12m, 13a, 13am, 13an, 13aæ, 13aø, 13ba, 13bb, 13bc, 13bd, 13be, 13bf, 13bg, 13bh, 13bi, 14c, 14d, 20b, 23b, 27a, 27e, 27f, 27g, 27h, 27i, 27k, 27o, 29c, 29d, 29f, 29g, 29h, 29i, 29k, 29l, 29m, 29n, 29o, 33g, 33i, 33k, 33l, 33m, 38b, 43a, 43c, 46b, 48, 49, 51b, 53a, 54, 57, 61, samt dele af 5l, 7a, 9i, 10m, alle Over Hornbæk by Hornbæk, samt alle parceller, der efter den 23. november 1999 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

*Delområde 1 & 2*

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I & II som vist på kortbilag 1.

*Fra landzone til byzone*

Stk. 3. Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres dele af matr.nr. 5 I Over Hornbæk by, Hornbæk fra landzone til byzone.

**§2***Boliger, offentlige formål**Erhverv på betingelser***§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE****Delområde I**

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål og offentlige formål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav boligbebyggelse samt bebyggelse til offentlige formål som ældreboliger, børneinstitutioner og lignende.

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 ejendommen,

**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 ændres,

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

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

**Delområde II**

Stk. 2. Indenfor området må der indrettes butikker.

**§ 3****Udstykning****§ 3 Udstykning****Delområde II**

Ejendommene kan udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning kan finde sted med byrådets særlige tilladelse.

**§ 4****Nye veje****§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD \*)****Delområde I & II**

Stk. 1. Der udlægges areal til nye veje og støjafskærmning samt areal til udvidelse af eksisterende veje med en

---

\*) Det gøres opmærksom på at der er langs Gl. Viborgvej er pålagt bygge,- og oversigtlinierlinier. Bygge,- og oversigtlinierne er pålagt i henhold til vejlovgivningen med Århus Amt som påtalebrettiget.

	beliggenhed som vist på kortbilag 2. <sup>**)</sup>
<i>Kjølvejen forlænges</i>	<p>Vejen A - B (forlængelsen af Kjølvejen) i en bredde af 20.00 m, med en kørebanebredde på 6.00 m, fællesstier på 2.25 m, samt 9.50 m til støjafskærmning. Vejen A – B tilsluttes Gl. Viborgvej</p> <p>Vejen C – D i en bredde af 9.00 m, med en kørebanebredde på 6.00 m og fællessti på 3.00 m. Vejen C – D's tilslutning til vejen A – B (forlængelsen af Kjølvejen) udformes som en overkørsel.</p> <p>Stien a-b i en bredde af 3.00 m</p>
<i>Kjølvejen udvides</i>	<p>Stk. 2. Kjølvejens udvides på strækningen E-F fra i alt ca. 8.00 m til 10.50 m, med en kørebanebredde på 6.00 m og fællesstier på 2.25 m</p>
<i>Hastigheden dæmpes</i>	<p>Stk. 3. På delstrækninger af Overvænget, Byleddet og Kjølvejen etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger, i princippet som vist på kortbilag 2. Kjølvejens tilslutning til vejen A – B (forlængelsen af Kjølvejen) udformes som en overkørsel vinkelret på vejen A - B. Byleddets nuværende tilslutning til Gl. Viborgvej lukkes.</p>
<i>Byleddet lukkes</i>	
	<b>Delområde II</b>
<i>Parkering</i>	<p>Stk. 4. Der udlægges areal til parkering som vist med særlig signatur på kortbilag 2.</p> <p>Stk. 5. Belysning af parkeringsarealet må kun ske med lave parklamper.</p>
<b>§ 5</b>	<b>§ 5 LEDNINGSANLÆG</b>
<i>Elledninger</i>	<p>Elledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres under jorden.</p>
<b>§ 6</b>	<b>§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING</b>
	<b>Delområde I</b>
<b>Bebyggelsesprocent og højde</b>	<p>Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.</p>

---

<sup>\*\*)</sup> Det gøres opmærksom på at, vejen A – B udlægges som offentlig vej samt at, vejen C – D udlægges som privat fællesvej.

*Max. 2 etager*

Stk. 2. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager. Eventuelle vinduer i øverste etage skal placeres på en måde, så indkigsgener for omboende naboer reduceres mest muligt. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m.

Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt, dog ikke skorstene og lignende.

## **Delområde II**

*Bebyggelsesprocent*

Stk. 3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Bygninger skal opføres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt. Det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 900 m<sup>2</sup>.<sup>\*\*\*)</sup>

*Max. 2 etager*

Stk. 4. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt, dog ikke skorstene og lignende.

## **§ 7**

## **§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

*Materialer og farver*

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

*Skiltning*

Stk. 2. Der må ikke skiltes eller reklameres på ejendommene. Dog må skilte med en størrelse på maksimalt 0,2 m<sup>2</sup> opsættes i ét eksemplar på hver ejendom. I delområde II tillades dog flere og større skilte efter byrådets særlige godkendelse.

## **§ 8**

## **§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

### **Delområde II**

*Friareal og beplantning*

Stk. 1. De på kortbilag 2 med særlig signatur viste arealer må ikke udstykkes eller bebygges. Arealet må kun anvendes til friareal og beplantet område.

---

<sup>\*\*\*)</sup> Det gøres opmærksom på, at det forudsætter at den eksisterende købmandsbutik "Din Butik" ved Byleddet nedlægges som butik.



*Eksisterende beplantning*

Stk. 2. Eksisterende beplantning langs Gl. Viborgvej bevares i den udstrækning som vist på kortbilag 3.

Stk. 3. Uddynding af eksisterende beplantning må kun ske efter aftale med Randers Kommune, park- og kirkegårdsafdeling.

**§ 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 og stk. 4 nævnte veje, stier og parkeringsareal.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til naturgasforsyningen har fundet sted.

**§ 10****§ 10 DELE AF LOKALPLAN NR.161 OPHÆVES**

**Dele af lokalplan 161  
bortfalder**

Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne for dele af lokalplan nr. 161. Dele af lokalplan 161 bortfalder således.

**§ 11****§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 13. december 1999 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

**Keld Hüttel**

Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 22. Maj 2000

**Keld Hüttel**

Borgmester



OVENVEJEN

KJØLVEJEN

Eksisterende kloakledninger

GL. VIBORGVEJ

Fredskov

Træskov

BYDELSAFGRÆNSNING

LOKALPLANGRÆNSE

MATR. SKEL

EKS. BEBYGELSE

DELOMRÅDEGRÆNSE

KJØLVEJEN HØRNBÆK  
EKSISTERENDE FORHOLD

LOKALPLAN 290  
BILAG 1

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET

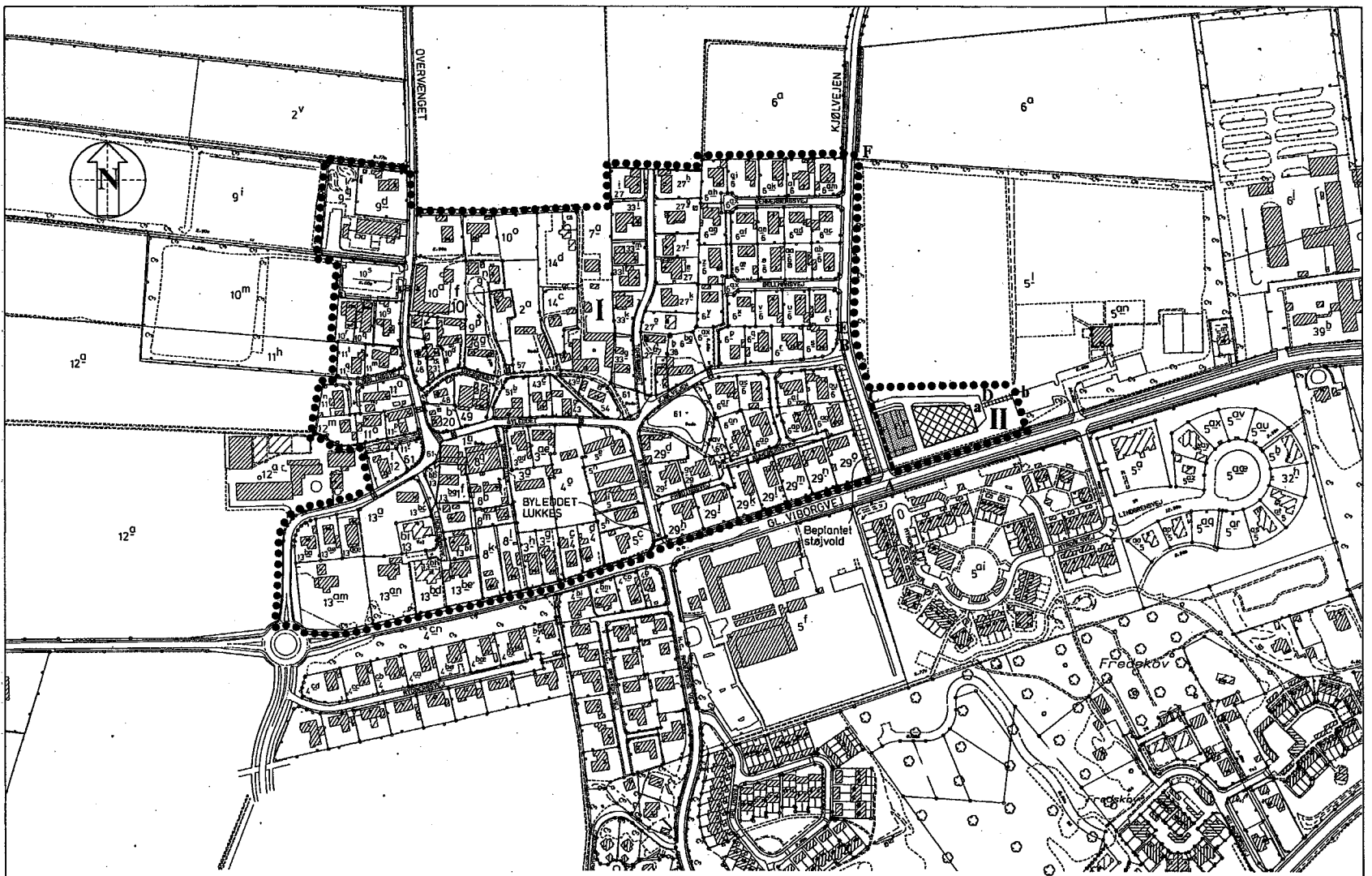
MÅL 1:4000

100

200

300

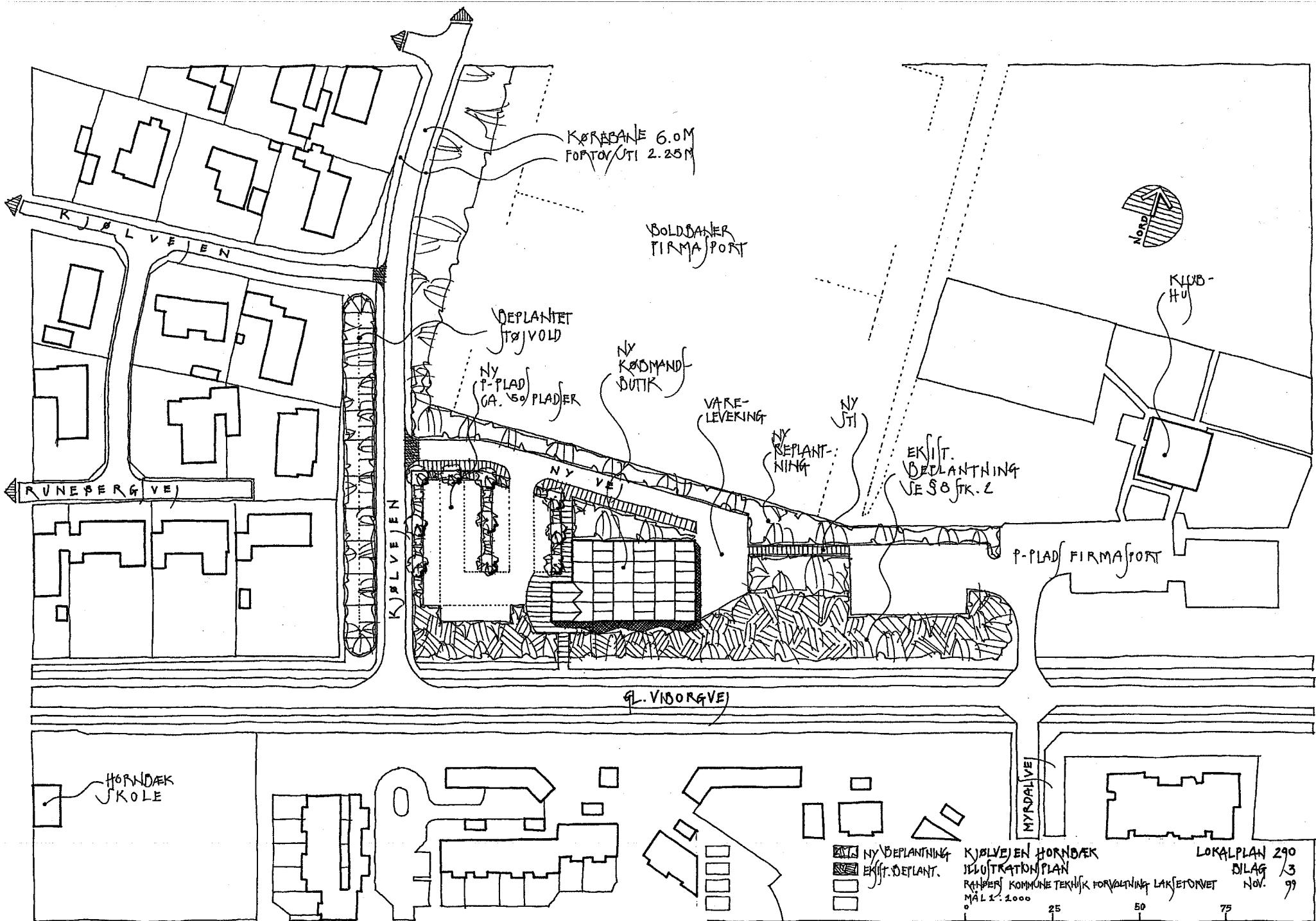
SEPT 99



- |   |  |   |
|---|--|---|
|  P - PLADS |  BYGGEFELT                          |  LOKALPLANGRÆNSE |
|            |  HASTIGHEDSDENDE<br>FORANSTALTNING  |  MAIR. SKEL      |
|            |  OVERKORSSEL<br>BYLEDET & KJØLVEJEN |  EKS. BEBYGGELSE |
|            |  STI                                |  DELOMRÅDEGRÆNSE |

**KJØLVEJEN HORNBÆK**  
**FREMtidIGE FORHOLD**  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET  
 MÅL 1:4000  
 0 100 200 300

**LØKALPLAN 290**  
**BILAG 2**  
 SEPT 99



KØREBANE 6.0M  
FORFORYTNING 2.25M

BOLDBANER  
FIRMAFORT



KLUB-  
HUS

DEPLANTET  
TØJVOLD

NY  
P-PLAD  
CA. 50 PLADSER

NY  
KØDMAND-  
BUTIK

VARE-  
LEVERING

NY  
REPLANT-  
NING

NY  
STI

EKST.  
BEDPLANTNING  
VE 80 STK. 2

P-PLAD  
FIRMAFORT

GL. VIBORGVEJ

MYRDALVEJ

HORNDAEK  
KOLE

NY BEPLANTNING  
EKST. DEPLANT.

KJØLLEJEN HORNDAEK  
ILLUSTRATIONPLAN  
RANSEBØR KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LARJE TORVET  
MÅL 1:1000

LOKALPLAN 290  
BILAG 13  
NOV. 99

25 50 75