

LOKALPLAN NR. 323

LANDSBYEN LEM

Ny bebyggelse og bevaringsværdigt kulturmiljø



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed og omfang

Lokalplanen omfatter landsbyen Lem, der ligger ca. 6 km nordøst for Randers tæt på Hadsundvej.

Lokalplanens område

Landsbyens bebyggede område er ca. 30 ha, og lokalplanen opdeler det i 5 delområder. Hovedparten af den gamle landsby er et blandet område med småhuse og ældre landbrugsbygninger, som udlægges til blandet bolig og erhverv. Den tidligere gartneri grund udlægges til tæt – lav boligbebyggelse med mulighed for at opføre op til 19 boliger. Det eksisterende parcelhusområde i vestenden af landsbyen udgør et delområde for sig. Lokalplanen udlægger tre områder til offentlige formål, som kirke/forsamlingshus, gadekær, og idrætsplads. Endelig udlægger lokalplanen et ca. 3 ha stort delområde nord for kirken, som friholdes for bebyggelse.

Planen går ud på

Lokalplanen sætter fokus på bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi, og sikrer at ny bebyggelse følger det karakteristiske, bevaringsværdige bebyggelsesmønster.

Ny udstykning

Lokalplanen åbner mulighed for nye udstykninger til boligformål og sikrer, at ny bebyggelse tilpasses det eksisterende landsbymiljø. Lokalplanen medvirker således til at opretholde og styrke landsbyens karakter samtidig med, at miljøkonflikter i forhold til eksisterende landbrug så vidt muligt undgås.

**Indretning af erhverv i tidligere
landbrugsbygninger**

Lokalplanen åbner mulighed for indretning af mindre butikker og mindre erhvervsvirksomheder på nærmere angivne områder i byen.

Områdets omfang

Lokalplanen omfatter den nuværende samlede bebyggelse i Lem, den ryddede gartnerigrund, et areal beliggende på begge sider af Lemvej vest for landsbyen samt et areal nord for kirken.

Kommuneatlas Randers

Lokalplanområdet er beskrevet i Kommuneatlas Randers. Kommuneatlasen indeholder bl.a. en registrering og vurdering af bygninger før 1940, og udpeger bevaringsværdige sammenhænge.

Vejledning og litteraturliste

Forståelsen af landsbyens kvaliteter er lige så vigtig som de egentlige regler i lokalplanen. Derfor er lokalplanen vedhæftet en vejledning, som kortfattet beskriver hvilke regler, der bør overholdes for at være i god overensstemmelse med byggetraditionerne for længehuset og ”Bedre Byggeskik”-huset. Derudover henvises der til bøger, vejledninger og publikationer i litteraturlisten bagest i lokalplanen.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge 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.

En del af Lokalplanens område udlægges til offentlige formål. Det betyder at ejeren kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Ifølge planlovens § 48 er der dog bestemte forudsætninger, som skal opfyldes, før dette krav kan gøres gældende.

Ifølge § 47 i planloven kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Lokalplanen indeholder i § 13 stk. 1. en bestemmelse om at de i paragraffen nærmere angivne servitutter ophæves.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplanen for Randers Kommune

I kommuneplanen er Lem udpeget som landsby, hvor der er mulighed for en begrænset tilvækst af boliger og mindre virksomheder, der er forenelige med den landbrugsmæssige drift og landsbyen som beboelsesområde. Nye virksomheder eller produktioner skal risikovurderes ved miljøgodkendelsen eller ved godkendelsen efter byggeloven.

Lem er i kommuneplanen udlagt som blandet bolig- og erhvervsområde (BE14) og rekreativt område (R39).

Kommuneplantillæg nr. 47

Lokalplanen inddrager arealer, som i dag ligger udenfor rammerne for kommuneplanens bydel nr. 23 Gimming – Lem, og derfor forudsætter lokalplanens endelige vedtagelse, at der udarbejdes og vedtages et kommuneplantillæg (Tillæg nr. 47), så der bringes overensstemmelse mellem planerne.

Kommuneplantillægget skal danne grundlag for at sikre, at arealet nord for kirken friholdes for bebyggelse, samt at sikre mulighed for en allé beplantning langs Lemvej ved byens øst- og vestlige indkørsler. De øvrige rammer vil være uændrede for området.

Tekst og kort er vedlagt planen.

BE14

Området må kun anvendes til landbrugsformål, til boligformål og nærmere angivne erhvervsformål, som kan indpasses i landsbyen uden særlige genevirkninger. Nye virksomheder eller produktioner skal risikovurderes ved miljøgodkendelsen eller ved godkendelsen efter byggeloven.

R39

Området må kun bruges til offentlige formål (idrætsanlæg). I området må der opføres en mindre omklædnings- og klubbygning.

Regionplanen for Århus Amt

Landsbyen Lem er i regionplan 2001 udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø. Lokalplanen er således i overensstemmelse med regionplanen.

Område med særlige drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er i regionplan 2001 udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser.

Århus Amt har tidligere lavet en undersøgelse af jordbundsforholdene i området nord for Randers, og på baggrund af denne undersøgelse er det vurderet, at der er en god og naturlig beskyttelse af eventuelle grundvandsmagasiner i lokalplanområdet. Drikkevandsinteresserne sikres yderligere, ved, at kloaksystemet i den nye bebyggelse i delområde II udføres som separatsystem, og at kloaknettet i Lem planlægges saneret, så hele landsbyen separatkloakeres.

Landbrugspligt

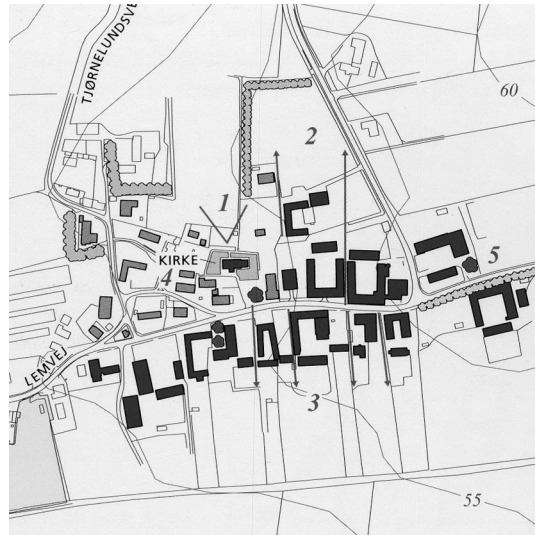
Der er landbrugspligt på matr. nr. 2a, 2x, 3b, 5b, 6a, 7b, 7e, 8a, 8c 9a, 9k, 10e, 11a, 11d, 13l, 14a, 15a, 16a, 16d, 17a, 17k, 18a, 18g, 23ba, Lem by, Lem.

Kommuneatlas

Kommuneatlas Randers er udarbejdet i et samarbejde mellem Skov- og Naturstyrelsen, Miljø og Energiministeriet og Randers Kommune i 2000.

Kommuneatlasset udpeger bevaringsværdige bygninger opført før 1940. Disse er vurderet efter arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi, samt originalitet og tilstand og inddelt i fredede bygninger, høj, middel og lav bevaringskategori. Typerne, der er udpeget, hører under kategorierne; bindingsværkshuse, længehuse, småhuse fra slutningen af 1800-tallet, samt ”bedre byggeskik” huse.

1. Udsigt til det åbne land.
2. Fint kig mellem bebyggelse og beplantning til det åbne land.
3. Kig mellem de store markante gårde til det åbne land.
4. Tæt, varieret bebyggelsesmønster omkring kirken.
5. Fin, markeret adgang.



Kommuneatlas Randers

I Kommuneatlas Randers udpeges bevaringsværdige sammenhænge i landsbyen Lem, der viser byens mest karakteristiske hovedtræk, det landskab de indgår i, og den byhistoriske udvikling man kan se i dag.

Bevaringsværdige bygninger i Lem er registreret på kortbilag nr. 2, fremtidige forhold.

Naturbeskyttelses lovens § 19

Omkring Lem kirke gælder der jf. naturbeskyttelseslovens § 19 en 300 m beskyttelseszone, hvori der ikke uden tilladelse fra amtet må opføres byggeri, der er højere end 8 ½ m.

Lokalplanen sikrer, at der i delområde V ikke må opføres bygninger og i de øvrige delområder, må bebyggelse ikke være højere end 8,5 m. Lokalplanen respekterer dermed naturbeskyttelseslovens § 19.

Naturbeskyttelses lovens § 3

Områder med åbent vand dvs. den på kortbilag 1, eksisterende forhold, indtegnede dam, er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Lokalplanen respekterer Naturbeskyttelseslovens § 3.

Naturbeskyttelseslovens § 4

Et bevaringsværdigt dige, som er indtegnet på kortbilag 1, eksisterende forhold og 2, fremtidige forhold, er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 4.

Lokalplanen respekterer Naturbeskyttelseslovens § 4.

Arkæologiske prøvegravninger

Der er ikke registrerede fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog på den gamle gartnerigrund (delområde II), tidligere have været bebyggelse i form af gårdanlæg eller spor efter aktiviteter, der går forud for landsbyen. Derfor anbefales det, at der foretages arkæologiske prøvegravninger, før anlægsarbejdet til ny bebyggelse påbegyndes.

| | |
|--|--|
| Vejadgang | Vejadgang til den nye bebyggelse i delområde II skal ske via ny vej fra Lemvej og Tjørnelundsvej. |
| Hastighedsdæmpende foranstaltninger | Det er en forudsætning for den nye bebyggelse i delområde II, at der sikres en hastighed på 40 km/t på Lemvej ved vejadgangen til delområde II. |
| Skole | Lem ligger 4,5 – 6 km fra Rismølleskolen, afhængig af, om der køres ad Hadsundbanestien eller Hadsundvej. |
| Kollektiv trafik | Skolebørn befordres til og fra Rismølleskolen med Randers Bustrafiks rute 14. |
| Kloakering | <p>Lem er i dag kloakeret med fællessystem og en afledningskoefficient på 0,20 for regnvand.</p> <p>Dette indebærer, at ejendomme hvor parkeringsareal, bygningsareal og anden fast belægning udgør mere end 20 % af grundarealet, skal påregne at etablere forsinkelsesbassin og afløbsstyring på egen grund.</p> <p>Ny bebyggelse i Lem foreslås udført med separatsystem, da der planlægges en sanering af kloaksystemet, således at hele Lem fremover vil være separatkloakeret. Afledningskoefficienten vil også i fremtiden være 0,2 for regnvand.</p> <p>Ændringen kan gennemføres, når det er vedtaget i spildevandsplanen enten ved et tillæg til den nuværende eller ved en kommende revision.</p> |
| Renovation og genbrug | Lokalplanens område er omfattet af såvel Randers Kommunes ”Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald” som ”Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald i Randers Kommune”. Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent eller erhvervsvirksomhed samt hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere. |
| Naturgas | Lem er i varmeplanen for Randers kommune udpeget til naturgasforsyning. Ny bebyggelse skal derfor forsynes med naturgas. Bygninger, der opvarmes med oliefyr, skifter til naturgas i den takt, det er forbruger- og virksomhedsøkonomisk fordelagtigt. Der er forbud mod elvarme. |
| Elforsyning | Området hører under ELRO’s forsyningsområde. Forbrugerne kan dog selv vælge el producent. |
| Vandforsyning | Vandforsyning varetages af Energi Randers. |
| Landzone | Lokalplanens område er beliggende i landzone, og skal forblive i landzone. |

Zonetilladelse

For områder beliggende i landzone gælder, at der ved byggeri, om- og tilbygninger skal søges zonetilladelse.

Efter regionplanen må der i landzonebyer opføres op til 10 boliger over en 4-årig periode, svarende til 2-3 boliger pr. år. Århus Amt har i forbindelse med denne lokalplan vurderet, at der efter ansøgning vil kunne gives tilladelse til f.eks. at opføre 8 andelsboliger fordelt over to år efterfulgt af en byggepause i året efter. Se endvidere § 12 stk. 1 og 2.

**Servitut om byggelinier
ophæves**

Servitut af 7. december 1948 om byggelinier aflyses på ejendommene efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Tillæg nr. 47 til Kommuneplan 2001 for Randers Kommune.

I forbindelse med lokalplan nr. 323, Landsbyen Lem, skal områdeafgrænsningen i bydel nr. 23, Gimming Lem, BE 14 udvides til at omfatte landbrugsarealer beliggende i landzone.

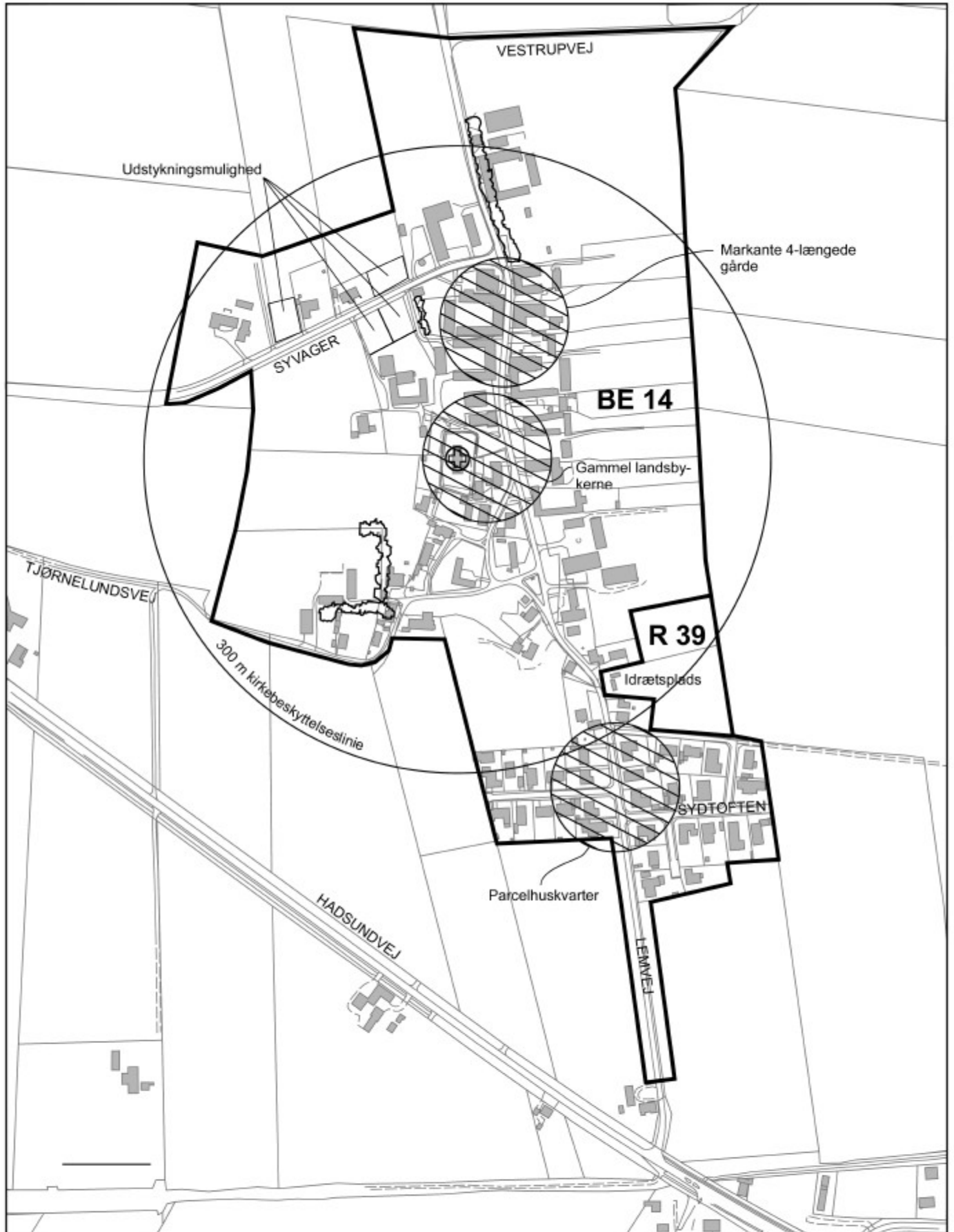
Der er derfor udarbejdet en ændring af områdeafgrænsningen for område BE 14 således, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens principper.

Lokalplanrammernes ordlyd er i øvrigt uændrede og kan læses nedenfor:

For område BE 14, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

For område BE 14 (bydel 23) gælder følgende:


- a. *Området må kun anvendes til landbrugsformål, til boligformål og nærmere angivne erhvervsformål, som kan indpasses i landsbyen uden særlige genevirkninger. Nye virksomheder eller produktioner skal risikovurderes ved miljøgodkendelsen eller ved godkendelsen efter byggeoven.*
- b. *Der må ikke indrettes butikker med et bruttoetageareal på mere end 1000 m² for dagligvarer og 200 m² for udvalgsvarer.*
- c. *Den eksisterende brug af arealer til landbrugsformål skal i videst muligt omfang opretholdes, og en lokalplan for området skal sikre de eksisterende landbrugs-ejendomme udvidelsesmuligheder til bygninger og til de for landbrugsdriften nødvendige anlæg.*
- d. *Ny bebyggelse til offentlige formål, til butik og til boligformål eller indretning af eksisterende bygninger til de nævnte formål skal overholde miljølovens minimumsafstande til landbrugsbygninger og -anlæg samt til de arealer, der er forbeholdt til udvidelse for landbruget, jf. pkt. c.*
- e. *Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. En lokalplan kan dog fastsætte en højere bebyggelsesprocent for enkelte, eksisterende, mindre ejendomme.*
- f. *Karakteristiske gadebilleder skal bevares og styrkes og den eksisterende karakterfulde beplantning i og omkring landsbyen skal fastholdes. Samtidig skal beplantningen i landsbyens kant suppleres, så landsbyen får en sammenhængende grøn afgrænsning mod det åbne land.*
- g. *En lokalplan for området skal udpege et areal på op til 2 ha, hvor der alternativt kan opføres en bebyggelse, som er planlagt af områdets fremtidige beboere.*
- h. *En lokalplan for området skal redegøre for, hvorledes regionplanens bestemmelser om virksomhedsstøj kan overholdes.*
- i. *En lokalplan for området, som omfattes af de særlige drikkevandsområder, skal indeholde en generel vurdering af risikoen for forurening af grundvandet dels fra den påtænkte anvendelse dels fra ledningsanlæg i forbindelse med byggemodningen. I vurderingen skal indgå forholdet til geologien i området, herunder den naturlige beskyttelse af grundvandet, afstrømningsforholdene og vandløbene samt de faktiske eller planlagte vandindvindinger i området.*
- j. *Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes naturgasnettet.*
- k. *Inden for område BE 14 har Randers Kommune zonekompetencen.*



Planudsnit, mål 1: 5000

Bydel nr. 23 Lem

Kommuneplan for Randers 2001 - 2013

| | |
|---|--------------|
|  | Områdegrænse |
|  | Rammeområde |

| | |
|---|-------------|
|  | Beplantning |
|  | "Bydele" |

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** det eksisterende landsbymiljø bevares,
- at** eksisterende karakteristisk bebyggelsesmønster med tilhørende omgivelser bevares,
- at** der sættes fokus på bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi,
- at** sikre at karakteristiske beplantninger, træer, vejforløb, hegn m.v. bevares,
- at** der åbnes mulighed for indretning af mindre butikker og mindre erhvervsvirksomheder på nærmere angivne områder i byen,
- at** ny bebyggelse får en udformning og indpasning, der medvirker til at bevare karakteren af det eksisterende miljø, samtidig med, at miljøkonflikter i forhold til eksisterende landbrug så vidt muligt undgås,
- at** sikre de eksisterende landbrugsejendommers udvidelsesmuligheder i form af bygninger til de for landbrugsdriften nødvendige anlæg,

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 1, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2i, 2k, 2l, 2m, 2n, 2o, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 2u, 2y, 3b, 4a, 4f, 5g, 6a, 7b, 7e, 7g, 7h, 7i, 7k, 7n, 8a, 9a, 11a, 11f, 13k, 13m, 13n, 14f, 15a, 15f, 16a, 16b, 17a, 17f, 18a, 18b, 20e, 20 b, 20c, 20d, 23e, 23f, 23g, 23h, 23i, 23k, 23l, 23m, 23n, 23o, 23p, 23q, 23r, 24b, 24c, 25a, 25c, 29a, 29b, 30a, 30b, 30c, 31, 32b, 33, 34a, 34b, 35, 36, 38, 39, 40, 44, 45, 131, Lem by, Lem samt del af 2x, 5b, 8c, 9k, 10e, 11d, 14a, 16d, 17k, 18g og 23ba, Lem by, Lem, samt alle parceller, der efter den 27. oktober 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

Stk. 2. Lokalplanen opdeles i 5 delområder som vist på kortbilag nr. 1 og 2.

Zonestatus

Stk. 3. Lokalplanens område forbliver i landzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE**Delområde I****Blandet bolig og erhverv**

Stk. 1. Området må kun anvendes til blandet bolig og erhverv. I området må der kun indrettes bebyggelse til boligformål og nedenfor angivne erhvervsformål, som kan indpasses i landsbyen uden særlige genevirkninger. Det gælder f.eks. landbrugsdrift og erhverv med tilknytning til landbruget, som smedie, dyreklinik, kennel og butik med hestartikler. Derudover kan der etableres mindre værksteder, genbrugsbutikker, tekstilvirksomheder, servicevirksomheder, samt offentlige formål, det vil sige institution i form af f.eks. gårdbørnehave, beskyttede boliger dagcenter eller lignende, samt private institutioner af almennyttig karakter.

Delområde II og III**Boligformål, parcelhuse.**

Stk. 2. Område II og III må anvendes til boligformål.

Erhverv på nærmere angivne vilkår.

Stk. 3. Der kan på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

- at:** virksomheden drives af den, der beboer den pågældende ejendom,
- at:** virksomheden 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.

Stk. 4. Ejendommene må derudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Delområde IV**Offentlige formål**

Stk. 5. Områderne må kun anvendes til offentlige formål, som er fælles for hele landsbyen, som idrætsanlæg, gadekær, kirke og forsamlingshus.

Areal der friholdes for bebyggelse

Delområde V

Stk. 6. Området må kun anvendes til dyrkningsformål og græsning af husdyr.

§ 3

§ 3 UDSTYKNING

Udstykning

Delområde I, III, IV og V

Stk. 1. Ejendommene må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m² og med en facadelængde der er mindre end 20 m.

Udstykning

Delområde II

Stk. 2. Ejendommene skal udstykkes i overensstemmelse med de på kortbilag nr. 4A eller 4B viste udstykningsplaner. Såfremt udstykningen sker efter plan 4B, kan der ikke senere udstykkes efter plan 4A. Yderligere udstykning må ikke finde sted.¹⁾

Fælles friarealer

Stk. 3. Til bebyggelsen skal udstykkes et fælles friareal i bebyggelsens sydvestlige del, som skal udgøre min. 25 % og maksimalt 30% af hele delområdet. Se kortbilag nr. 4A og 4B.

Stk. 4. Kørebaner, vendepladser og parkeringspladser må ikke medregnes til de fælles friarealer.

§ 4

§ 4 VEJ- OG STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Vejadgang

Delområde I, III, IV og V

Stk. 1. Vejadgang må kun ske fra de eksisterende veje, Lemvej, Sydtoften, Damtoften, Ladegårdsvej, Tjørnelundsvej og Syvager

Stier

Stk. 2. Eksisterende stier vist på kortbilag 1 og 2 skal bevares.

Hastighed på max 40 km/t på Lemvej

Stk. 3. På grund af oversigtsforholdene ved adgangsbetjeningen af delområde II ved Lemvej forudsætter udstykningen af delområde II, at der på dette sted på Lemvej sikres en hastighed på 40 km/t (eventuelt i form af hastighedsdæmpende foranstaltninger).

¹⁾ På grund af oversigtsforholdene ved adgangsbetjeningen af delområde II ved Lemvej forudsætter udstykningen af delområde II, at der sikres en hastighed på 40 km/t på Lemvej ved adgangsbetjeningen til delområdet.

Delområde II

| | |
|--|--|
| Vejadgang | Stk. 4. Vejadgang til de nye boliger i Delområde II må kunne ske via ny vej fra Lemvej og Tjørnelundsvej. Vejadgangen fra Lemvej skal placeres nærmest matr.nr. 35 Lem by, Lem, som vist på kortbilag nr. 4A og 4B. |
| Vejbredde | Stk. 5. Boligvej a-b udlægges i 7 m bredde og anlægges med 5 m kørebane med 1 m rabat. Sidevejen c-d på kortbilag 4A udlægges i 6 m med 4 m kørebane og 1 m rabat. |
| Fælles gårdanlæg udlægges som vej | Stk. 6. Et fælles gårdareal til rækkehusbebyggelsen vist på kortbilag nr. 4A og 4B udlægges som vej. |

Delområde I, II, III og IV

| | |
|------------------|---|
| Parkering | Stk. 7. Der skal til hver ny bolig indrettes parkeringsarealer til 2 biler. |
|------------------|---|

§ 5**Jordkabler****§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

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

Stk. 2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Etageantal

Stk. 3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Bygnings- og facadehøjde

Stk. 4. Bebyggelsen må opføres med en bygningshøjde på op til 8,5 m og facade højden må ikke overstige 3,5 m for bygninger til beboelse og 4,5 m for avl- og driftsbygninger.¹

Længehuset

Stk. 5. Beboelsesbygninger inden for området skal opføres som længehuse med facade eller gavl parallelt med vej og må ikke gives en større husdybde end 8 m.

¹ Ved opførelse af byggeri, med en bygningshøjde over 8,5 m (f.eks. siloer) – se §12.

Byggefelter til beboelse

Stk. 6. Nye bygninger til beboelse på ejendomme med adresse til Lemvej skal have facade placeret parallelt med vejen, og placeres inden for de på kortbilag nr. 3 angivne byggefelter.

Hvor der ikke er anvist et byggefelt, skal bebyggelse til beboelse placeres med gavl eller facade parallelt med vejen og i en afstand af mindst 3 m fra vejskel.

Udhuse

Stk. 7. Landbrugsejendomme kan udvide til driften indenfor de på kortbilag nr. 3 angivne byggelinier for bebyggelse til udhuse.

Første Udhus

Stk. 8. Første udhus skal placeres med langfacaden i de på kortbilag nr. 3 viste byggelinier parallelt med hhv. Lemvej og Syvager. Undtaget herfra er dog matr.nr. 2 a og 18 b Lem by, Lem, hvor 1. udhus kan placeres med gavl mod vej og placeret i byggelinierne længst mod øst.

Øvrige udhuse

Stk. 9. Øvrige udhuse placeres med langfacaden i de på kortbilag nr. 3 viste byggelinier til øvrige udhuse.

Husdybde

Stk. 10. Udhuse placeret nærmest Lemvej kan gives en husdybde på op til 12 m. Udhuse placeret i byggelinierne for øvrige udhuse som vist på kortbilag nr. 3, kan gives en husdybde på max 8 m. Undtaget herfra er dog udhuse på ejendommene på matr.nr. 2 a og 18 b Lem by, Lem, hvor øvrige udhuse kan gives en husdybde på max 20 m.

Tage

Stk. 11. Tage skal være symmetriske saddeltage, og tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45 og 50 grader. Denne bestemmelse gælder alle udhuse som carporte, garager el. lign, som placeres ud mod Lemvej og Syvager.

Delområde II**Bebyggelsesprocent**

Stk. 12. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 % for fritliggende bygninger til beboelse.

Etageantal

Stk. 13. Fritliggende bygninger til beboelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og rækkehuse må kun opføres med én etage.

Kælder

Stk. 14. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,8 m over terræn.

Husdybde

Stk. 15. Rækkehuse kan gives en husdybde på op til 10 meter.

¹⁾ Ideen med længehusene til boliger er, at de sammen med den lange garagebygning, skal referere til de traditionelle gårdbebyggelser på landet, hvor længehus- bebyggelse er placeret omkring en gårdsplads.

| | |
|---|---|
| Bebyggelsesplan / Byggefelter | Stk. 16. Bebyggelsen skal placeres efter en samlet plan som vist på illustrationsplanen på bilag nr. 5. Fritliggende bygninger til beboelse skal placeres indenfor byggefelterne på kortbilag nr. 4A eller 4B. Rækkehuse skal placeres med den ene facade i byggelinien ud mod gårdspladsen, som vist på kortbilag 4A eller 4B. ¹⁾ |
| Afstand til vejskel | Stk. 17. Mod boligveje kan beboelsesbygninger opføres med en mindste afstand til vejskel på 1,5 m uanset bygningens højde. |
| Bygnings- og facadehøjde | Stk. 18. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m og facade højden må ikke overstige 3,5m for 1 ½ etages huse og 4,5 m for huse med trempel målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facade og tagflade. |
| Tage | Stk. 19. Tage skal være symmetriske saddeltage, og tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30 og 50 grader. Rækkehusene skal opføres med én sammenhængende tagflade og brandkammen imellem hver bolig må ikke være synlig på tagfladen. |
| Antal boliger | Stk. 20. I delområde II kan opføres max 10 boliger som fritliggende bygninger til beboelse og max 9 boliger som rækkehuse. |
| Bebyggelse på fælles friareal | Stk. 21. Indenfor det i § 3 stk. 3 nævnte fælles friareal kan der opføres enkelte mindre bygninger eller anlæg med formål, der er for områdets beboere, f.eks. drivhus, lysthus, petanque baner m.m. |
| Bebyggelsesprocent og afstand til skel | Delområde III |
| Afstand til vejskel | Stk. 22. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %, og hvad angår bebyggelsens placering og afstand til skel m.v., henvises der til de generelle bestemmelser i gældende bygningsreglement. |
| Bebyggelse | Stk. 23. Mod Lemvej skal ny bebyggelse placeres mindst 3 m fra vejskel. |
| | Delområde IV |
| | Stk. 24. I området kan der opføres enkelte mindre anlæg eller bygninger med formål, der er fælles for landsbyens beboere, for eksempel en mindre omklædnings- og klubbygning eller en mindre bygning til redskabsopbevaring m.m. |
| | Delområde V |

Bebyggelse

Stk. 25. Arealet skal friholdes for bebyggelse.

§ 7**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****Delområde I, III og IV****Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger.**

Stk. 1. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal tilpasses helhedsbilledet i landsbyen og være i overensstemmelse med den stedlige byggetradition med hensyn til materialer, farver, skala, rytme og enkelhed, se vedhæftede vejledning.

Skiltning.

Stk. 2. På håndværksvirksomheders bygninger og bygninger med liberalt erhverv må der for hver virksomhed opsættes skilte og reklamer i en størrelse på indtil 0,2 m², der må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom. På butikker kan der skiltes med bogstaver sat direkte på facaden. Størrelsen på bogstaverne skal tilpasses ejendommens størrelse og proportioner.

Delområde II**Ydervægge**

Stk. 3. Ydervægge skal i hovedtrækkene opføres i teglsten, og skal fremstå som blank mur i rødt tegl eller som vandskuret mur. Alternativt kan ydervægge opføres i anden sten, som f.eks. betonsten eller kalksten med berapning. Garager/carporte skal dog opføres med facade af træbeklædning ubehandlet eller i farverne sort, grå eller rød.



Eksempel på garagebygning opført med facade af træbeklædning. Garage ved herregården Støvringgård. Støvringgårdvej 73, Randers.

Tage

Stk. 4. Tage skal dækkes med rødt vingetegl eller sort tagpap.

Skiltning

Stk. 5. Ingen former for skiltning eller reklamering på ejendommen må finde sted. Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,2 m², der må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom.

§ 8**Bevaringsværdig
bebyggelsesmønster****Bevaringsværdige bygninger****§ 9****Skilte.****Hegn.****Oplag.****Delområde V friholdes for
beplantning.****Fælles friarealer delområde II****Fælles friarealer delområde IV****§ 8 BEVARING AF BEBYGGELSE**

Stk. 1. Det bevaringsværdige bebyggelsesmønster skal bevares ved at ny bebyggelse placeres indenfor byggefeltene som vist på bilag nr. 3.

Stk. 2. De på kortbilag 2 viste bevaringsværdige bygninger bør restaureres eller om- og tilbygges efter anvisningerne i vedhæftede vejledning (se også litteraturlisten bagest i lokalplanforslaget).

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER OG BEVARING AF TRÆER OG HEGN

Stk. 1. På ejendommens ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.

Stk. 2. Hegn mod vej må kun etableres som levende hegn. Levende hegn kan suppleres af trådhegn, når trådhegnet placeres indenfor det levende hegn og ikke gives en højde over 1,5m.

Stk. 3. Ved etablering af dobbeltgarager i delområde II må der ikke opstilles hegn i skel.

Stk. 4. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal overholdes.

Stk. 5. Delområde V friholdes for træer og større buske. Dog skal den eksisterende beplantning langs skel bevares.

Stk. 6. Det fælles friarealer i delområde II må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for den nye bebyggelse som vist på kortbilag nr. 4A og 4B.

Stk. 7. Det fælles friareal i delområderne IV må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for hele landsbyen.

§ 10**§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

Stk. 1. Nye bygninger må ikke tages i brug, før de er tilsluttet naturgasforsyningen fra Naturgasselskab Midt-Nord.

§ 11**§ 11 GRUNDEJERFORENING****Delområde II****Grundejerforening**

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

Stiftelsestidspunkt

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75 % af de udstykkede grunde er solgt.

Opgaver

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 3, stk. 3 og § 4 stk. 6 nævnte fælles opholdsarealer.

Vedtægter

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 12**§ 12 TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER****Zonetilladelse søges hos Randers Kommune**

Stk. 1. Der må ikke opføres bebyggelse i lokalplanens område, før der er indhentet tilladelse hertil fra Randers Kommune i henhold til planlovens zonebestemmelser.

Byggetakten

Stk. 2. I lokalplanens område må der i henhold til regionplanens bestemmelser om landzonebyer i gennemsnit opføres op til 10 boliger over en 4-årig periode, svarende til 2-3 boliger pr. år. Dog kan Århus Amt efter en konkret vurdering af forholdene, give tilladelse til f.eks. at opføre 8 andelsboliger fordelt over to år efterfulgt af en byggepause i året efter.

Jordforureningsloven

Stk. 3. Bygge- og anlægsarbejde på arealer, der er kortlagt i henhold til jordforureningsloven, kræver tilladelse fra Århus Amt.

Ligeledes kræver det amtets tilladelse, såfremt det kortlagte areal ønskes anvendt til beboelse, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt eller alment tilgængeligt område samt til anden følsom anvendelse.¹⁾

Naturbeskyttelseslovens § 3

Stk. 4. Århus Amt har givet tilladelse til omdannelse af branddammen til gadekær. Omdannelsen udføres i efteråret 2003. Fremtidige ændringer af gadekæret forudsætter dispensation fra Århus Amt.

Naturbeskyttelseslovens § 4

Stk. 5. Et dige langs det nordlige skel af matr.nr. 18 a Lem by, Lem, er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 4. Ændringer af diget forudsætter dispensation fra Århus Amt.

Naturbeskyttelseslovens § 19

Stk. 6. Ved opførelse af byggeri, med en bygningshøjde over 8,5 m (f.eks. siloer) og indenfor en 300 m beskyttelseszone omkring Lem kirke, skal der søges tilladelse hos Århus Amt og Randers Kommune.

Kirkeomgivelsesfredninger

Stk. 7. Matr.nr. 1, 7b, 7n, 24c og 32b, Lem by, Lem, er omfattet af kirkeomgivelsesfredninger, tinglyst hhv. den 12. august og den 29. december 1952. På disse ejendomme må der ikke bebygges, beplantes med høje træer m.v., uden tilladelse fra Fredningsnævnet for Århus Amt.

§ 13

Ophævelse af servitut

§ 13 OPHÆVELSE AF SERVITUT

Stk. 1. Servitut af 7. december 1948 om byggelinier aflyses på ejendommene efter lokalplanens endelige vedtagelse.

¹⁾ Oplysninger om kortlagte forurenede ejendomme kan indhentes ved henvendelse hos Århus Amt eller på adressen: www.aaa.dk

§ 14

§ 14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 19. maj 2003 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 27. oktober 2003

Michael Aastrup Jensen

Borgmester

VEJLEDNING: - en checkliste ved istandsættelse af bygninger.

Længehuset

Bebyggelsen, alment

Bygningselementer i den traditionelle længehustype bør overholde nedenstående regler for at være i god overensstemmelse med landsbytraditionen. Den traditionelle længehustype er i 1 etage med udnyttelig tagetage.

Husdybde og længde

Husdybden bør højst være 7,2 m. Længden skal være mindst 1,5 X husdybden.

Facadehøjden

Ved langsider ikke over 3,0 m.

Taget

Symmetrisk sadeltag med 45-50° taghældning og *uden* trempel. Ikke afvalmning, dog evt. halvvalm i særlige tilfælde.

Udhæng

Normalt ikke. Ved langsider maks. 30 cm inkl. evt. tagrende, ved gavle maks. 20 cm. Ved grundmurede huse muret gesims. Sternbrædder kun vandrette.

Gavle

Gavlflader ikke mere fremspring i overetagen end en bræddetykkelse. Ikke gavlaltaner.

Kviste

Maks. bredde 1,5, kun 1 kvist i hver tagflade, ved længere stuehuse dog evt. 2.

Vindues og døråbninger

Vinduer

I princippet som murhuller og maks. 1,2 n brede.

Opdeling, så bredden af rammer med glas ikke overstiger 0,6 m.

Tagmaterialer

Tagsten af tegl eller cement, tagpaplistedækning eller skifer/bølgeplader, alle i jordfarverne, evt. pandeplader, strå.

Skorstene

Af murværk, blankt eller pudset. Placeres i rygningen.

Ydervægge

Murværk af tegl med skrabefuge, evt. vandskuret og/eller malet eller kalket i jordfarverne eller hvidt.

Gavltrekanter

Evt. bræddebeklædning, normalt mur.

Udvendigt træværk

Evt. behandling: farveløs, i jordfarverne eller hvidt

Mindre bygningsdele

F.eks. døre og vinduer: også andre farver.

Farver m.v., alment

Ikke meget kraftige eller fluorescerende kulører og ikke stærkt lysreflekterende materialer eller farver.

Mindre udhuse, garager, carporte og lign.

Kun som ovenstående pkt. 12-18. Ydervægge evt. med bræddebeklædning.

Bedre Byggeskik**Bebyggelsen, alment**

Bygningselementer i landsbyhuse opført i ”Bedre Byggeskik”-traditionen bør overholde nedenstående regler for at være i god overensstemmelse med denne byggeskik.

Den traditionelle ”Bedre byggeskiks-” hustype er i 1 etage med udnyttelig tagetage, kælder, evt. høj kælder. Til hovedformen kan føjes mindre tilbygninger som tværfløje, frontispice i 2 etager, gavlkviste, karnapper og lignende.

Husdybde og længde

Grundformen er et længehus, men bredere, nærmet kvadratisk. Ikke vinkelhus.

Taget

Symmetrisk sadeltag med 45-50° taghældning. Evt. trempel. Helgavle, evt. halvvalm.

Udhæng

Normalt ikke. Ved langsider maks. 30 cm inkl. evt. tagrender, ved gavle maks. 20 cm. Normalt muret gesims. Evt. sternbrædder, kun vandrette.

Gavle

Gavlflader ikke mere fremspring i overetagen end en bræddetykkelse. Ikke gavlaltaner.

Kviste

Maks. bredde 1,5 m, kun 1 kvist i hver tagflade. Større kvistformer, se dog pkt. 1.

Vindues- og døråbninger

I princippet som murhuller og maks. 1,2 m brede.

Vinduer

Opdeling, så bredden af rammer med glas ikke overstiger 0,6m.

Tagmaterialer

Tagsten af tegl eller cement, skifer/bølgeplader, alle i jordfarverne, evt. strå.

Skorstene

Af murværk, blankt eller pudset. Placeres i rygningen.

Ydervægge

Murværk af tegl med skrabefuge, evt. vandskuret og/eller malet eller kalket i jordfarverne eller hvidt. Gavltrekanter udføres som murværk.

| | |
|---|---|
| Udvendigt træværk | Eventuel behandling: farveløs i jordfarverne eller hvidt. |
| Farver / materialer | Ikke meget kraftige eller fluorescerende kulører og ikke stærkt lysreflekterende materialer eller farver. |
| Mindre udhuse, garager, carporte og lign | Kun som ovenstående pkt. 10-16. Ydervægge evt. med bræddebeklædning. |

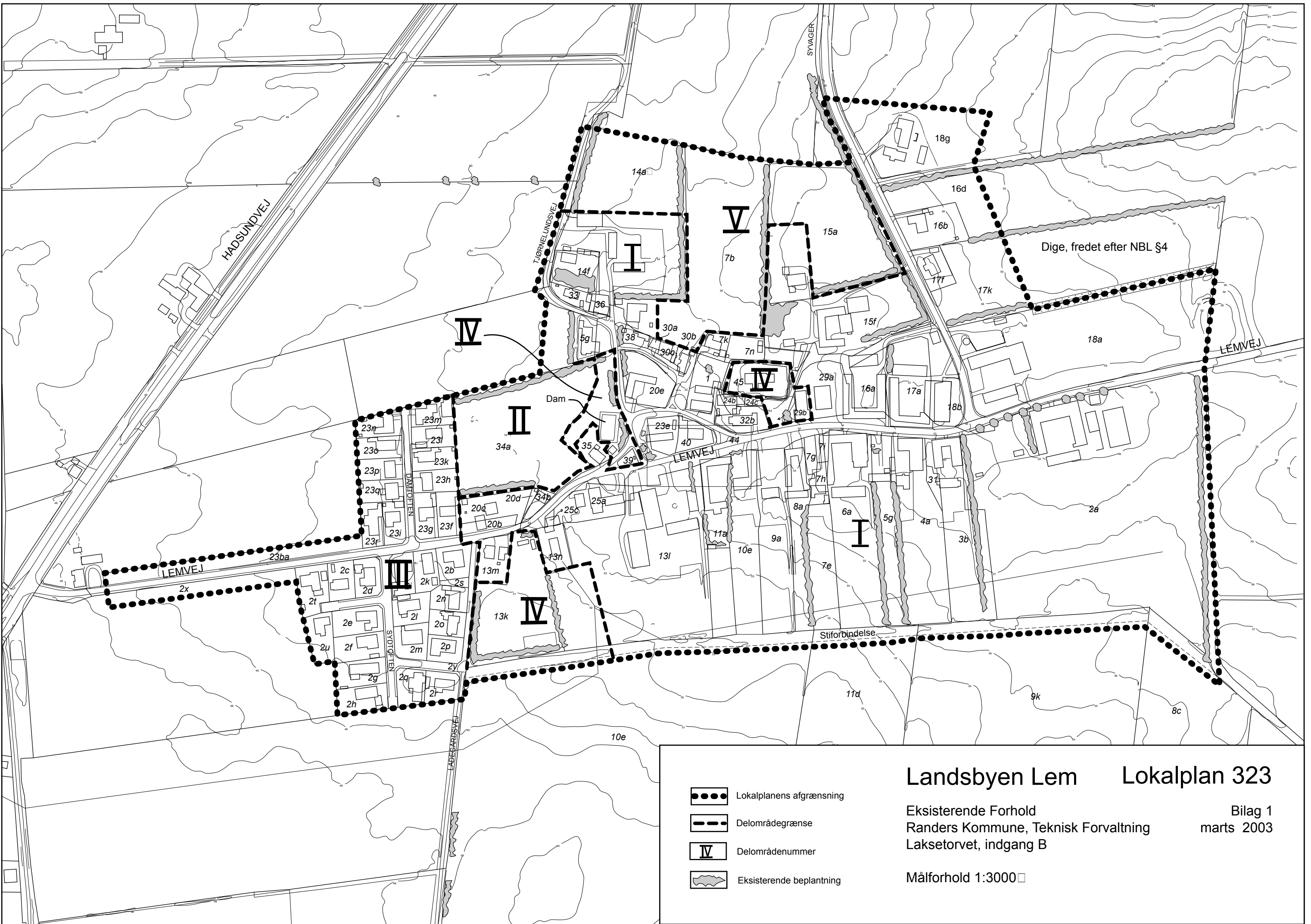
Litteraturliste

- Titel:** Mit gamle i hus i Fåborg. Råd og vink ved istandsættelse af bevaringsværdige huse.
Forfatter/udgiver: Nationalmuseet – Faaborg Kommune
Indhold: Et lille hæfte til ejere af bevaringsværdige huse, som tænker på at istandsætte eller ombygge deres hus eller butik.
- Titel:** Den danske landsby gennem 6000 år.
Forfatter / udgiver: Af Axel Steensberg, Forums Fagbibliotek, 1973
ISBN: 87 553 0197 5
Indhold: En historisk gennemgang af landsbyens udvikling gennem 6000 år.
- Titel:** Landsbyernes bevaring – en vejledning.
Forfatter / udgiver: Århus Kommune, Magistratens 2. Afdeling. Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen, Januar 1991.
Kan købes eller ses hos Kommuneinformation, Sønder Allé 8, 8000 Århus C.
- Titel:** Den bevaringsværdige bolig på land og by.
Forfatter / udgiver: Udgivet af: Skov- og Naturstyrelsen den 27.06.1984
ISBN: 87-503-4972-4
- Titel:** Landhuset, gode råd om vedligeholdelse og istandsættelse.
Forfatter / udgiver: Curt von Jessen m.fl.
Forlag: Gyldendal 1986
ISBN: 87-01-69352-2
Indhold: Håndbog med råd og vejledninger.
- Titel:** Om byggeskik og vedligeholdelse.
Forfatter / udgiver: Miljøministeriet, Fredningsstyrelsen [eksp. DBK], [1985] Forfatter: Jørgen Ganshorn
Indhold: Om byggeskik og vedligeholdelse.

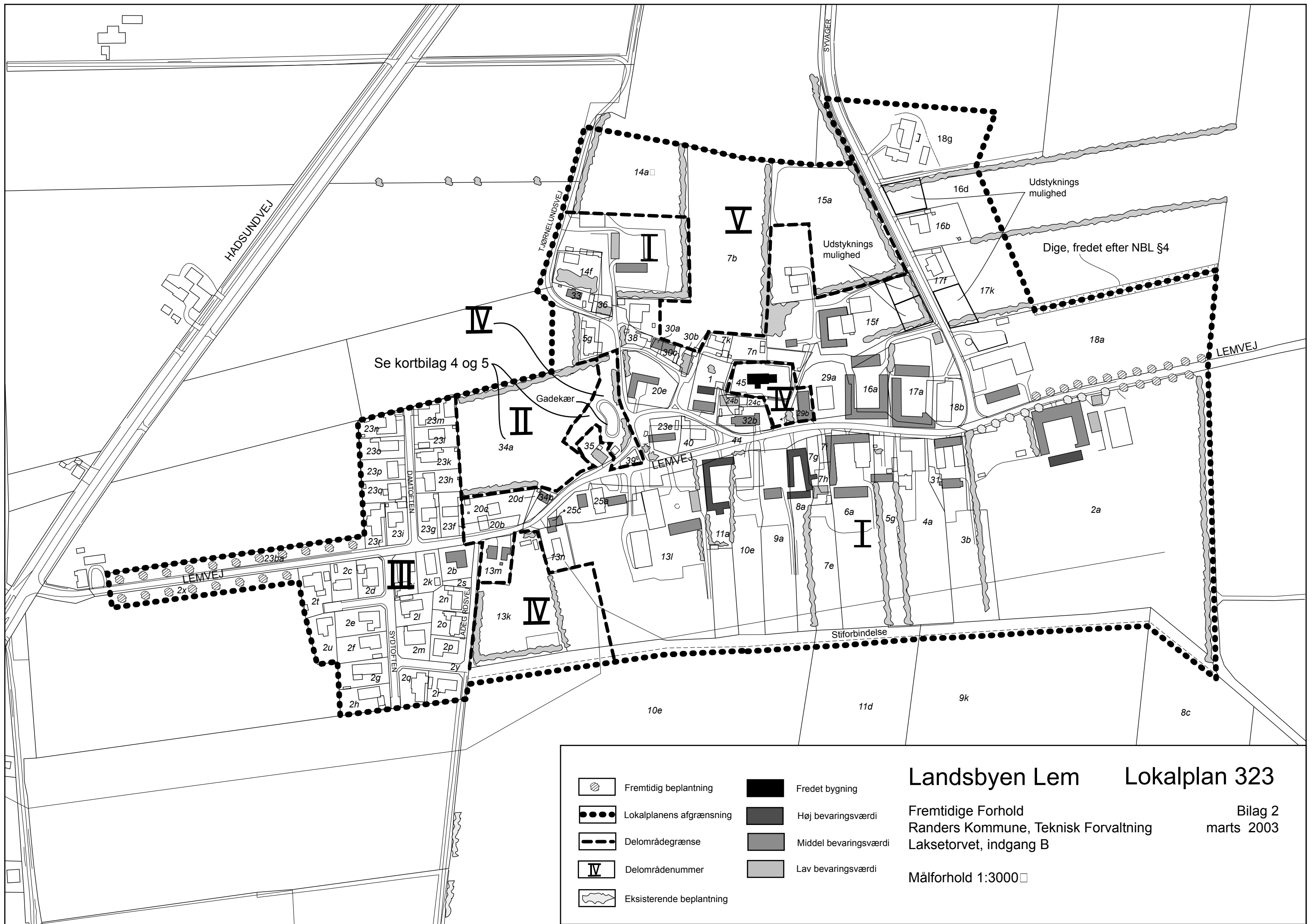
7. **Titel:** Vinduer, tradition, vedligeholdelse og forbedring.
Forfatter / udgiver: Det særlige Bygningssyn. Fredningsstyrelsen 1977.
ISBN: 87 503 2197 8
Indhold: Godt lille hæfte med råd og vejledninger.
8. **Titel:** Landsbymiljø i Århus Kommune.
Forfatter / udgiver: (3 bind) Geografisk Institut, 1974
9. **Titel:** Andebølle. Historien om en landsby.
Forfatter / udgiver: Byplanlaboratoriums skriftserie nr. 17, 1977. E. Juul Møller.
10. **Titel:** Længeboligen.
Forfatter / udgiver: Jørn Ørum-Nielsen.
Forlag: Kunstakademiets forlag, Arkitektskolen, Arkitektens forlag, 1988.
ISBN: 87 87136 01 5
Indhold: En grundbog om en bygningstype, som udgør en væsentlig del af dansk bygningskultur og tradition.
11. **Titel: Danmarks Natur. Bind 9. Det ubebyggede land.**
Forfatter / udgiver: Redaktion: Lektor Dr. Phil. Arne Nørrevang og redaktør Jørgen Lundø.
Forlag: Politikens forlag, 1981.
12. **Titel: Parkpolitik i sogn og købstad.**
Forfatter / udgiver: C. Th. Sørensen.
Forlag: Christian Ejlers Forlag, Kbh. 1978.
ISBN: 87 7241 405 7
13. **Titel: Tidsskriftet Haven.**
Forfatter / udgiver: 84. årg. nr. 3, marts 1984. Artiklen: "Landsbyhaven" af landskabsarkitekt Lisbeth Hvid.

Se i øvrigt:

RAADVAD, Nordisk Center til bevarelse af Håndværk: www.raadvad.dk



| | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">  Lokalplanens afgrænsning  Delområdegrænse  Delområdenummer  Eksisterende beplantning | <h2 style="margin: 0;">Landsbyen Lem Lokalplan 323</h2> <p style="margin: 0;">Eksisterende Forhold Randers Kommune, Teknisk Forvaltning Laksetorvet, indgang B</p> <p style="margin: 0;">Målforhold 1:3000 □</p> | <p style="margin: 0;">Bilag 1 marts 2003</p> |
|--|---|---|



Se kortbilag 4 og 5

IV

II

III

IV

V

I



Fremtidig beplantning



Lokalplanens afgrænsning



Delområdegrænse



Delområdenummer



Eksisterende beplantning



Fredet bygning



Høj bevaringsværdi



Middel bevaringsværdi



Lav bevaringsværdi

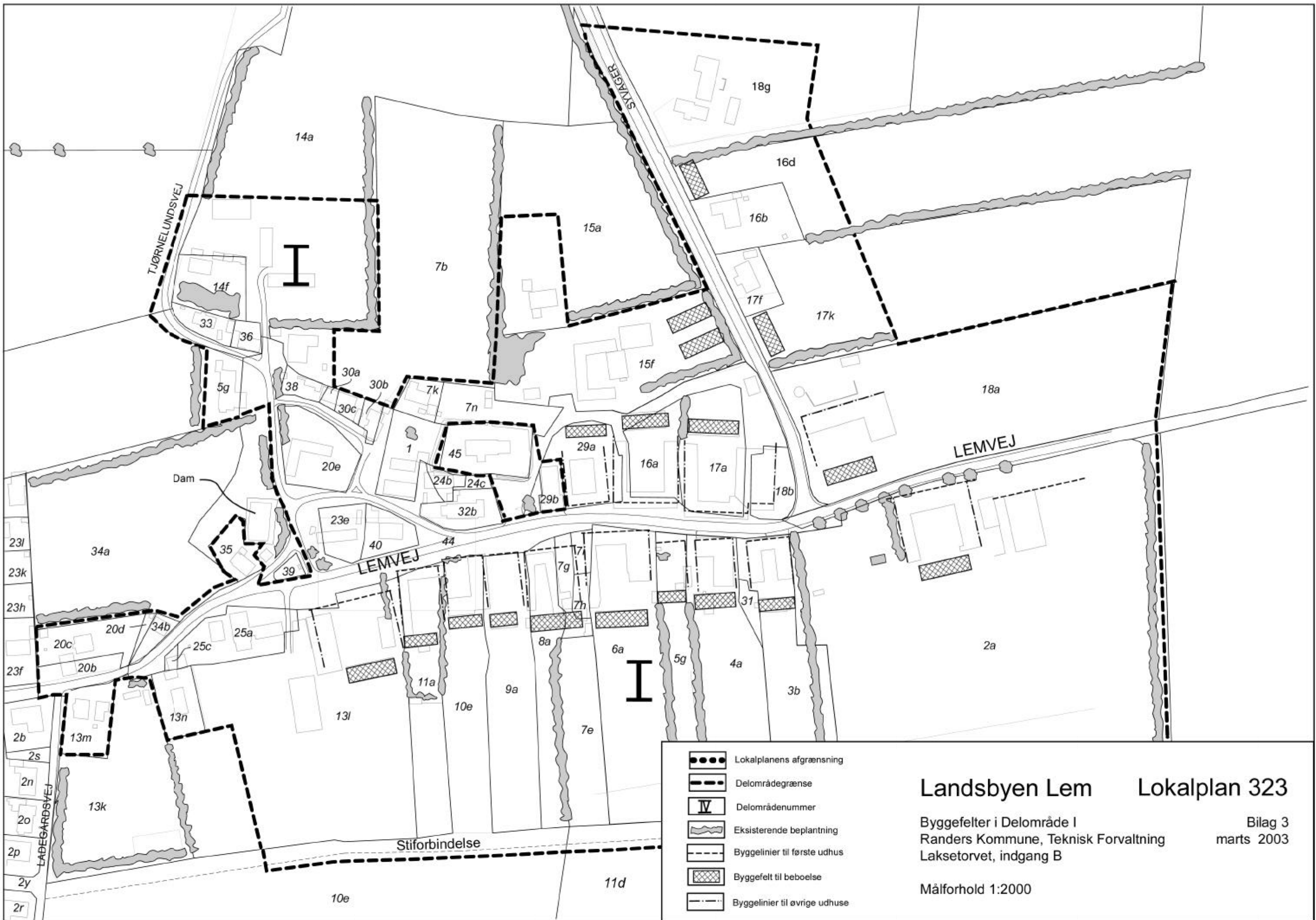
Landsbyen Lem








Lokalplan 323

Fremtidige Forhold
 Randers Kommune, Teknisk Forvaltning
 Laksetorvet, indgang B

Målforhold 1:3000

Bilag 2
 marts 2003



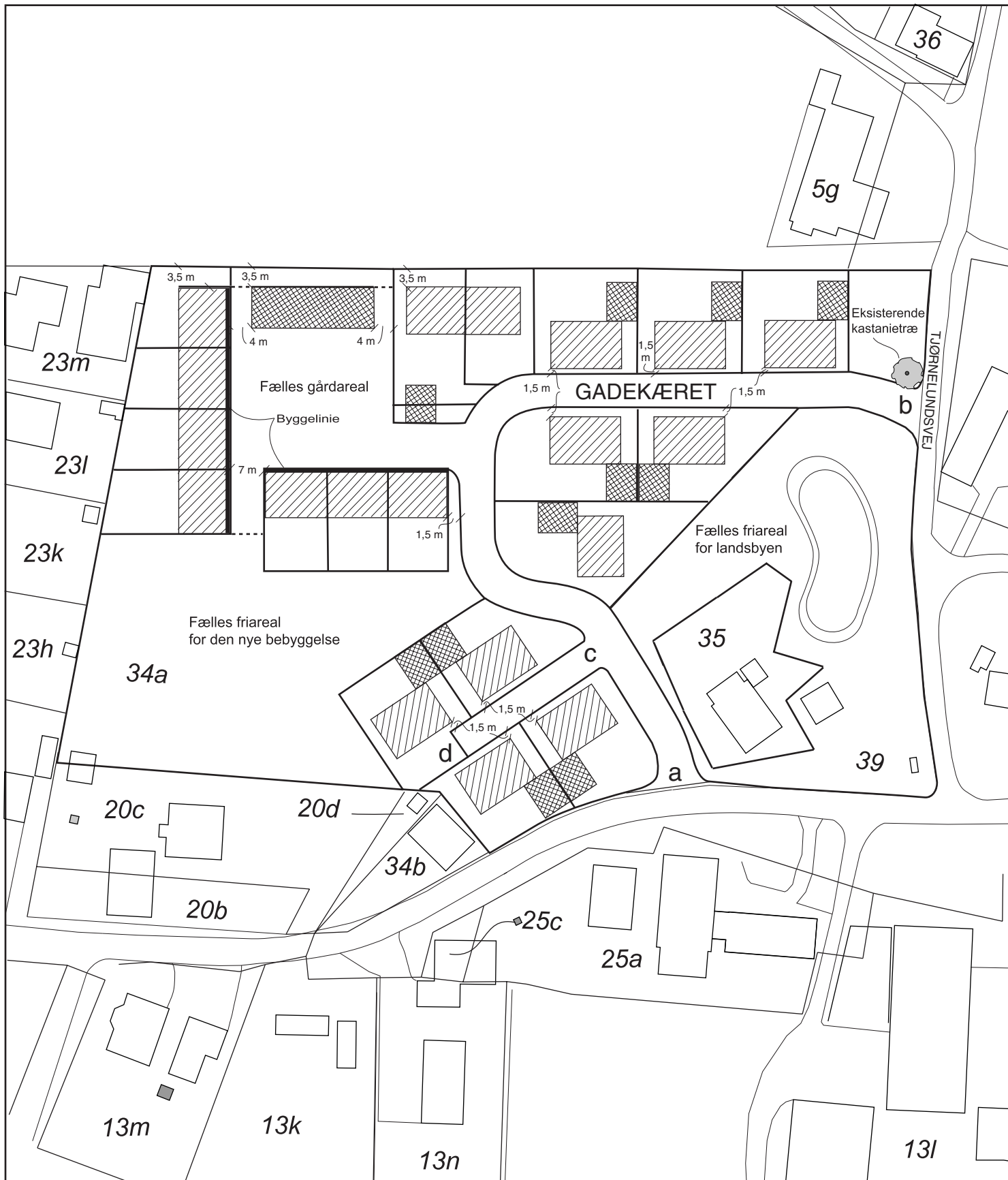
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområdegrense
-  Delområdenummer
-  Eksisterende beplantning
-  Byggelinier til første udhus
-  Byggeløfter til beboelse
-  Byggelinier til øvrige udhuse

Landsbyen Lem Lokalplan 323

Byggeløfter i Delområde I
 Randers Kommune, Teknisk Forvaltning
 Laksetorvet, indgang B



Målforhold 1:2000

Bilag 3
 marts 2003



Landsbyen Lem

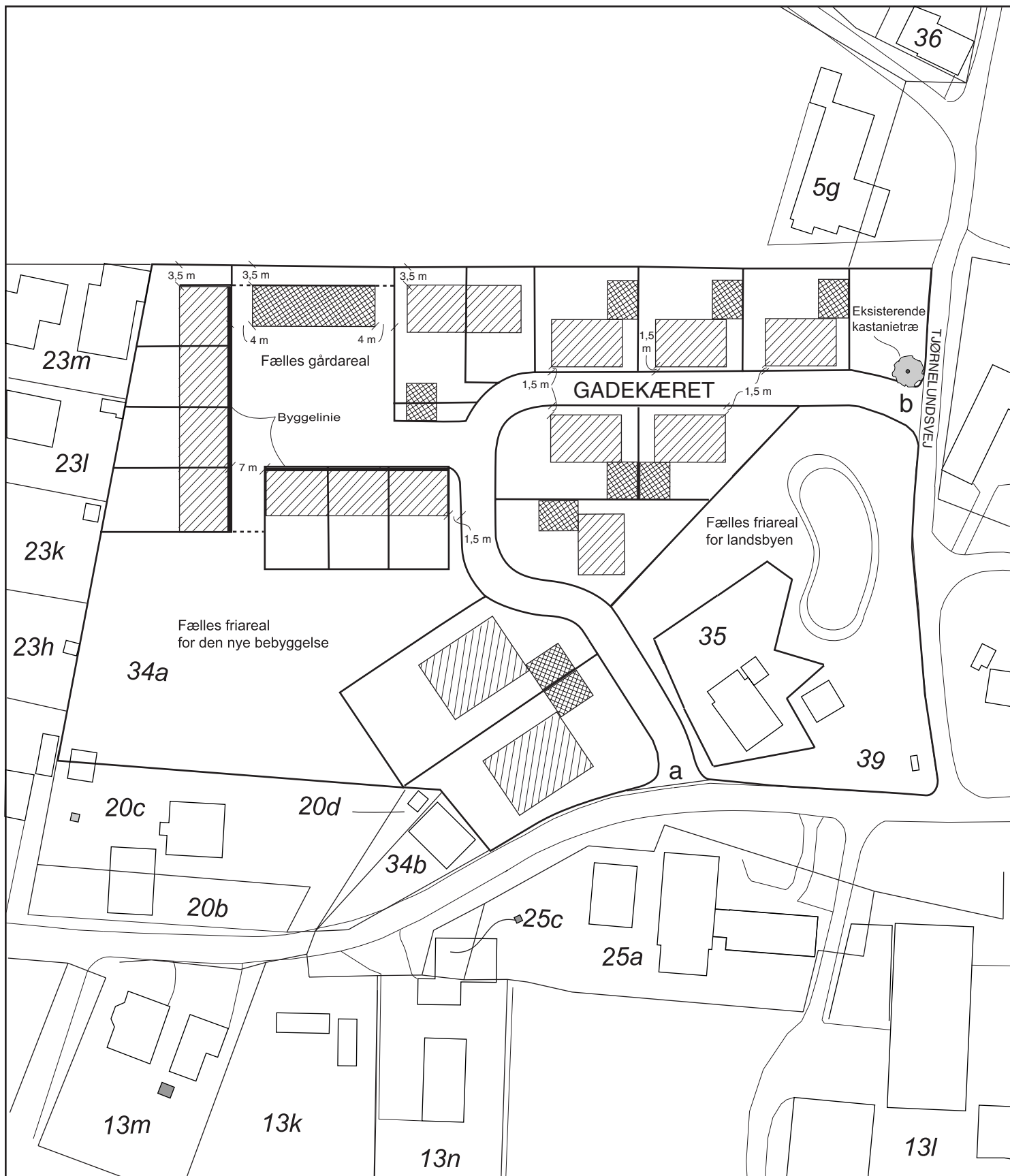
Lokalplan 323

-  Byggefelt til garage/carport
-  Byggefelt til beboelse

Udstykningsplan med byggefelter
 Randers Kommune, Teknisk Forvaltning
 Laksetorvet, indgang B

Bilag 4A
 marts 2003

Målforhold 1:1000



Landsbyen Lem

Lokalplan 323



Byggefelt til garage/carport

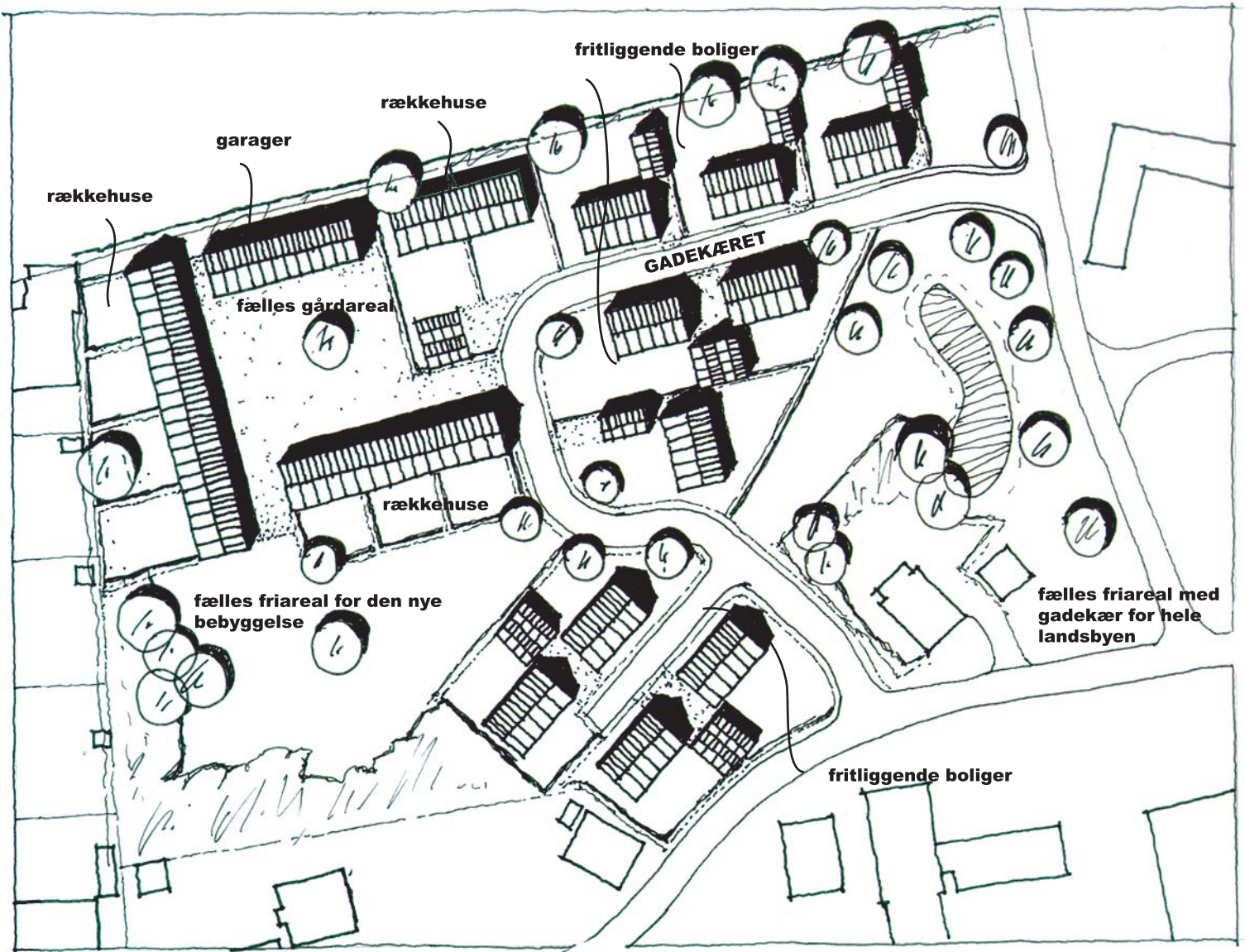


Byggefelt til beboelse

Udstykningsplan med byggefelter
 Randers Kommune, Teknisk Forvaltning
 Laksetorvet, indgang B

Bilag 4B
 marts 2003

Målforhold 1:1000



**Illustrationsplan Delområderne II og IV
Lokalplan nr. 323, Landsbyen Lem**

**Mål: 1 : 1000
Bilag nr. 5**

Randers Kommune Teknisk Forvaltning Byplankontoret

28.04.03