



# LOKALPLAN 662

Boligområde ved Lindholt





## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

VEJLEDNING .....	3
Pligt til at udarbejde en lokalplan.....	3
Hvad er formålet med lokalplaner? .....	3
Borgernes indflydelse.....	3
Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser .....	3
LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER.....	4
OM LOKALPLANEN .....	5
BAGGRUND.....	5
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	6
LOKALPLANENS INDHOLD.....	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER .....	7
§ 1 Lokalplanens formål .....	7
§ 2 Område og zonestatus .....	7
§ 3 Områdets anvendelse .....	7
§ 4 Udstykning.....	8
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	8
§ 6 Tekniske anlæg.....	8
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	9
§ 9 Ubebyggede arealer.....	10
§ 10 Grundejerforening .....	10
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning.....	11
§ 12 Ophævelse af lokalplan.....	11
§ 13 Vedtagelsespåtegninger .....	11
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .	14
Natura 2000-områder og Bilag IV-arter .....	14
Natura 2000-områder .....	14
Bilag IV-arter.....	14
KOMMUNEPLANEN .....	14
LOKALPLANER DER OPHÆVES .....	14
ZONESTATUS.....	15
SEKTORPLANER.....	15
Spildevandsplan.....	15
Varmeplan .....	15
Vandforsyningsplan .....	15
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	15
Servitutter .....	15
Vejbetjening.....	15
Jordforurening.....	15
Renovation .....	16
Handicappolitik.....	16
Arkæologiske interesser .....	16
Kystnærhedszonen.....	16
Drikkevandsinteresser .....	16
TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE .....	16
Beskyttede sten- og jorddiger.....	16
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	17
Afgørelse vedr. miljøvurdering.....	17
Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering.....	17
Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering.....	17



*Hvad er en lokalplan?*

*'Investeringssikkerhed  
og sikkerhed for naboer.*

*Hvad er en redegørelse?*

*Hvad er bestemmelser  
og kortbilag?*

*Forhold til anden planlægning.*

*Er der handlepligt?*

*Hvornår udarbejdes en lokalplan?*

*Hvordan kan byudvikling  
ske efter en samlet overvejelse,  
hvor borgere og virksomheder  
m.fl. inddrages?*

*Hvordan får borgere, virksomheder m.fl.  
indflydelse på planlægningen?*

*Hvilken rolle spiller byggeloven  
i forhold til lokalplaner?*

## VEJLEDNING

Gennem en lokalplan kan byrådet fastlægge juridisk bindende bestemmelser om hvordan arealer og bygninger må bruges. Dette kan give ejeren sikkerhed for hvad der fx må udstykkes og bygges. Det kan samtidig give naboer sikkerhed for hvad de kan blive naboer til. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i planloven.

Lokalplanen er delt op i tre hovedafsnit:

- *Redegørelse* for lokalplanens baggrund og indhold. Redegørelsen er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- *Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag*, som er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, grundejere i og brugere af området.
- *Redegørelse* for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.

Lokalplanen medfører ikke nogen handlepligt. Det betyder, at byrådet og grundejere i området ikke er forpligtet til at realisere lokalplanen.

### Pligt til at udarbejde en lokalplan

Der skal vedtages en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

### Hvad er formålet med lokalplaner?

Formålet med lokalplanpligten er, at byudvikling skal ske på baggrund af en overordnet sammenhængende planlægning, og at borgere, virksomheder, foreninger og andre myndigheder skal inddrages i denne planlægning gennem offentlige høringer.

### Borgernes indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres med henblik på, at offentligheden får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt, evt. i en revideret form, der helt eller delvist evt. imødekommer indsigelser fra borgere, virksomheder, foreninger eller andre myndigheder.

### Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser

I byggeloven - og særligt i bygningsreglementet - er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. Disse krav skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter byggelovens bestemmelser. Hvis ikke der er bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler, er det byggeloven, der er gældende inden for lokalplanens område. Det er denne koordinering mellem byggelov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i byggeloven.



## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### Lokalplan 662

*Fremtidige forandringer skal følge planen.*

*Ingen handlepligt.*

*Muligheder for dispensation.*

*Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.*

*Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.*

#### LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

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.

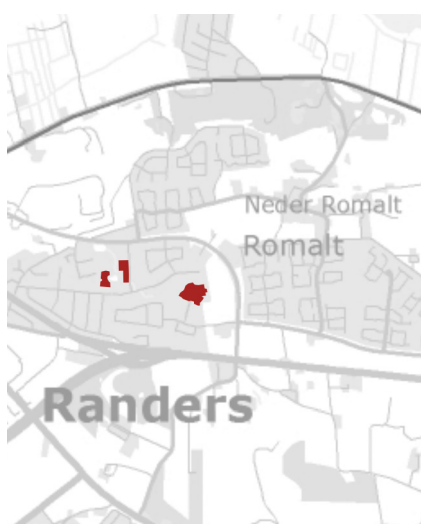
Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med formål, principper og anvendelsesbestemmelser i planen. Byrådet kan i nogle tilfælde vælge at give tidsbegrænsede dispensationer til midlertidige anvendelser, selv om det strider mod planens formål, principper og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører en ejer, en bruger eller nabo i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet meddele dispensation, jf. planlovens § 19.

Ifølge planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.



Oversigtskort



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i forhold til Romalt, Randers.

## OM LOKALPLANEN

### BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for ændret anvendelse i tre delområder i området omkring Lindholt. Med ændringerne forventes områderne at blive mere attraktive så området kan fuldt udbygges. Ændringerne omhandler primært udstykningsforhold, materialerestriktioner og en ændring ved Hvidhvalen fra åben-lav til tæt-lav bebyggelse

Områderne ved Okapivej og Kaskelotten ligger ubebygget hen i et ellers veludbygget scenarie for den gældende Lokalplan 351-R. Ved Okapivej har der været stillet krav om at bebyggelse skal opføres som bjælkehuse på pæle mens der ved Kaskelotten har været udlagt byggefeltet til fritliggende huse hvor de enkelte grunde først har kunnet fastlægges med færdigprojekterede tegninger. Disse krav har sandsynligvis fraholdt områderne fra at blive udbygget i takt med lokalplanens resterende delområder, og det ønskes der rettet op på med denne lokalplan.

Lokalplan 351-R tillader bebyggelse ved både Okapivej og Kaskelotten i to etager i op til 8,5 meter hvilket videresføres i denne lokalplan.

Området ved Hvidhvalen, der er omfattet af Lokalplan 503, har før vedtagelse af denne lokalplan ikke været udbudt til salg, men her har gældt samme udstykningsforhold som ved Kaskelotten. Yderligere har to af områdets byggefeltet fra Lokalplan 503 været placeret oveni et beskyttet dige. Derfor omlægger denne lokalplan delområdet struktur og udlægger det til tæt-lav bebyggelse for at gøre delområdet mere attraktivt samt at respektere det beskyttede dige.

Lokalplan 503 tillader bebyggelse ved Hvidhvalen i to etager i op til 8,5 meter hvilket videresføres i denne lokalplan.



#### Illustrationsplan

Planen viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes.

#### LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen omfatter tre områder, beliggende i Lindholt i Romalt. De tre områder har tilsammen et areal på ca. 2,5 ha. Området ligger i den sydøstlige del af Randers mellem Kasketotten og Hammelvej.

Hele Lindholt-området er byggemodnet og den nordlige del er næsten udbygget mens de sydlige og østlige dele endnu er under udbygning.

#### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 662 fastsætter bestemmelser der giver mulighed for at opføre henholdsvis åben-lav bebyggelse i delområde I og II samt tæt-lav bebyggelse i delområde III.

Antal boliger

Lokalplanområdet giver mulighed for op til i alt 32 boliger.

Delområder

Lokalplanen inddeles i 3 delområder:

**Delområde I** ligger ved Okapivej og kan rumme op til 4 grunde til åben-lav bebyggelse i op til to etager og 8,5 meter.

**Delområde II** ligger ved Kasketotten og kan rumme op til 6 grunde til åben-lav bebyggelse i op til to etager og 8,5 meter.

**Delområde III** ligger ved Hvidhvalen og kan rumme op til 22 grunde til tæt-lav bebyggelse i op til to etager og 8,5 meter.

Grundejerforening

Bestemmelserne vedrørende grundejforningerne fra Lokalplan 351-R og 503 videresføres og bliver fortsat gældende for grundejere i denne lokalplans delområder.



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekg. nr. 1529 af 23.11.2015 med senere ændringer) fastsættes flg. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- At** sikre adgang til delområde I fra Okapivej, adgang til delområde II fra Kaskelotten og adgang til delområde III fra Hvidhvalen.
- At** der kan etableres åben-lav bebyggelse i delområde I og II og tæt-lav i delområde III.
- At** tilslutte lokalplanens delområder til det overordnede stisystem i Lindholt.

### § 2 Område og zonestatus

*Ejendomme og lodder der er omfattet af denne lokalplans bestemmelser*

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 1er, 1fk, 1gt, 1gu, 1gv, 1gx, 1gy, 9ft og dele af 1gz, 9at, 9gn samt alle parceller, der efter den 29.06.2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

*Zonestatus*

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

*Delområder*

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag 2.

- 3.2 Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse i delområde I og II og tæt-lav i delområde III.

*Boligformål*

*Tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav boligbebyggelse.*

- 3.3 **Delområde I** må kun anvendes til åben-lav bebyggelse.

- 3.4 **Delområde II** må kun anvendes til åben-lav bebyggelse

- 3.5 **Delområde III** må kun anvendes til tæt-lav bebyggelse

*Åben-lav bebyggelse er f.eks. parcelhuse og villaer med egen have mv. Tæt-lav bebyggelse kan f.eks være kædehuse, rækkehuse mv. med lodrette lejlighedsskel.*

- 3.6 Der kan på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:

*Erhverv fra egen bolig*

- At** virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
- At** virksomhedens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder at områdets karakter af boligområde ikke brydes ved skiltning og lignende.
- At** virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.



*Udstykning til storparceller  
eller mindre grunde*

- § 4 Udstykning**
- 4.1 Ejendommene må kun udstykkes i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 2.
- 4.2 **Delområde I og II** skal udstykkes til åben-lav boligbebyggelse på grunde med størrelser mellem 700 m<sup>2</sup> og 1.200 m<sup>2</sup>.
- 4.3 **Delområde III** kan udstykkes som storparcel eller 4 mindre storparceller. Enkeltgrunde til tæt-lav kan udstykkes med størrelser mellem 350m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup> pr. grund.

*Veje og stier indenfor lokalplanens  
område*

*Vejbetjening fra Okapivej, Kaskelotten  
og Hvidhvalen.*

*Vejudlæg*

- § 5 Veje, stier og parkeringsforhold**
- 5.1 Der udlægges areal til veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Lokalplanens tre delområder ligger adskilt fra hinanden og skal derfor vejbetjenes fra forskellige veje.  
Delområde I betjenes via Okapivej.  
Delområde II betjenes via Kaskelotten.  
Delområde III betjenes via Hvidhvalen
- 5.3 Boligvejen A-B i delområde I udlægges i en bredde af 7 m med en kørebanebredde på 5 m og med 1 m rabat i hver side.
- 5.4 Boligvejen C-D i delområde II udlægges i en bredde af 8 m med en kørebanebredde på 5 m og med 1,5 m rabat i hver side.
- 5.5 Boligvejen E-F i delområde III udlægges i en bredde af 10 m med en kørebanebredde på 5,5 m og med 2,25 m rabat i hver side.
- 5.6 Der skal sikres stiforbindelser fra de tre delområder til områdets veje. Stien a-b og c-d i delområde I skal placeres som vist på kortbilag 2. Stier i delområde III anlægges som slåede stier i delområdet grønne arealer.
- 5.7 Stien a-b og c-d skal etableres som natursti og udlægges i en bredde af mindst 3 m med løs belægning.
- 5.8 Der skal for åben-lav bebyggelsen etableres mindst 2 parkeringspladser på hver grund. Til tæt-lav boligbebyggelse skal der etableres mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig der kan etableres som fælles parkeringspladser på vendepladser eller på egen grund.

*Parkeringspladser*

- § 6 Tekniske anlæg**
- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.





- Antenneanlæg* 6.2 I lokalplanområdet er der mulighed for etablering af antenner til mobiltelefoni med tilhørende teknikkabine. Antennerne skal placeres direkte på bebyggelsen eller på bærerør. Der må ikke opstilles master.
- Vejledningen indeholder retningslinjer for hvordan solceller bedst muligt tilpasses bygningen, og nabogener undgås* 6.3 Der kan etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.4 er opfyldt.
- 6.4 Der skal i delområde III etableres nedgravede containerløsninger i det på kortbilag 2 viste areal.
- 6.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
- § 7 Bebyggelsens omfang og placering**
- Beregning af bebyggelsesprocent sker for den enkelte ejendom.* 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30% for åben-lav bebyggelse og 40% for tæt-lav bebyggelse på den enkelte grund.
- 7.2 Særskilt udmatrikulerede friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten på den enkelte grund.
- Antal etager og bygningshøjde* 7.3 Bygninger må opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 m målt fra eksisterende terræn.
- Sammenbygning af garager og carporte* 7.4 Garager, carporte og udhuse kan sammenbygges over skel. Facadehøjden må ikke overstige 3 m, og bygningshøjden må ikke være mere end 3,5 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, til bygningens højeste punkt.
- 7.5 I delområde I fastsættes en byggelinje på fem meter fra skel mod vest og i delområde II fastsættes en byggelinje på fem meter fra vejskel som vist på kortbilag 2. Mellem vejskel og byggelinje må der ikke opføres bygelse. Undtaget herfra er mindre bygninger så som redskabs- og cykelskure.
- § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**
- Glanstal 30, jf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.* 8.1 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.
- Individuelle antenner* 8.2 Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1,0 m. Antenner skal opsættes, så de ikke generer de omkringboende og placeres i en højde, der ikke overstiger tagryggen. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 m.
- Skiltning*  
*Skiltets størrelse må ikke overstige 0,25 m<sup>2</sup>.* 8.3 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af døre.



*Anlæggene skal være i overensstemmelse med Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere".*

8.4 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.

8.5 Områdets bebyggelse kan fremstå med blanke teglsten, pudse facader eller overvejende beklædt med træ.

*Hegn i skel  
Fælles friarealer*

9.1 Hegn langs skel mod fælles friarealer og stier skal etableres som levende hegn.

*Terrænregulering  
Det overordnede landskab skal følges  
og bebyggelsen skal indpasses.*

9.2 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m på de enkelte grunde. Terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund. Der må ikke terrænreguleres nærmere end 3 meter fra de fælles friarealer, terrænet skal her følge det naturlige landskab.

*Støttemure ved terrasser*

9.3 Der kan etableres støttemure på op til 0,5 m. Støttemure må kun etableres mellem byggelinjen mod vej og husets facade eller 5 meter fra naboskel. Der må ligeledes etableres støttemure på op til 0,5 m ved husets haveside hvor der etableres terrasser på op til 5,0 m ud fra husets facade.

*Skilte på ubebyggede arealer må kun  
være henvisningsskilte og ikke skilte  
med reklamer*

9.4 Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til området. Skilte må ikke være større end 0,4 x 1,0 m, og ikke placeres højere end 1,0 m over jorden.

9.5 De på kortbilag 2 viste diger skal bevares og respekteres i mindst tre meter fra digets centerlinje. De skal fraholdes for enhver form for bebyggelse eller aktivitet der kan pådrage diget skade.

9.6 De på kortbilag 2 viste grønne områder i delområde III, hvor der ikke er diger, kan der etableres fælles opholdsarealer med mulighed for legeudstyr. Dele af de grønne områder kan henlægges som eng med mulighed for solitære træer og slåede stier.

9.7 På det kortbilag 2 viste grønne område i delområde I, kan der etableres fælles grønne opholdsarealer med mulighed for legeudstyr.

## **§ 10 Grundejerforening**

*Grundejerforening*

10.1 For grundejere i delområde I & II gælder der fortsat krav om medlemskab af grundejerforening jf. § 11.1 i Lokalplan 351-R.

10.2 For grundejere i delområde III gælder der fortsat krav om medlemskab af grundejerforening jf. § 10.1 i Lokalplan 503.



- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Randers Kommune.

### **§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning**

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

**At** de i § 5 nævnte veje og stier er etableret for de respektive delområder.

**At** den i § 6 nedgravede containerløsninger er etableret.

**At** bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyning.

### **§ 12 Ophævelse af lokalplan**

- 12.1 Lokalplan 351-R ophæves med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan delvist inden for lokalplanens område. § 11 om grundejerforening opretholdes og overføres til denne lokalplan.

- 12.2 Lokalplan 503 ophæves med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan delvist inden for lokalplanens område. § 10 om grundejerforening opretholdes og overføres til denne lokalplan.

### **§ 13 Vedtagelsespåtegninger**



Forslag til Lokalplan 662 er vedtaget den 15.11 2018.

Torben Hansen  
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt  
Kommunaldirektør





<b>Signaturforklaring</b> ●●● Afgrænsning II Delområdenr. □ Matrikelskel ■ Bygning			- - - Optaget vej — Vejkant — Stier — Dige	- - - Byggelinje ■ Opholdsareal ■ Regnvandsbassin ■ Affaldsstation ■ Mulig parkering	<b>BILAG 2</b> 	<b>Fremtidig anvendelse</b> Måleforhold: 1:4.000, a4, 22-10-2018	
					<b>Lokalplan 662</b> RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK		



## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### *Natura 2000 områder*

#### **Natura 2000-områder og Bilag IV-arter**

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000 områder må der bl.a. ikke planlægges for:

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

#### **Natura 2000-områder**

Der er ingen Natura 2000-område i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

### *Bilag IV arter*

#### **Bilag IV-arter**

Det vurderes at lokalplanen ikke ændrer påvirkningen i området væsentlig i områdets anvendelse og planlægning. For så vidt angår spidssnudet frø og stor vandsalamander, som er registreret i området, kan det ikke udelukkes, at disse forefindes i vandhullet mellem delområde I og II, men dette vurderes ikke at påvirke bilag IV arternes yngle- og rasteområde .

### *Kommuneplan 2017*

#### **KOMMUNEPLANEN**

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.03.B.3 og 1.03.B.4 i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til boligområde til åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse samt fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

### *Rammekort med markering af lokalplanområdet.*



### *Beslutning om at ophæve lokalplan*

#### **LOKALPLANER DER OPHÆVES**

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan 351-R for det område, lokalplanen omfatter. Undtaget herfra er §11 i Lokalplan 351-R. Disse bestemmelser overføres.

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan 503 for det område, lokalplanen omfatter. Undtaget herfra er §10 i Lokalplan 503. Disse bestemmelser overføres.



## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Lokalplan 662

*Ligger lokalplanområdet i landzone, byzone eller sommerhusområde*

#### **ZONESTATUS**

Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone

*Spildevand og overfladevand*

#### **SEKTORPLANER**

##### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er en del af spildevandsplanens område som er planlagt separatkloakeret.

*Hvordan skal varmforsyningen finde sted*

##### **Varmeplan**

Området forventes forsynet med kollektiv varmforsyning. Den endelige forsyningsform fastlægges i forbindelse med godkendelse af projektforslag efter varmforsyningsloven.

Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning som primær varmekilde i bebyggelse inden for lokalplanområdet. Undtaget herfra er varmepumper.

*Hvor leveres vand fra?*

##### **Vandforsyningsplan**

Området ligger i Verdo Vandværks forsyningsområde.

*Servitutter*

#### **ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

##### **Servitutter**

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Opmærksomheden henledes på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Privatretlige tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Privatretlige rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

*Vejadgang og parkeringsforhold*

##### **Vejbetjening**

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra henholdsvis Okapivej, Kaskelotten og Hvidhvalen.

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres minimum 2 parkeringspladser pr. bolig. ved åben-lav boligbebyggelse og minimum 1½ ved tæt-lav boligbebyggelse.

*Jordforurening*

##### **Jordforurening**

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Området er således ikke kortlagt som jordforurennet.



### *Renovation og genbrug*

#### **Renovation**

Lokalplanområdet er omfattet af 'Regulativ for husholdningsaffald' og 'Regulativ for erhvervsaffald' i Randers Kommune. Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent.

Randers Kommune indsamler p.t. dagrenovation, papir og emballage ved alle private husstande. I fremtiden skal der afsættes plads til beholdere til opsamling af:

- De nuværende tre fraktioner.
- Mindst en kommende fraktion.

I lokalplanens delområde III skal der etableres underjordisk affaldshåndtering i overensstemmelse med gældende standarder.

### *Tilgængelighed*

#### **Handicappolitik**

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FNs standardregler 'Lige muligheder for handicappede'. Det betyder, at Randers Kommune i samråd med Handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

### *Arkæologiske forhold*

#### **Arkæologiske interesser**

Området er byggemodnet og der er tidligere foretaget arkæologiske forundersøgelser. Her blev der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse.

### *Kystnærhedszone*

#### **Kystnærhedszonen**

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen, men muliggør ikke bebyggelse eller anlæg større eller højere end hvad der blev fastlagt med Lokalplan 351-R og 503. Bebyggelsen forventes ikke at ville påvirke kysten visuelt.

### *Drikkevandsinteresser*

#### **Drikkevandsinteresser**

Arealerne for lokalplanen ligger hverken i 300 meters beskyttelseszone eller indvindingsopland til vandværksboringer. Arealerne ligger heller ikke i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller indsatsområde (IO).

### *Jord og stendiger*

#### **TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE**

##### **Beskyttede sten- og jorddiger**

Der må ikke ske ændringer i tilstanden af digerne 1049849846 og 1049857207 i en afstand på mindst tre meter fra digernes centerlinje.

Ændringer af digerne kræver Randers Kommunes dispensation fra museumslovens § 29 a, jf. § 29 j, stk. 2 i hvert enkelt tilfælde.

Digestykkerne 1049849846 og 1049857207 er vist på oversigtskortet.







### **MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG**

Der er foretaget en screening af planforslaget i henhold til § 8, stk. 2 i miljøvurderingsloven (lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

Ifølge miljøvurderingsloven skal et planforslag kun miljøvurderes, hvis det må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

#### *Screening for miljøvurdering*

I screeningen er det vurderet, om planforslaget kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, på en række forhold som er defineret i miljøvurderingsloven, herunder forhold som menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

#### **Afgørelse vedr. miljøvurdering**

På baggrund af screeningen er det Randers Kommunes vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget, da det vurderes, at planen ikke danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

#### **Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering**

- Planforslaget giver ikke mulighed for projekter der i størrelse og omfang er væsentligt anderledes end hvad der med gældende lokalplaner er tilladt.
- Realiseringen af projekter der er mulige med planforslaget ikke kan forventes af have væsentlig indvirkning brugen af naturressourcer, affaldsproduktion, forurening eller risikoen for enten større ulykker eller menneskers sundhed.
- Planforslaget ikke giver mulighed for projekter der kan forventes at forårsage væsentlig belastning af områdets eksisterende miljø.

#### **Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering**

Randers Kommunes afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.