

# LOKALPLAN 547

## Hestehaven, Albæk



**Redegørelse**

Beskrivelse af området .....	4
Forhold til anden planlægning .....	9

**Lokalplanens bestemmelser**

Lokalplan 547, Hestehaven, Albæk .....	13
§ 1 Lokalplanens formål .....	13
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	13
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	13
§ 4 Udstykning.....	14
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	14
§ 6 Tekniske anlæg .....	14
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	16
§ 9 Ubebyggede arealer .....	17
§ 10 Grundejerforening .....	18
§ 11 Tilladelser og dispensationer .....	18
Vedtagelsespåtegning .....	19
Offentlig bekendtgørelse.....	19
Lokalplanens retsvirkninger .....	20

**Vejledning**

Vejledning .....	22
Klagevejledning.....	23

**Kortbilag**

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold .....	24
Kortbilag 2 - Delområder .....	25
Kortbilag 3 - Beskyttet natur .....	26
Kortbilag 4 - Fremtidige forhold med veje .....	27
Kortbilag 4.1 - 4.8 - Fremtidige forhold 1:1000.....	28

**Kommuneplantillæg**

Kommuneplantillæg 131 .....	29
Kortbilag .....	30
Nyt område til fritidshuse, 5.00.R.4, Svinget ved Albæk .....	30
Nyt område til fritidshuse, 5.00.R.5, Støvring Enge .....	31



*Hestehave er et gammelt udtryk for en indhegnet mark, der er græsningsplads for heste. I dag bruges navnet også som stedsnavn mange steder i Danmark.*

## Beskrivelse af området

### Beliggenhed

Lokalplanen omfatter to områder beliggende ud til Randers Fjord med i alt 39 fritidshusgrunde. 34 af grundene er beliggende med adresse på Svinget. Dette område benævnes "syd" eller "S" og udgør ca. 8,5 ha.

De øvrige 5 grunde er beliggende uden vejadgang i en klynge i Støvring Enge 1,85 km nord for område S. Dette område benævnes "nord" eller "N" og udgør ca. 0,35 ha.

Områderne udgør altså til sammen et areal på ca. 8,85 ha og er udpeget til kulturmiljø. Områderne afgrænses af enge og naturområder og af Randers Fjord (se bilag 1).

### Formål

Nærværende lokalplan er udarbejdet for at muliggøre en tilpasning af de matrikulære forhold i området. Planen afgrænser desuden kulturmiljøet Hestehaven og skal sikre, at bebyggelsens omfang og karakter og hele områdets karakter fastholdes.

### Baggrund

I 2008 besluttede Randers Havn at undersøge mulighederne for salg af grundene langs fjorden. Planerne blev i første omgang standset, da Miljøcenter Århus i maj 2010 meddelte afslag på Randers Havns og Randers Kommunes ansøgning om at udmatrikulere arealet.

Senere i 2010 udarbejder Randers Havn - i samarbejde med Landinspektørfirmaet Bjørn Kristiansen - en rapport med baggrunds- og konsekvensanalyser af planerne. Rapporten er udarbejdet af landinspektør ph.d. Anne Kristine Munk Mouritsen og omhandler bebyggelsen, dens historie samt eksempler på lignende sager vedr. matrikulære tilpasninger og salg af fritidshusgrunde. På baggrund af rapporten vælger Naturklagenævnet i efteråret 2011 at ændre Miljøcenter Århus' afslag til en principgodkendelse under forudsætning af, at der udarbejdes en konkret udstykningsplan, samt udarbejdes en bevarende lokalplan for området.

Forudsætningerne grunder i områdets fortsatte beliggenhed inden for strandbeskyttelseslinjen. Planen skal derfor indeholde klare og præcise bestemmelser til administration og håndhævelse af naturbeskyttelseslovens § 15 vedr. strandbeskyttelse.

Se i øvrigt "*Forhold til anden planlægning*" på side 9.

### Eksisterende bebyggelse

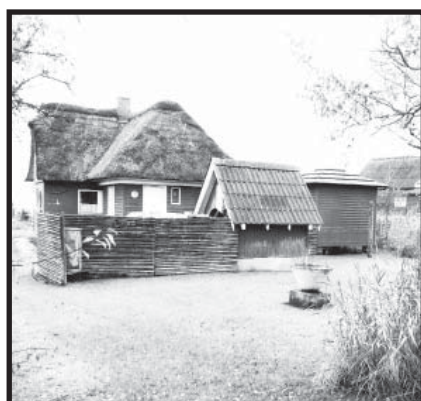
Inden for planens samlede område er 31 af grundene i syd og alle 5 grunde i nord bebygget med beboelige fritidshuse. I område S findes der to grunde, hvorpå der står ubeboelige skure, samt en grund, hvor bebyggelsen er brændt ned.

### Oversvømmelse

Langt størstedelen af arealet ligger under kote +1.0 og oversvømmes jævnlige. Oversvømmelser er et grundvilkår i området. Derfor er husene for de flestes vedkommende hævet på pæle eller betonfundamenter. Se § 7.2 og 7.3.

Set i lyset af klimaforandringer og vandstandsstigninger, bliver oversvømmelser og perioder med forhøjet vandstand hyppigere i fremtiden. Af hensyn til områdets karakter, må der ikke etableres sikringsforanstaltninger som volde og dæmninger.

### Kulturmiljø



Der findes stadig karakteristisk fritidshusbebyggelse fra 1930-50.

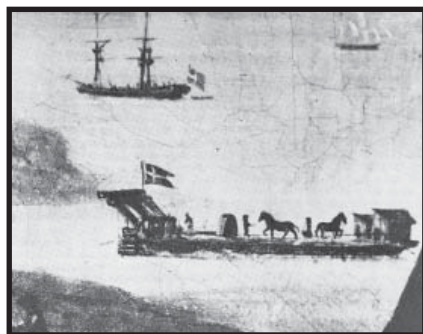
### Kulturmiljø

Hestehaven er udpeget til kulturmiljø. Udpegningen er dog noget uklar i sin grænse og omfatter en del af bebyggelsen, et gammelt spulefelt, samt en del af strandengen bag fritidshusene. Nogen steder følger afgrænsningen gamle matrikel-skil og andre steder nye - nogen steder ingenting. Med denne lokalplan fastsættes nye og præcise grænser for kulturmiljøet.



Det tidligere kulturmiljø. I fremtiden følger kulturmiljøet lokalplanens afgrænsning. Se Bilag 4.

### Gudenå og Randers Fjord



I baggrunden af maler Jes Jessens portræt af borgmester J. Fr. Carøe fra 1797, ses den første hestedrevne muddermaskine. Maskinen var lånt i København.

### Historien om Fritidshusbebyggelsen Hestehaven

Gudenåen er, i definitions-mæssig forstand, en flod. Derfor kan strækningen fra Randers og ud til Kattegat med lidt til lempelse kaldes et floddelta. Når det alligevel ikke helt forholder sig sådan, er det i høj grad fordi åen og fjorden har været en overordentlig vigtig transportåre gennem mange hundrede, ja endda tusinde år. Derfor er både løbets bredde og dybde manipuleret af mennesker. Løbet har været holdt kunstigt dybt ved hjælp af mudderopgravning, faskinsætning og kontrolleret dræning af arealerne langs fjorden.

Med til opmudring hører også de såkaldte spulefelter, hvor det opgravede slam deponeres og langsomt drænes og overbegroes for at blive mere og mere usynlige. Hver en grøft er gravet og hvert et dige etableret af mennesker.

Det har været hårdt arbejde. Der findes beskrivelser af opmudringen helt tilbage fra 1600-tallet, hvor træpramme med menneskedrevne muddermøller, blev brugt til at holde løbet frit. Opgaven har været næsten uoverstigelig, men nødvendig. I 1773 vurderer den erfarne københavnske skipper Andreas Lyngø, at rigtig og grundig opmudring af hele løbet til en dybde på ca. 2 meter kan gennemføres på 19 år med hestedrevne maskiner!



Faskinsætning

Rutinen har været, at muddermaskinen har ligget på fjorden, og 2-3 pramme har på skift lagt til ved denne og sejlet mudderet ind til bredden, og kastet dette ind bag en etableret faskinkant bestående af tætstående pæle med kvas og grene bagved.

Sejlrenden holdes fortsat fri ved hjælp af kunstig opmudring, og langs fjorden ses også de karakteristiske spulefelter, hvor mudderet deponeres og får lov til at ligge og afvande og gro over med naturlig vegetation. I de fleste tilfælde overgår spulefelterne til naturområder, når de ikke længere benyttes.

Fritidshusbebyggelsen Hestehaven er bygget på gammel opgravet mudder, på fjordens breder, der holdes af faskiner som løbende reparerer og fornyes.

Historien om opmudringen kan læses i Ole Warthoe-Hansens "Søkbøstaden Randers: Flodhavn og købmandsby".

## Landbruget

En anden afgørende faktor i udformningen af fjordlandskabet er landbruget og deres brug af fjordengene. Her har man etableret diger og holdt engene - og senere markerne - frie for vand med grøftegravning og senere pumpestationer. Den matrikulære struktur fortæller, hvor kystlinjen har gået omkring år 1791, da original 1-kortene blev udarbejdet.



Original 1-kort fra 1791. Kystlinjen er meget irregulær.



Den gamle kystlinje ses stadig i matrikelgrænserne i dag. En lille del er forsvundet, da man omkring 1830 gravede sejlrunden vest for Skanhagen op for at afkorte løbet.

Skanhagen var oprindeligt blot en sivskov, der voksede som et næs ud fra kysten. Omkring år 1830, vælger man, som et forsøg, at gennemskære Skanhagen for at opnå en mere direkte sejllinje. Det var en stor succes, og løbet holder sig stort set frit pga. strømmen.



*Kanalens forløb og de foranliggende indvundne "Støvring Enge" kan ses helt op til Møllerup. I bunden ses område S, Svinget og område N, ligger lige før fjorden knækker mod venstre.*

Siden er der indvundet land, byttet jord og udmatrikuleret areal til et dige. Dette er sandsynligvis sket omkring 1908, hvorefter der er sat faskiner i kanten af sivskoven. Faskinerne har i løbet af en årrække - sammen med opfyldningen med mudder - ført til, at randen af sivskoven går, hvor den gør i dag.

"Albæk Sogn, de nedre byer", udgivet af lokalhistorisk studiekreds i Albæk Sogn i 2007 fortæller bl.a. historien om landbruget og de våde enge langs denne del af Randers Fjord.

### Fritidshuskulturen

De første sommerhuse i Danmark er opført i Hornbæk omkring år 1890, men med ferielovens vedtagelse i 1938, fik alle danskere ret til to ugers sommerferie og flere fritidshusbebyggelser opstår rundt omkring i Danmark.

Ofte er det sket i lidt afsidesliggende områder tæt ved vandet, men i umiddelbar nærhed af de større byer. Det skulle jo være sådan, at hele familien skulle kunne nå derud på cykel, uden at rejsen nødvendigvis tog hele weekenden. Derfor ligger bebyggelserne typisk inden for 10-15 km af byen, som det er tilfældet med husene ved Randers Fjord og f.eks. fritidshusene i Marbæk Plantage nord for Esbjerg, som er fra samme periode.



Det er altså omkring dette tidspunkt, at nogen fik den idé at bygge fiske- og jagthytter på pæle og hævdede fundamenter langs Randers Fjord - helt ude i sivskoven på kanten af det svært tilgængelige og omskiftelige landskab. Her var der stille og fredeligt og tankerne kunne vandre langt væk fra de trange arbejderboliger i Randers. Nogen huse har stadig bygningsdele helt tilbage fra 30'erne.



Bebyggelserne har ikke nødvendigvis været lovlige i den forstand, at der ikke nødvendigvis er indgået en skriftlig aftale mellem bygger og ejerne af jorden. Jorden har dog været uden særlig værdi, ejet af Randers Havn, som først i 1950 har valgt at formalisere forholdene. De første lejekontrakter, mellem husbyggerne og Randers Havn, er således dateret 1. april 1950. Mange af husene har stået der adskillige år på dette tidspunkt og både lejekontrakten for det første og sidste hus i område S, samt de fem huse i område N, er dateret 1. april 1950, hvilket tyder på at hele området har været taget i brug på dette tidspunkt.

Her 50-100 meter uden for diget, er der ingen beskyttelse mod vandstandsstigninger. Husene er hævet op til 1,2 meter på pæle eller betonfundamenter for at beskytte dem ved oversvømmelser. Vejen til huset har gået gennem sivskoven, og har kun bestået af et smalt ryddet spor, evt. med trædesten. Sivskoven har således omringet huset, og man har kunnet sidde forholdsvis uforstyrret for naboen, selv om han eller hun kun befandt sig få meter væk.



Husene er bygget som små jagt- og fiskehytter på typisk 15-30 m<sup>2</sup> af lette materialer, da disse jo enten skulle sejles eller cycles til grunden. Derfor har husene også fra starten været tækket med lokalt høstede rør, hvilket - sammen med maling i dybe, mørke jordfarver - har givet dem en diskret tilpasning til stedet og en unik samhørighed med naturen og landskabet, hvor de er etableret.

Denne karakter af naturtilpasset, diskret og ydmyg selvbyggerbebyggelse er ganske særlig og grunden til at bebyggelsen i dag er udpeget til kulturmiljø. Randers Kommune vil med denne lokalplan oplyse, vejlede og regulere, så man i samarbejde med lejere og kommende ejere kan bevare og styrke bebyggelsens karakter og tilpasning til landskabet.



## Forhold til anden planlægning

### Kommuneplan 2009

Lokalplanen er ikke omfattet af rammerne i Kommuneplan 2009 for Randers Kommune. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 131 til Kommuneplan 2009. Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan.

### Lokalplan

Området er ikke tidligere lokalplanlagt.

### Naturbeskyttelsesloven Strandbeskyttelseslinjen

Lokalplanområdet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og dermed omfattet af naturbeskyttelseslovens § 15 om beskyttelse af kystområderne. Det betyder, at det som udgangspunkt er forbudt at lave indgreb i og på arealerne. Ud over tilladelse efter lokalplanen til fx opførelse af ny bebyggelse og til- eller ombygning af eksisterende bebyggelse kræves, at Naturstyrelsen meddeler dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Der må derfor ikke uden dispensation:

- opføres bygninger
- ske ændringer og udvidelser af eksisterende bygninger
- opstilles camping- eller skurvogne
- opsættes hegn, master, stativer, skilte m.m.
- foretages terrænændringer ved at flytte, fjerne eller tilføre f.eks. jord og sten
- plantes træer og buske m.v.
- bygges terrasser eller trapper
- udstykkes eller foretages arealoverførsel, så der opstår nye skel
- henlægges haveaffald o.lign.

Der er muligt uden dispensation:

- at fjerne bygninger
- udføre almindelig mindre vedligeholdelse på bygninger
- udskifte vinduer med nye i samme størrelse og udformning
- udskifte tag med et nyt tilsvarende, forudsat at bygningshøjden ikke øges
- at fjerne beplantning

Opremsningen er ikke udtømmende, og i tvivlstilfælde kan Naturstyrelsen kontaktes.

Der er søgt og opnået principptilladelse til at foretage en tilpasning af de matrikulære forhold på stedet til de reelle brugsgrænser jf. udstykningsplanen i denne lokalplan.

### § 3-områder

Hele område Syd er udpeget til muligt naturområde og en stor del er strandeng, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Se bilag 3.

### Offentlig adgang

Området er beliggende i strangeng, som offentligheden er sikret adgang til gennem Naturbeskyttelsesloven. Der henvises til Naturbeskyttelseslovens § 24.

Naturbeskyttelsesloven kan findes på dette link:

[www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=145824](http://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=145824)

**NATURA2000**

Ifølge § 6 i bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der i redegørelsen til planforslag efter planloven indgå en vurdering af forslagets virkning på området under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger.

Planforslaget er en bevarende lokalplan for områderne, og indebærer således ingen ændring i forhold til den aktuelle tilstand som den er i dag.

Nærmeste natura 2000 område er område nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord, området begynder umiddelbart ved den nye lokalplan, for de mest østlige dele af lokalplanen gælder at områderne er inde i Natura 2000 området.

Det er Randers kommunes vurdering at lokalplanen ikraft af, at den er en bevarende lokalplan hvor der ikke sker nogle ændringer i forhold til den aktuelle tilstand i dag, ikke har nogen påvirkning på natura 2000 områdets naturtyper eller arter.

**Museumsloven**

Eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27. Området udgøres af land indvundet efter år 1900, og der er ikke registreret fortidsminder på arealet.

**Servitutter**

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

**Landzone**

Lokalplanens område er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

**Bevaringsværdige bygninger**

Der er ikke foretaget registrering af bebyggelsen i området.

**Kulturmiljø**

En del af området er tidligere udpeget til kulturmiljø. Med vedtagelse af kommuneplantillæg 131 og denne lokalplan fastlægges ny afgrænsning af kulturmiljøet. Se bilag 4.

**Trafikale forhold**

Bebyggelsen i lokalplanområde S, Svinget 17-77, skal vejbetjenes fra Svinget.

Der har ikke tidligere været vejadgang til område N, Støvring Enge 1-5. Der er søgt dispensation ved Geodatastyrelsen, fra kravet om vejadgang til disse fem fremtidige ejendomme. GDS har meddelt dispensationen den 19. februar 2013. Lokalplanen udlægger således ikke nye veje og stier.

**Vejbelysning**

Af hensyn til områdets karakter af naturområde, må der ikke etableres vejbelysning i området.

**Støjforhold**

Området vurderes grundet sin afsides beliggenhed, ikke at være udsat for støj.

**Spildevandsplanen**

Lokalplanens sydlige område er omfattet af spildevandsplantillæg 10/2010-Nordøstforbindelsen.

Lokalplanens nordlige område er ikke omfattet af spildevandsplanen, hvorfor spildevand skal håndteres lokalt på grundene.

<b>Kloakering</b>	<p>Lokalplanens sydlige område er jf. gældende spildevandsplan planlagt kloakeret for husspildevand vha. en tryksat løsning, hvor der etableres skelbrønde (sandsynligvis pumpebrønde) på de enkelte grunde. Systemet forventes tilsluttet en planlagt trykledning, der etableres til transport af spildevand fra Mellerup til Albæk. Der er ikke fastsat en tidsplan for udførelse af kloakeringen af Svinget. Frist for tilslutning til kloakken fastsættes af Randers Kommune.</p> <p>Kloakering frem til grundgrænsen inkl. skelbrønd foretages af Randers Spildevand A/S. Grundejer foretager ved egen foranstaltning kloakering på egen grund og tilslutning til Randers Spildevands skelbrønd og afholder udgifterne dertil. Derudover betaler grundejer tilslutningsafgift for spildevand jf. Randers Spildevand A/S's takstblad. I 2013 er tilslutningsafgiften fastsat til 35.208,75 kr. inkl. moms pr. boligenhed.</p>
<b>Overfladevand</b>	Overfladevand skal håndteres på de enkelte grunde og må ikke ledes til naboer, grønne områder, vandløb mm.
<b>Varme</b>	Lokalplanområdet er beliggende uden for den eksisterende afgrænsning for kollektiv varmforsyning. Opvarmning kan ske ved individuelle løsninger. Der kan, grundet områdets karakter og beliggenhed, ikke etableres jordvarme i området.
<b>Elforsyning</b>	Lokalplanområdet elforsynes af Energi Midt.
<b>Alternativ energiforsyning</b>	Opsætning af solceller og solfangere tillades som udgangspunkt ikke af hensyn til områdets karakter. Se i øvrigt § 6.2 og 8.4
<b>Vandforsyning</b>	Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Albæk Vandværk, via forsyningselskabet "Svinget". 6 ejendomme har deres egen private vandforsyning fra en brønd eller boring.
<b>Jordforurening</b>	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.
<b>Renovation og genbrug</b>	<p>Lokalplanområdet er omfattet af 'Regulativ for husholdningsaffald' i Randers Kommune. Af regulativet fremgår blandt andet, hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicon-tainere.</p> <p>Grundet områdets særlige karakter, sker afhentning af dagrenovation fra område Syd, som udgangspunkt fra vendepladsen ved digeoverkørslen. I sommerperioden afhentes dagrenovation fra ejendommene Svinget 33-77 dog ved husene. Grundet vejens beskaffenhed og renovationsbilers stadig større dimansjoner, kan denne løsning ikke garanteres at fortsætte. En udvidelse af pladsen ved digeoverkørslen til at kunne rumme såvel containere til dagrenovation og genbrugscontainere, samt vendeplads for renovationsbil, kan være en løsning. I vinterperioden afhentes affald ved Nedre Vej, da Svingets beskaffenhed ikke er til kørsel med tunge renovationsbiler.</p> <p>Grundet den helt særlige afsidiges beliggenhed, findes der ingen renovationsordning for husene Støvring Enge 1-5.</p>

Randers Kommunes regulativ for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.

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. I lokalplanen skal der sikres niveaufri adgang for kørestolsbrugere. Grundet områdets særlige terrænforhold og karakter (våd bund), kan dette dog være vanskeligt i dele af området.

Der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Museum Østjylland i Randers underrettes, i henhold til Museumslovens § 27 stk. 2.

## Miljøvurdering

### Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Den 21. juli 2004 trådte bestemmelserne om miljøvurdering af planer og programmer i kraft. Lovens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

### Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer.)

I screeningen er det vurderet, hvorvidt planen har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

På baggrund af screeningen har byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

### Konklusion fra screeningen

*"Screeningen langt overvejende neutral i sin påvirkning. Planen er en bevarende lokalplan og ændrer som udgangspunkt ikke på forholdene i området. Planen må overordnet anses for at have en positiv effekt, idet den vil styrke administrationsgrundlaget for varetagelsen af områdets værdier - såvel bebyggelse som natur. Planen vil medvirke til at sammenfatte og beskrive værdierne i området og i høj grad medvirke til at fastholde og udvikle disse. Konklusionen er derfor at det ikke er relevant at udarbejde VVM for planen."*

Planen vurderes således ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget. Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

## Lokalplan 547, Fritidshusbebyggelsen Hestehaven

### Gældende lovgivning

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

**at** der kan ske en tilpasning af de matrikulære forhold til den oplevede virkelighed

**at** området fortsat kan benyttes til fritidsformål

**at** det maksimale antal huse fastsættes til 39

**at** området bevarer sin karakter af fritidshusbebyggelse

**at** fastlægge kulturmiljøet Fritidshusbebyggelsen Hestehavens' afgrænsning og at sikre dette

**at** sikre offentlig adgang til områdets rekreative værdier

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

#### Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matrikelnummer 101a Tustrup Enge, Albæk, samt dele af matrikelnumrene 18f, 96d, 97f, 97h, 118æ, 118ab, 118ae, 118v, 18g, 98d, 99d, 100a, 118ag, 118h, 122a Tustrup Enge, Albæk og en del af matrikelnummer 30d Hestehave, Albæk, samt alle parceller, der efter den 05.06.2013 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### Delområder

2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne S (syd) og N (nord). Inden for hvert område benævnes delområder i forlængelse heraf B (bebyggelse), V (vej) og N (natur), som vist på bilag 2.

#### Zonestatus

2.3 Lokalplanens område er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

#### Fritidsbebyggelse og naturområde

3.1 Området må kun anvendes fritidshuse samt naturformål. Eksisterende affaldsstation ved digeoverkørslen fastholdes og vejforholdene fastholdes ligeledes. Ud over dette må der kun indrettes mindre foranstaltninger til offentlig benyttelse, såsom anlæg der har til formål at styrke offentlighedens tilgængelighed til naturen. Anlæg af denne type skal tilpasses områdets

karaktér og være forenelige med områdets anvendelse som fritidshus- og naturområde.

- 3.2 Inden for delområder benævnt B, må der på hver ejendom indrettes én fritidsbolig. Dette gælder ejendommene Svinget 17, 22, 23, 25, 27, 28, 31, 33, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 50, 51, 52, 55, 56, 57, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 73, 75 og 77, samt Støvring Enge 1, 2, 3, 4 og 5.
- 3.3 Ejendommene må udelukkende bruges til fritidsformål og der må ikke drives virksomhed på ejendommene.

## § 4 Udstykning

### Udstykning

- 4.1 Fra ejendommene kan der udstykkes 39 ejendomme til fritidshusbebyggelse, samt én ejendom omfattende natur- og vejarealer. Ejendommene må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 4 viste udstykningsplan, godkendt af Naturstyrelsen.

### Bonusvirkning

*Lokalplanen har bonusvirkning, således at udstykning kan ske uden landzonetilladelse, selvom lokalplanens område forbliver i landzone.*

Lokalplanen erstatter de tilladelser efter Planlovens §35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse jf. Planlovens § 15, stk. 4, og giver tilladelse til de ovennævnte udstykninger.

- 4.2 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

### Veje og stier

- 5.1 Eksisterende vejforhold fastholdes.
- 5.2 Der udlægges areal til adgangsvejen Svinget jævnførenden på bilag 4 viste udstykningsplan.
- Vejen A-B i en bredde af 5 m
  - Vejen A-C i en bredde af 6 m

### Vejenes karaktér

- 5.3 Vejene A-B og A-C fastholdes som naturveje, dvs. befæstet med grus. Vejene er vist på bilag 4.

### Vendepladser

- 5.4 Ved pkt. A, hvor ankomstvejen krydser diget, udlægges areal til fastholdelse af den eksisterende renovations- og parkeringsplads som vist på bilag 4.

- 5.5 Vej A-C afsluttes med vendeplads som vist på bilag 4.

### Parkering

- 5.6 Parkering må KUN ske i relation til den enkelte ejendom, se mere herom under § 9.

## § 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger og andre forsyningslinjer skal fremføres nedgravet.

**Solcelleanlæg o. lign.**

6.2 Der må ikke etableres solcelle- eller solfangeranlæg på den enkelte ejendom. Se i øvrigt § 8.4.

**Vejbelysning**

6.3 Der må ikke etableres vejbelystning i området.

**§ 7 Bebyggelsens omfang og placering****Enhver tilladelse eller anlæg efter §7 kræver også dispensation efter Naturbeskyttelseslovens §15****Genopførsel og placering**

7.1 Der må ikke opføres ny bebyggelse eller anlæg inden for lokalplanområdet. Der må foretages mindre og sædvanlige vedligeholdelsesarbejder, så som udskiftning af vinduer og tage i samme størrelse og udformning, på bebyggelse inden for lokalplanområdet.

7.2 Eksisterende lovlig bebyggelse kan genopføres under forudsætning af at ny bebyggelse tilsvare den fjernede i størrelse og udformning og placeres samme sted.

**Højvandesikring**

7.3 Højvandesikring kan ske ved at hæve bebyggelsen op til 1,2 m over terræn.

7.4 Ingen bebyggelse må placeres nærmere fjorden end 13,5 m fra faskinkant. Se bilag 4.1-4.8.

**Byggelinje**

7.5 Ingen bygninger må placeres nærmere vandet end boligen. Evt. annek og/eller udhuse skal således placeres bag boligen, væk fra fjorden.

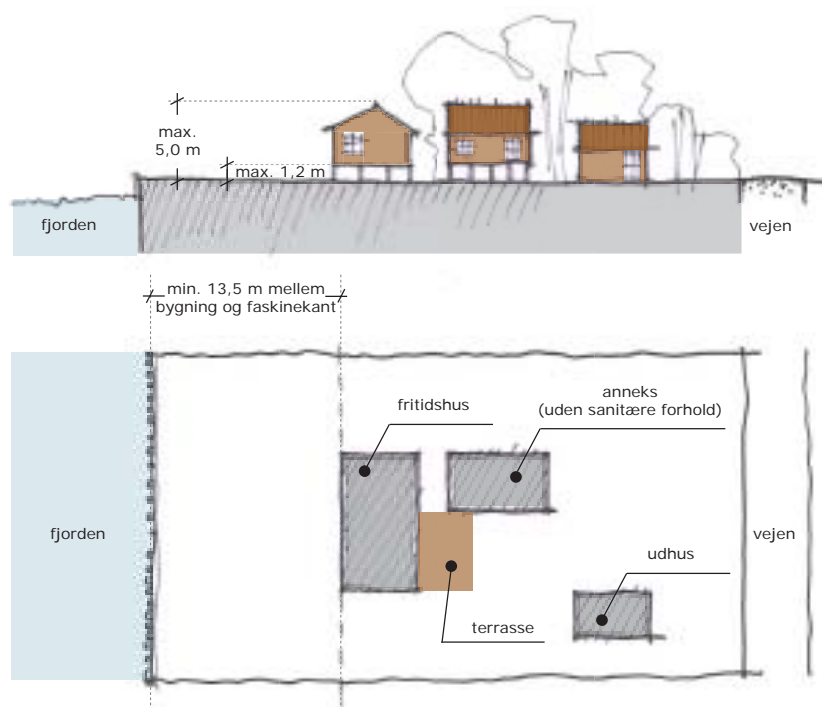
**Carporte, garager, drivhuse o.lign.**

7.6 Det er ikke tilladt at opføre carporte, garager, drivhuse el. lign. da disse anses for fremmede i miljøet.

**Naturstyrelsen informerer:**

Der kan ikke forventes dispensation til udvidelse af fritidsboliger, annekser eller udhuse, dog med den undtagelse, at meget små fritidshuse (under 40 m<sup>2</sup>) og uden tidssvarende sanitære installationer, normalt kan tillades udvidet med 6-8 m<sup>2</sup> til etablering af bade- og toiletfaciliteter.

Der foreligger i naturbeskyttelseslovens § 15 ikke generelle regler om højden på bygninger. Ved konkret vurdering af, om der kan opnås dispensation til et ansøgt projekt, indgår også spørgsmålet om byggeriets udformning og højvandesikring. Udgangspunktet er jf. §§ 7.2 og 7.3, en højde tilsvarende det eksisterende samt evt. en beskeden forhøjelse, f.eks. til isolering eller højvandssikring.



## Terrasser

- 7.7 Etablering af terrasse kræver tilladelse. Etablering kan kun ske bag ved huset, væk fra fjorden.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

**Tilladelse eller anlæg efter §8.4 og 8.5 kræver også dispensation efter Naturbeskyttelseslovens §15**

## Facader og tage

- 8.1 Facader skal fremstå i mørke jordfarver, jævnfør illustrationeret farveskala.



- 8.2 Tage skal være sadeltage. Tagmaterialer skal være strå, tegl, sort eller sortblå eternitbølgeplader samt tagpap. Der må ikke anvendes teglimitationer så som stålplader eller lignende.

## Glas

- 8.3 Glasarealer mod fjorden skal begrænses og anvendelse af glas i gavltrekanter er ikke hjemmehørende i miljøet.

## Solceller og solfangere

- 8.4 Solfangere eller solceller må kun opsættes efter forudgående tilladelse.

## Antenner mv.

- 8.5 Individuelle antenner o.lign. må kun opsættes efter forudgående tilladelse.

**Naturstyrelsen informerer:**

*Naturstyrelsen er i udgangspunktet indstillet på at meddele fornøden dispensation til helt små solcelleanlæg til produktion af brugsvand eller strøm, på maks. 0,8 m<sup>2</sup>, opsat på eksisterende bebyggelse. Anlæggene skal placeres så de ikke opleves skæmmende set fra fjorden og må ikke medføre blændingsgener for de omkringboende.*

*Det samme gælder opsætning af diskrete antenner. Antennerne må ikke placeres højere end hovedbygningen på ejendommen og må ikke være synlige fra fjorden, nabobebyggelse eller veje og stier.*

- 8.6 Skiltning og reklamering må ikke finde sted.



## § 9 Ubebyggede arealer

**Tilladelse eller anlæg efter §9.2, 9.3, 9.8, 9.10 og 9.12 kræver også dispensation efter Naturbeskyttelseslovens §15**

### Naturgrund

- 9.1 Det skal tilstræbes, at ubebyggede arealer flyder sammen som sivskov/naturareal på tværs af ejendomsskel, så det overordnede indtryk af fjordforland og spredt placeret bebyggelse i sivskoven fastholdes og styrkes. Ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet må ikke opdyrkes eller tilplantes og der må ikke etableres nye læhegn, faste hegn eller hække.

### Grundens ubebyggede arealer

### Terrænregulering

- 9.2 Terrænregulering, herunder afgravning af/opfyldning med materiale kræver forudgående tilladelse.

### Naturstyrelsen informerer:

*Det er efter en konkret vurdering muligt at opnå dispensation til at etablere en indtil 1,2 m bred fast belægning omkring fritidshuset. Dette gælder ikke omkring anneks og udhuse.*

- 9.3 Etablering af fast belægning som fliser eller lignende kræver forudgående tilladelse.

- 9.4 Enhver form for oplag af byggematerialer, haveaffald el. lign. er ikke tilladt på grunden.

### Mellem hus og fjord

- 9.5 Der må ikke findes andet end sivskov og/eller græs mellem hus og fjord.

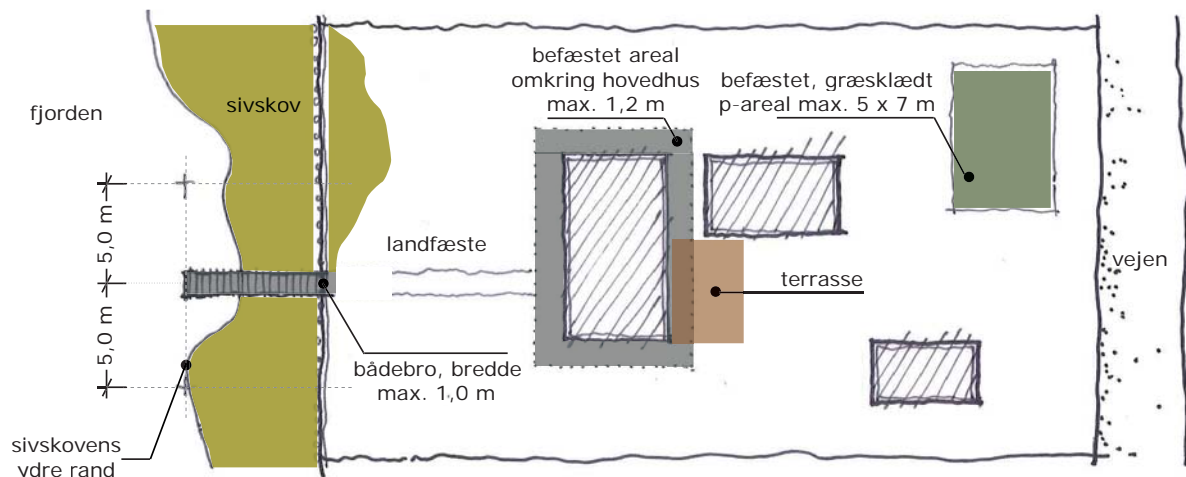
### Til pkt. 9.6 - Bådebro

*Sivskovens ydre rand defineres som det længst fremskudte punkt af sivskoven hhv. 5 m til højre og venstre fra broens midterlinje, dvs. over en 10 m afstand.*

- 9.6 Etablering af bådebro kræver tilladelse fra Randers Kommune. Bådebroer må udelukkende gå fra landfæste til sivskovens ydre rand og må maksimalt være 1,0 m bred. Broer placeret parallelt med kysten, platforme, kaj-anlæg mv. er ikke tilladt.

### Faskiner

- 9.7 Faskiner på de enkelte ejendomme skal vedligeholdes efter Randers Havn og Randers Kommunes anvisninger.



**Parkering****Naturstyrelsen informerer:**

*Det er efter en konkret vurdering muligt at opnå dispensation til at etablere befæstet græsareal til parkering*

**Have****Naturstyrelsen informerer:**

*Tilplantning med buske, træer, højbede mv. kræver dispensation fra NBL § 15.*

**Flagstang****Naturstyrelsen informerer:**

*Én flagstang kan i visse tilfælde, efter konkret vurdering opstilles på arealet bag huset, væk fra fjorden.*

**Skilte, Reklamer mv.****Hegn, stakitter mv.****Fri- og naturarealer****Mellem hus og adgangsvej**

- 9.8 Mellem adgangsvejen Svinget og huset, kan der etableres befæstet græsareal til parkering for to biler - maksimalt 5x7 meter. Areal skal placeres ud til adgangsvejen Svinget.
- 9.9 Mindre køkkenhave, bålplads el.lign. kan udelukkende etableres mellem huset og adgangsvejen. Anlæg af egentlig have (prydhave) er ikke tilladt.
- 9.10 Der kan opsættes 1 flagstang på max. 5 meter på arealet bag huset, væk fra fjorden.
- 9.11 På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.
- 9.12 Der må ikke opføres hegn, stakitter eller lignende eller etableres levende hegn.

**Øvrige ubebyggede arealer**

- 9.13 Delområder benævnt N, udlægges som uberørt natur.

**§ 10 Grundejerforening****Medlemspligt****Drift og vedligeholdelse**

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i lokalplanens område syd, senest når 75 % af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det. Grundejere i område nord - Støvring Enge er undtaget fra medlemspligt af grundejerforeningen.
- 10.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers Kommune.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de i § 5 nævnte veje og vendepladser.

**§ 11 Tilladelser og dispensationer****Dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §15 vedr. beskyttelse af kystområder.**

- 12.1 Områdets beliggenhed inden for strandbeskyttelseslinjen betyder, at det som udgangspunkt er forbudt at lave indgreb i og på arealerne. Der må ikke opføres ny bebyggelse eller ske udvidelse, til- eller ombygning af eksisterende bebyggelse, ligesom eksisterende bebyggelse ikke må flyttes eller genopføres. De fleste ændringer i forhold omfattet af §§ 7, 8 og

**Dispensation fra udstykningslovens § 18 vedr. kravet om vejadgang**

- 9 kræver ud over Randers Kommunes tilladelse, særskilt dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 15, Strandbeskyttelseslinjen.
- 12.2 Der er søgt og opnået dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §15 om beskyttelse af kystområder, til udstykning af området, jf. Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 13. september 2011. Planens vedtagelse er betinget af Naturstyrelsens endelige godkendelse af lokal- og udstykningsplanen.
- 12.3 For ejendommene Støvring Enge 1-5, område N, er der søgt og opnået dispensation fra kravet om vejadgang i udstykningslovens § 18. Dispensationen er meddelt af Geodatastyrelsen i afgørelse GST-201-00023 af 19. februar 2013.

**Vedtægelsespåtegning**

Forslag til lokalplan 547 - Hestehaven, Albæk er vedtaget af Randers byråd den 08.04.2013 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

*Forslag til lokalplan 547 er i henhold til planlovens § 24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den 10. april - 5. juni 2013 og på baggrund af ændringer, som indsigelse fra Naturstyrelsen har medført, har planen været i supplerende høring i 2 uger i perioden 9. - 23. september 2013.*

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 25.11.2013

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

**Offentlig bekendtgørelse**

*Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 04.12.2013, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.*

## Lokalplanens retsvirkninger

### Lokalplanens endelige retsvirkninger

#### Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge planlovens § 18 kun udstykkedes, 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 udarbejdelse af en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører ejere, brugere og naboer 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.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk efter § 18 i planloven.

### Yderligere oplysninger

Svar på spørgsmål vedrørende lokalplanforslagets indhold fås ved henvendelse til Plan på tlf. 89151515 eller pr. e-mail, plankontor@randers.dk.



## Vejledning

### Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for et afgrænset område i kommunen. Den fastlægger juridisk bindende bestemmelser om den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter.

### Lokalplanens bestemmelser

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

- områdets anvendelse
- bebyggelsens art
- vej- og stiforhold
- bebyggelsens placering, omfang og materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- friarealernes anvendelse
- fælles anlæg
- beplantning

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i planloven, og lokalplanen må ikke stride mod den overordnede planlægning. Strider lokalplanen mod region- og kommuneplan, skal disse ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

### Hvornår udarbejdes en lokalplan

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt udarbejde et lokalplanforslag og skal gøre det:

- Når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse,
- Inden større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger kan gennemføres,
- Når der skal overføres areal fra landzone til byzone.

### Hvad er formålet med lokalplaner?

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Desuden er lokalplanerne byrådets og borgernes garanti for, at den samlede kommuneplan bliver gennemført.

### Borgernes indflydelse

### Indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres i mindst 8 uger med henblik på, at borgere får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt.

### Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser

### Bygge-loven

I bygge-loven og særligt i bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De 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 bygge-lovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilføjer byggelovens regler, er det byggelovens bestemmelser, 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.

## Klagevejledning

### Miljøvurdering af planen

#### Miljøvurdering

Afgørelser vedrørende denne lokalplan, truffet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter planloven.

### Planloven

#### Klage over lokalplanen

I henhold til planlovens § 58 nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen skal være skriftlig og skal være modtaget inden fire uger fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan. Klagen indsendes til Randers Kommune, der herefter sender klagen videre til Natur- og Miljøklagenævnet.

Hvis man vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

### Klagegebyr

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder ikke behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen findes på nævnets hjemmeside: [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvist medhold i klagen.

#### Klagen sendes til

Klagen sendes til:

Randers Kommune  
Laksetorvet  
8900 Randers C

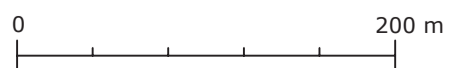
eller pr. e-mail: [teknisk@randers.dk](mailto:teknisk@randers.dk)







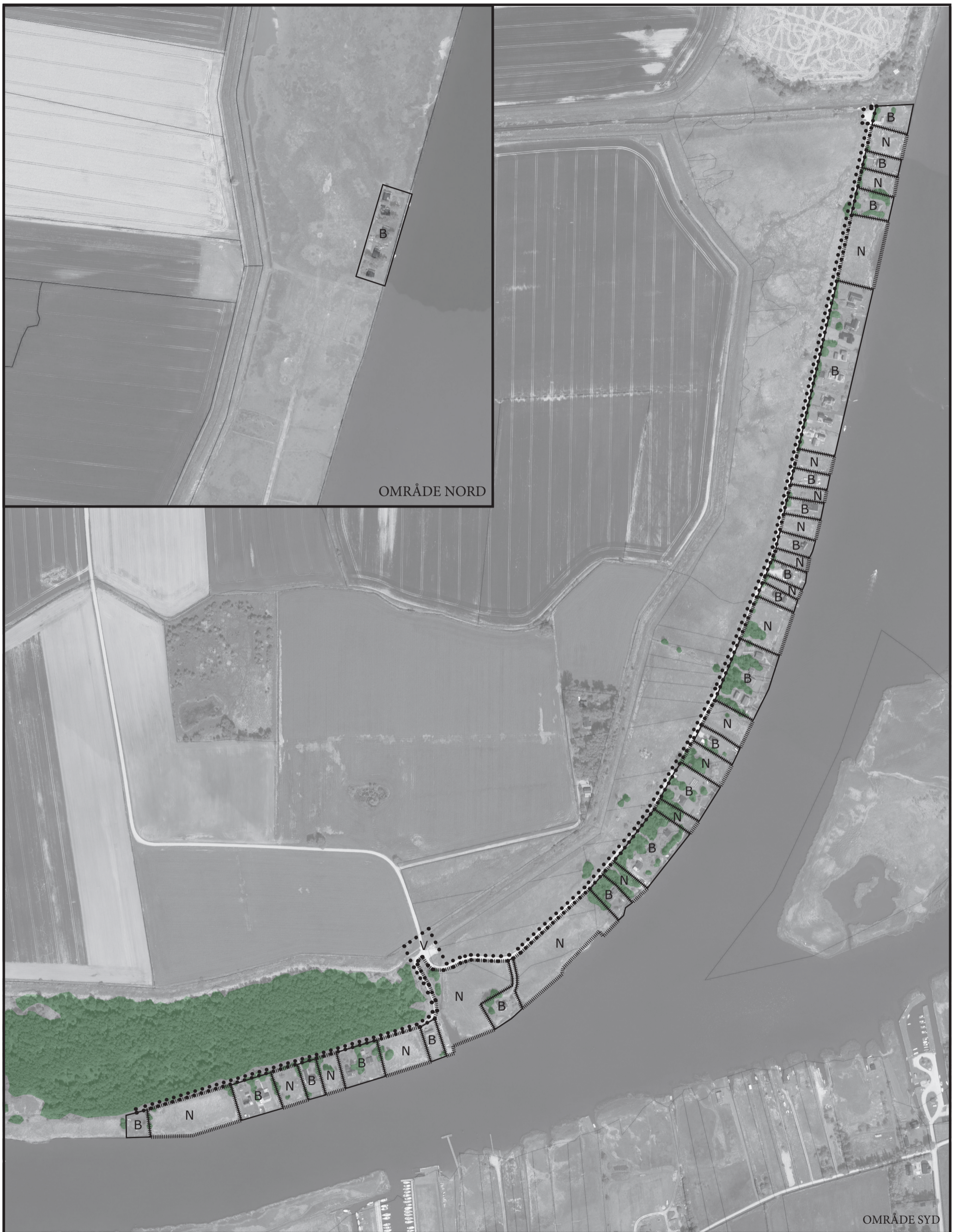
- Lokalplangrænse
- Vej
- Bebyggelse
- Matrikel
- Skov og karakteristisk spredt bevoksning



**LOKALPLAN 547**  
**Fritidshusbebyggelsen**  
**Hestehaven**  
 Randers Kommune, Miljø og Teknik  
 Stadsarkitektens Kontor  
 2013

**BILAG 1: Eksisterende forhold**  
 1:4000





**Delområder**

- B (bebyggelse)
- ▤ N (naturområde)
- ⋯ V (vej)

■ Bebyggelse

■ Skov og karakteristisk spredt bevoksning






0 200 m

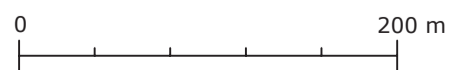
**LOKALPLAN 547**  
**Fritidshusbebyggelsen**  
**Hestehaven**  
 Randers Kommune, Miljø og Teknik  
 Stadsarkitektens Kontor  
 2013

**BILAG 2: Delområder**  
 1:4000





- ..... Lokalplangrænse
-  Strandbeskyttelseslinje
-  Strandeng
-  NATURA2000-område



**LOKALPLAN 547**  
**Fritidshusbebyggelsen**  
**Hestehaven**

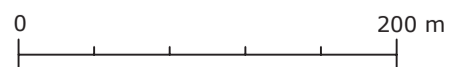
Randers Kommune, Miljø og Teknik  
 Stadsarkitektens Kontor  
 2013

**BILAG 3: Beskyttet natur**  
 1:4000





- Kystlinje
- Bebyggelse inden for lokalplanen
- Matrikelskel
- Vej



**LOKALPLAN 547**  
**Fritidhusbebyggelsen**  
**Hestehaven**  
 Randers Kommune, Miljø og Teknik  
 Stadsarkitektens Kontor  
 2013

**BILAG 4**  
**Fremtidige forhold med veje**  
 1:4000

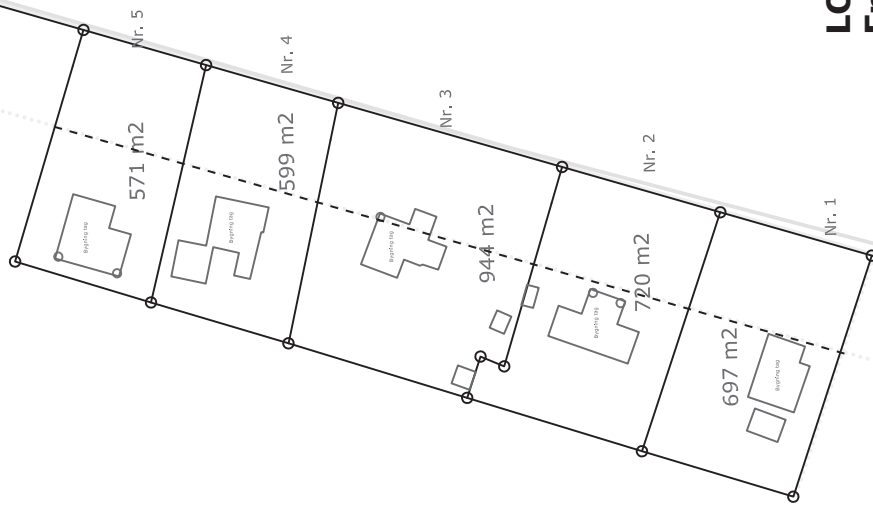




# LOKALPLAN 547 Fritidshusbebyggelsen Hestehaven

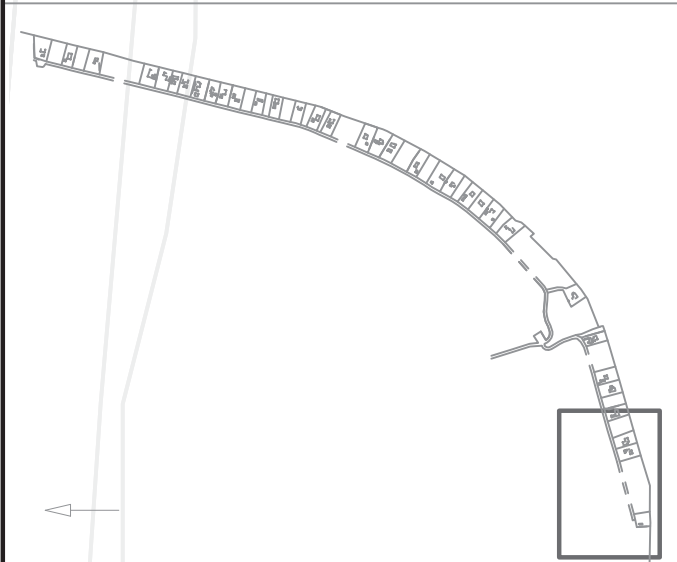
Randers Kommune, Miljø og Teknik  
Stadsarkitektens Kontor  
2013

**BILAG 4.1**  
**Fremtidige forhold (Nord)**  
1:1000

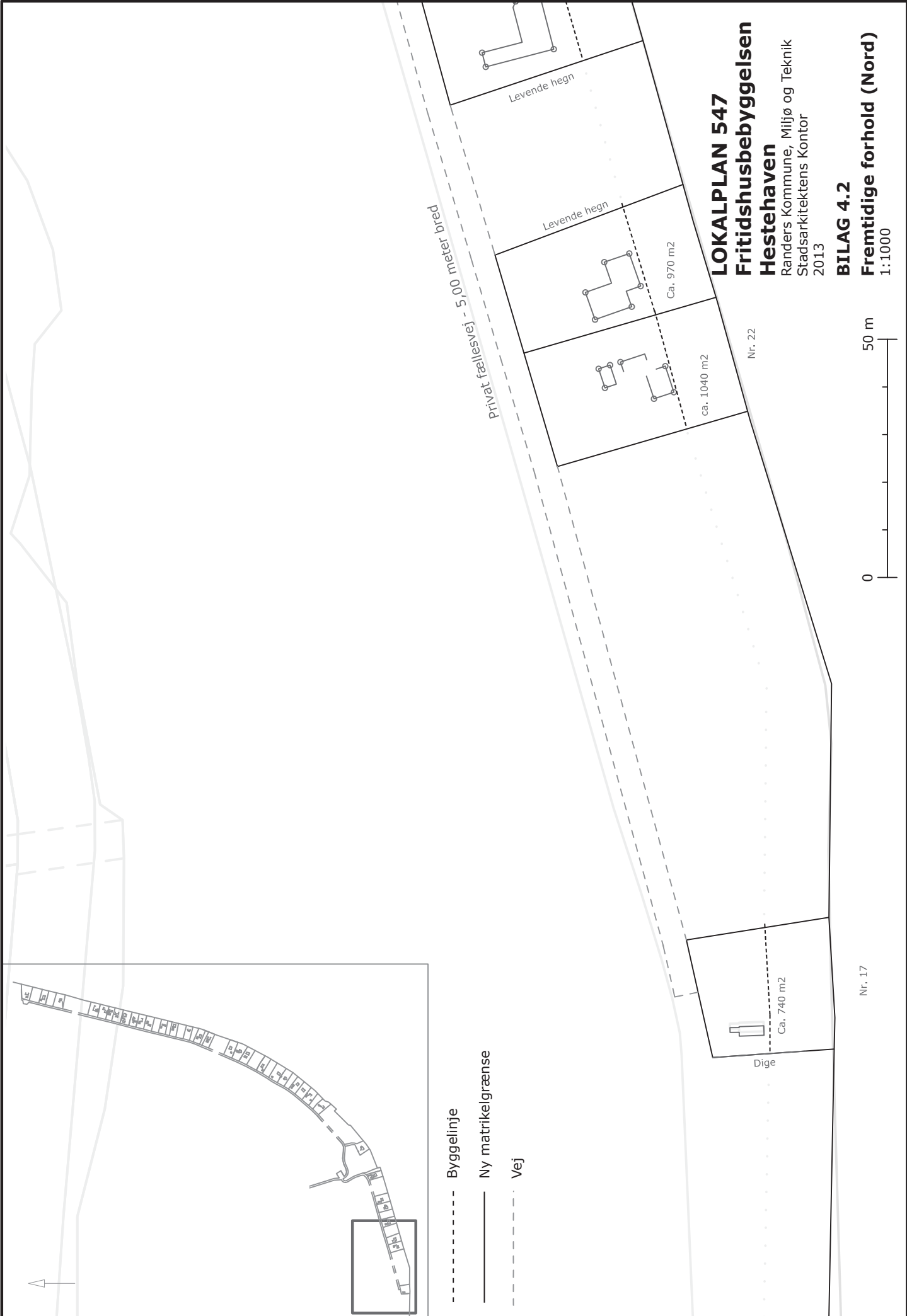


- Byggelinje
- Ny matrikelgrænse
- - - - - Vej



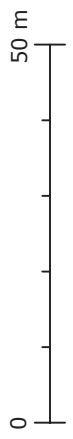


- - - - - Byggelinje
- Ny matrikelgrænse
- · - · - · Vej



**LOKALPLAN 547**  
**Fritidshusbebyggelsen**  
**Hestehaven**  
 Randers Kommune, Miljø og Teknik  
 Stadsarkitektens Kontor  
 2013

**BILAG 4.2**  
**Fremtidige forhold (Nord)**  
 1:1000



Nr. 17

Nr. 22

Ca. 970 m<sup>2</sup>

ca. 1040 m<sup>2</sup>

Ca. 740 m<sup>2</sup>

Dige

Levende hegn

Levende hegn

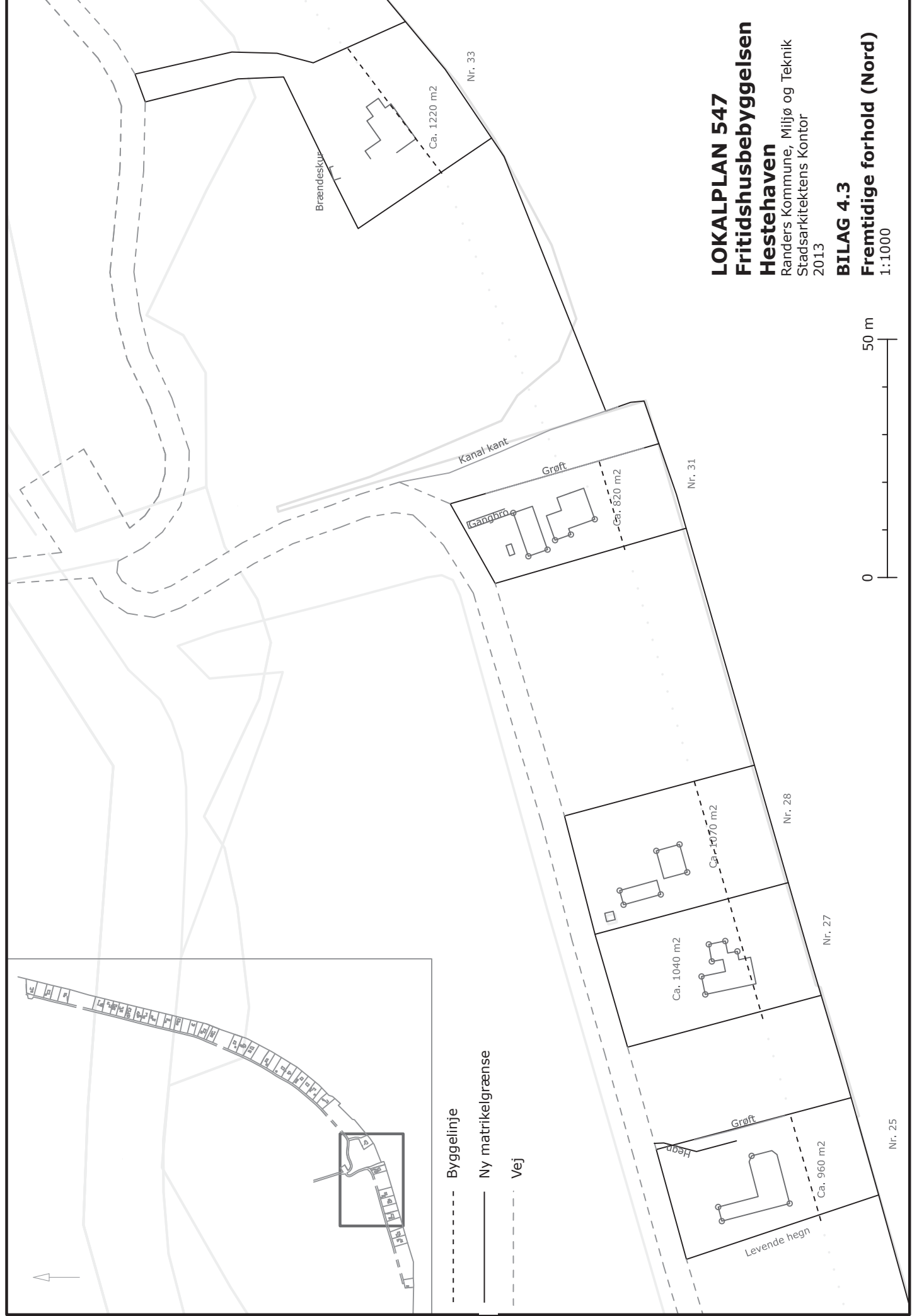
Privat fællesvej - 5,00 meter bred



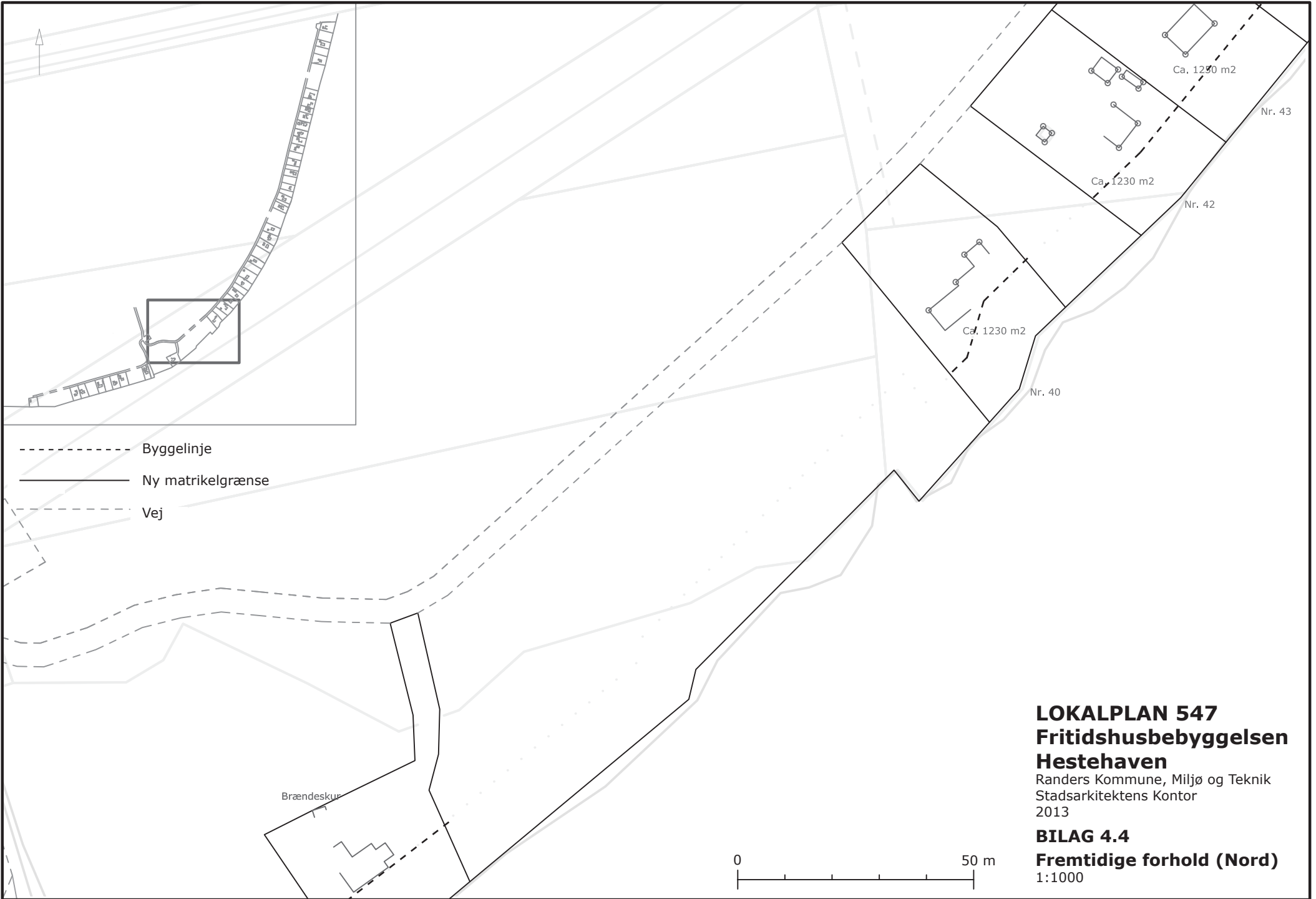
# LOKALPLAN 547 Fritidshusbebyggelsen Hestehaven

Randers Kommune, Miljø og Teknik  
Stadsarkitektens Kontor  
2013

**BILAG 4.3**  
**Fremtidige forhold (Nord)**  
1:1000







- Byggelinje
- Ny matrikelgrænse
- Vej

Brændeskur

**LOKALPLAN 547**  
**Fritidshusbebyggelsen**  
**Hestehaven**

Randers Kommune, Miljø og Teknik  
Stadsarkitektens Kontor  
2013

**BILAG 4.4**  
**Fremtidige forhold (Nord)**  
1:1000







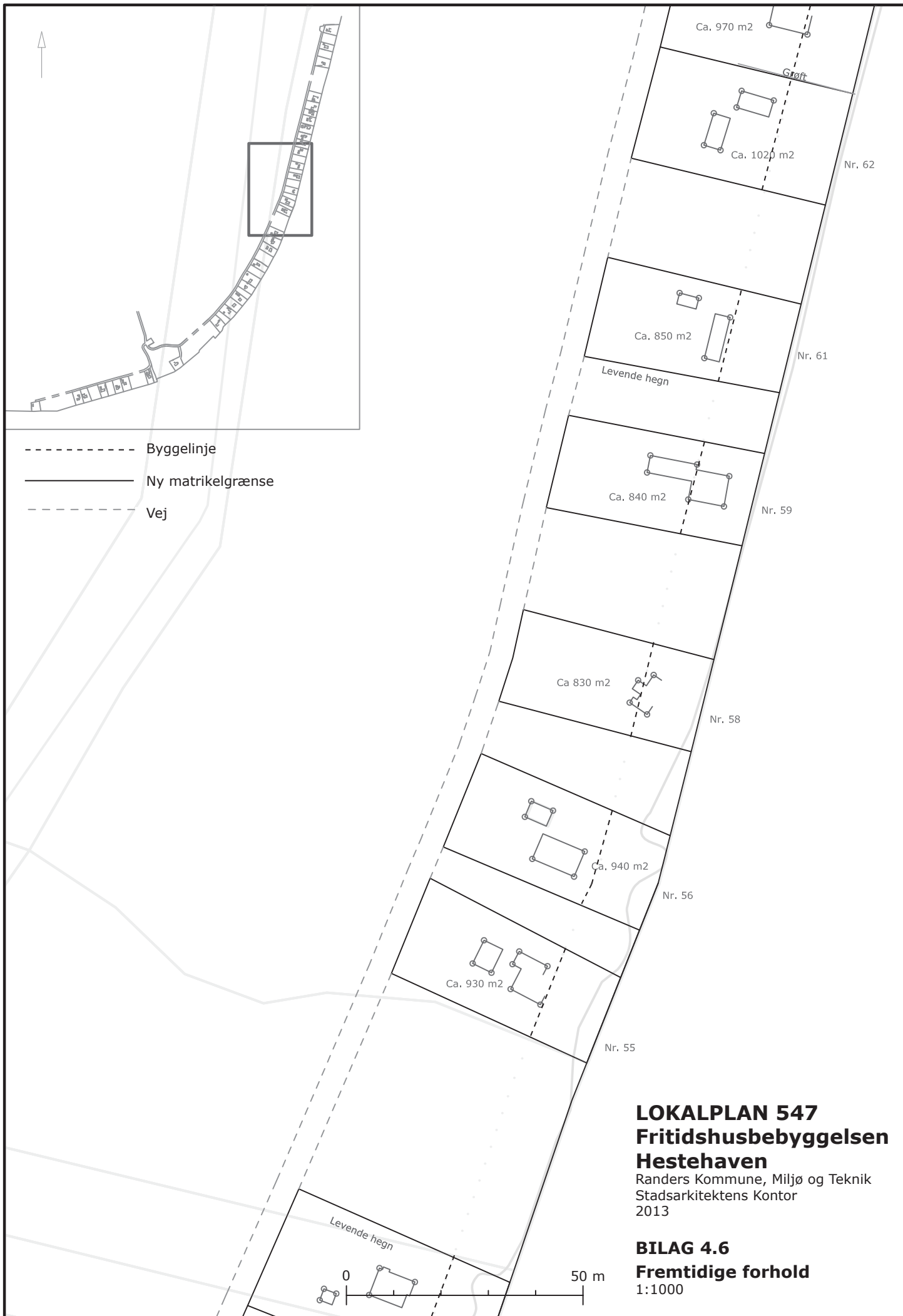


**LOKALPLAN 547**  
**Fritidshusbebyggelsen**  
**Hestehaven**

Randers Kommune, Miljø og Teknik  
 Stadsarkitektens Kontor  
 2013

**BILAG 4.5**  
**Fremtidige forhold**  
 1:1000





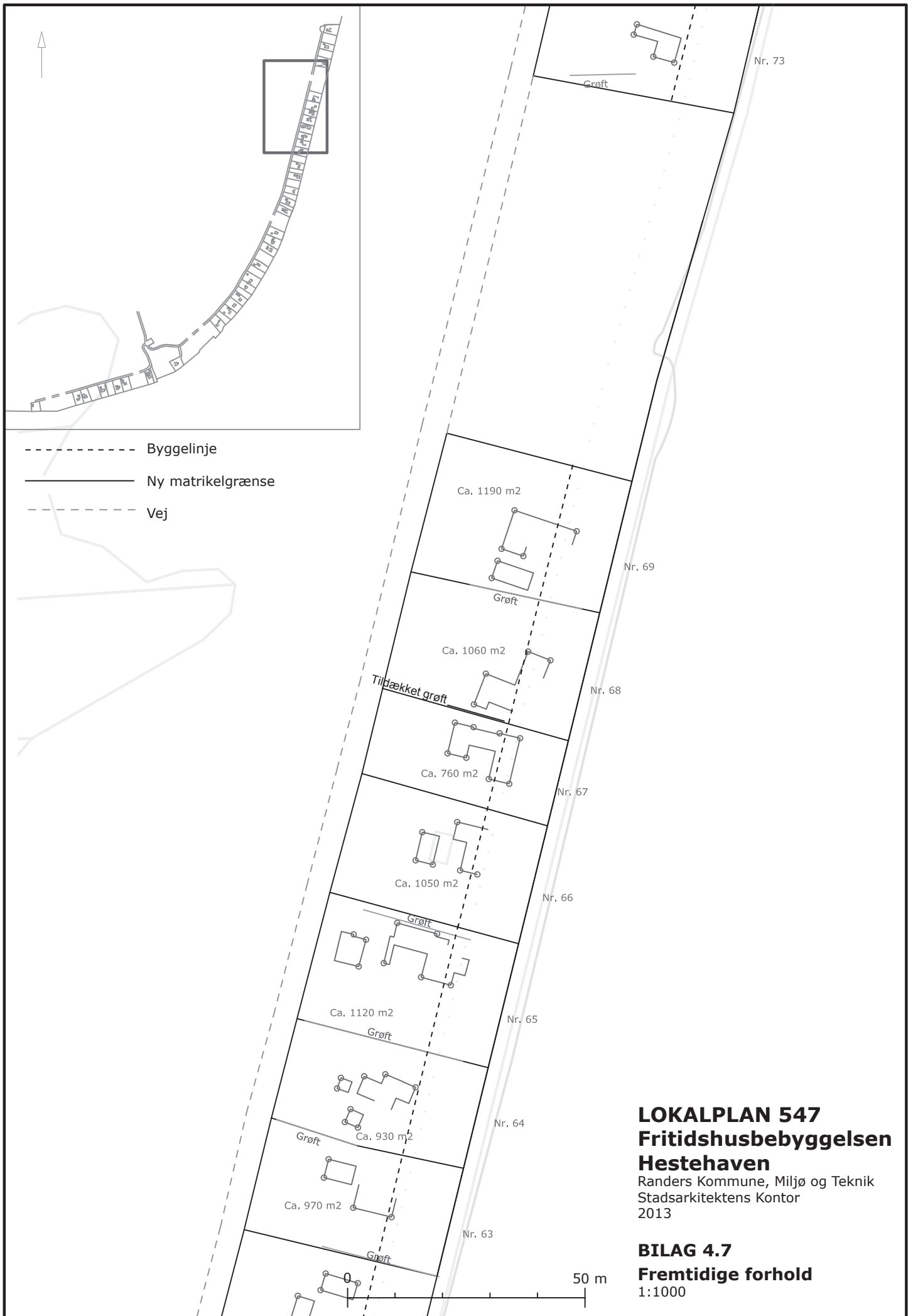
- Byggelinje
- Ny matrikelgrænse
- Vej

**LOKALPLAN 547**  
**Fritidshusbebyggelsen**  
**Hestehaven**

Randers Kommune, Miljø og Teknik  
 Stadsarkitektens Kontor  
 2013

**BILAG 4.6**  
**Fremtidige forhold**  
 1:1000



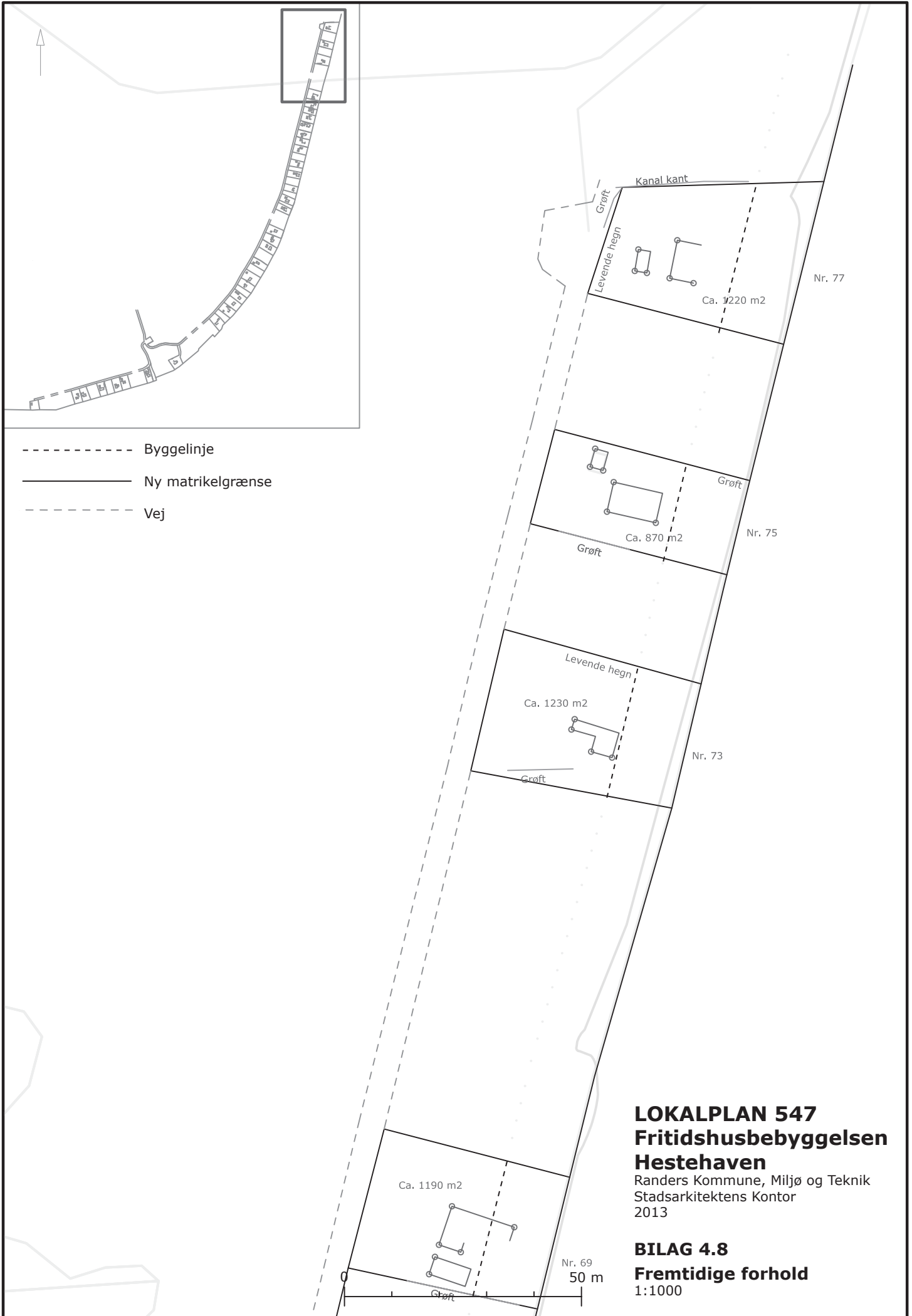


**LOKALPLAN 547**  
**Fritidshusbebyggelsen**  
**Hestehaven**

Randers Kommune, Miljø og Teknik  
 Stadsarkitektens Kontor  
 2013

**BILAG 4.7**  
**Fremtidige forhold**  
 1:1000





- Byggelinje
- Ny matrikelgrænse
- Vej

**LOKALPLAN 547**  
**Fritidshusbebyggelsen**  
**Hestehaven**

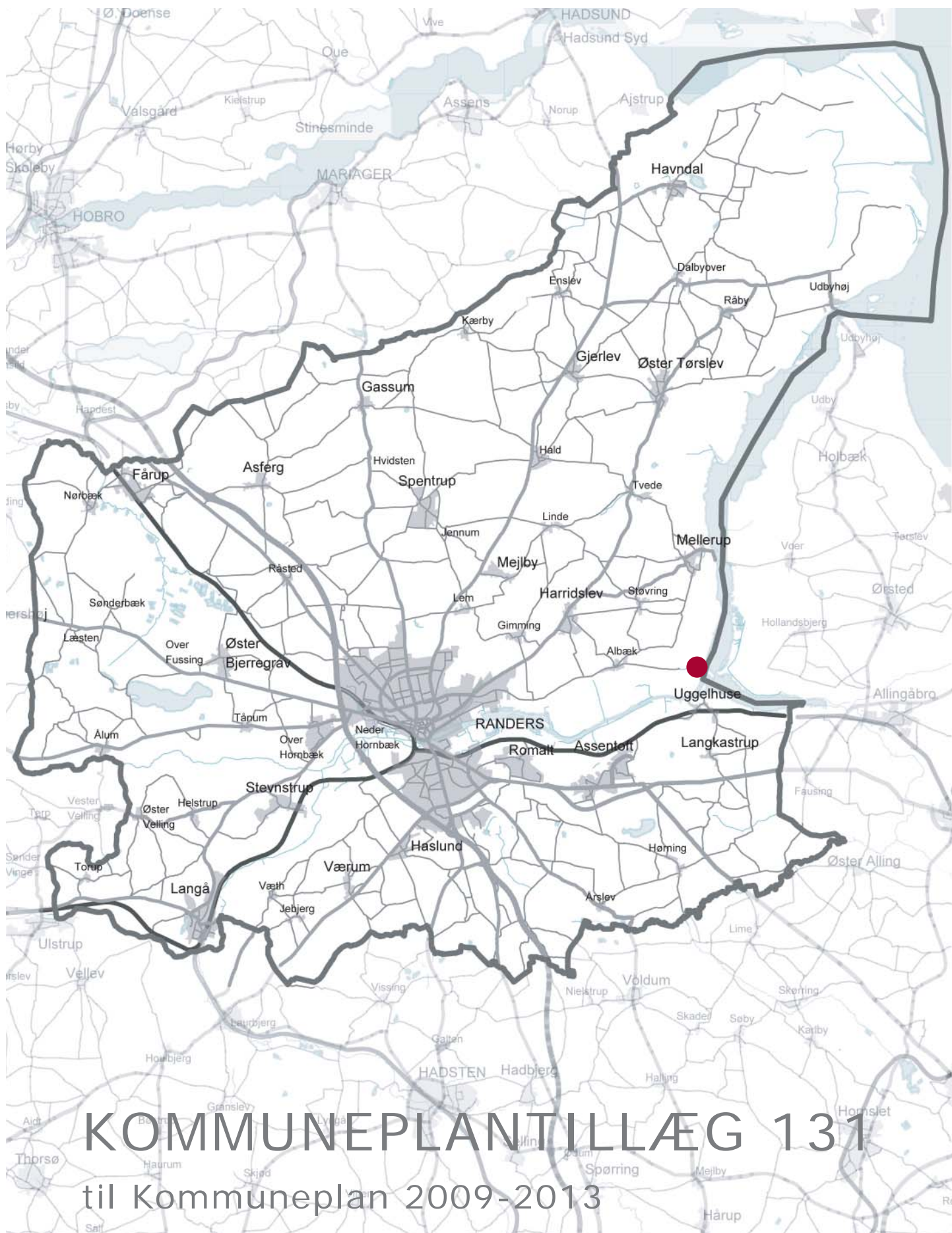
Randers Kommune, Miljø og Teknik  
 Stadsarkitektens Kontor  
 2013

**BILAG 4.8**  
**Fremtidige forhold**  
 1:1000

Nr. 69  
 50 m







# KOMMUNEPLANTILLÆG 131

til Kommuneplan 2009-2013



## Kommuneplantillæg 131

### Baggrund

Naturklagenævnet gav i efteråret 2011 principstilladelse til at gennemføre en tilpasning af de matrikulære forhold for fritidshusbebyggelserne Svinget og Støvring Enge. Tilladelsen er givet under forudsætning af, at der udarbejdes en konkret udstykningsplan, samt udarbejdes en bevarende lokalplan for områderne.

Områderne er ikke rammebelagt i Kommuneplan 2009. Dette kommuneplantillæg er således udarbejdet for at danne plangrundlag for vedtagelsen af lokalplan 547 - Hestehaven, Albæk.

Kommuneplantillæg 131 fastlægger ny afgrænsning af kulturmiljøet Hestehaven og udlægger to nye rammer der følger kulturmiljøets afgrænsning og udpeger området til boligformål med karakter af fritidshusbebyggelse.

Områderne benævnes herefter 5.00.R.4 og 5.00.R.5.

### Anden lovgivning

Begge områder er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen og dermed omfattet af naturbeskyttelseslovens § 15 om beskyttelse af kystområderne. Der er søgt og opnået principstilladelse til at foretage en tilpasning af de matrikulære forhold på stedet til de reelle brugsgrænser.

#### NATURA2000

Der skal ifølge § 6 i bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007 om udpegnings- og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, i redegørelsen til planforslag efter planloven indgå en vurdering af forslaget virkning på området under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger.

Nærmeste NATURA2000-område er område nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord. Området begynder umiddelbart ud for ramme 5.00.R.4. Område 5.00.R.5 er beliggende inde i udpegningsområdet.

Det er Randers kommunes vurdering at lokalplanen og kommuneplantillægget, i kraft af, at den er en bevarende lokalplan hvor der ikke sker nogle ændringer i forhold til den aktuelle tilstand i dag, ikke har nogen påvirkning på NATURA2000-områdets naturtyper eller arter.

### Miljøscreening

Den 21. juli 2004 trådte bestemmelserne om miljøvurdering af planer og programmer i kraft. Lovens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer.)

I screeningen er det vurderet, hvorvidt planen har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

På baggrund af screeningen har byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af kommuneplantillægget.

**Konklusion fra screeningen**

*"Screeningen langt overvejende neutral i sin påvirkning.*

*Planen er en bevarende lokalplan og ændrer som udgangspunkt ikke på forholdene i området.*

*Planen må overordnet anses for at have en positiv effekt, idet den vil styrke administrationsgrundlaget for varetagelsen af områdets værdier - såvel bebyggelse som natur.*

*Planen vil medvirke til at sammenfatte og beskrive værdierne i området og i høj grad medvirke til at fastholde og udvikle disse. Konklusionen er derfor at det ikke er relevant at udarbejde VVM for planen."*

Planen vurderes således ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med kommuneplantillæget. Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

**Vedtagelsespåtegning**

Forslag til kommuneplantillæg 131 er vedtaget af Randers byråd den 08.04.2013 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

*Forslag til kommuneplantillæg 131 er i henhold til planlovens § 24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den 10. april - 5. juni 2013 og på baggrund af ændringer, som indsigelse fra Naturstyrelsen har medført, har planen været i supplerende høring i 2 uger i perioden 9. - 23. september 2013.*

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 25.11.2013

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

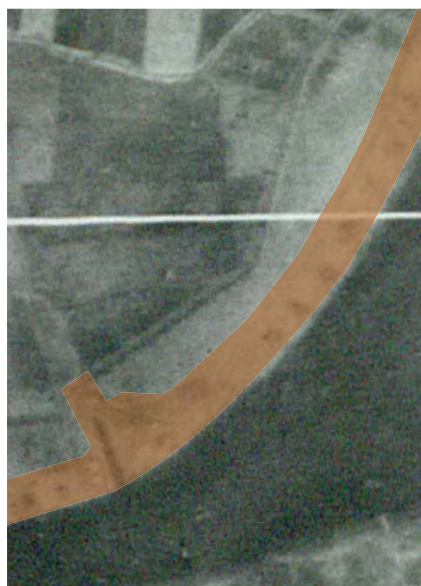
Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

*Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 04.12.2013, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.*

**Til Kommuneplan 2009, Retningslinjer, afsnit 2.6 Bevaringsværdige Kulturmiljøer, ændres afgrænsningen af kulturmiljøet Hestehaven, Svinget, sommer/fritidshuse i Albæk.**

### Kulturmiljø

Hestehaven er udpeget af det gamle Aarhus Amt og er kommunens eneste kulturmiljø fra nyere tid, defineret som perioden 1920 til i dag. Der findes ingen beskrivelse af kulturmiljøet, ud over at det er et eksempel på noget af Danmarks første fritidshusbebyggelse fra omkring 1940 og dermed et kulturhistorisk bevaringsværdigt miljø.



Luftfoto fra 1944, hvor bebyggelsen skimtes.



Den diffuse kulturmiljøafgrænsning, som den er overtaget fra Aarhus Amt. I fremtiden følger kulturmiljøet fritidshusbebyggelsens afgrænsning og lokalplan 547 - Fritidshusbebyggelsen Hestehaven omfatter således hele kulturmiljøet.

Den tidligere udpegning er meget uklar i sin grænse og omfatter kun en del af fritidshusbebyggelsen, foruden et gammelt spulefelt, nu begroet med skov, samt en del af strandengen bag fritidshusene. Nogen steder følger afgrænsningen gamle matrikelskel og andre steder nye - nogen steder ingenting. En del af fritidshusbebyggelsen er ikke omfattet af udpegningen selv om husene beviseligt er opført i samme periode (omkring 1940) som den øvrige bebyggelse.

Randers Havn, der ejer arealet, har lejet parceller på ca. 1000 m<sup>2</sup> ud til fritidshusbebyggelse. De første lejekontrakter er dateret 1. april 1950.

På baggrund af historisk research, foretaget i samarbejde med bl.a. Museum Østjylland og Nørhald Egnsarkiv, udpeges hermed en ny, mere præcis afgrænsning af kulturmiljøet.

### Lokalplan 547 - Hestehaven

En nærmere beskrivelse af kulturmiljøet, findes i redegørelsen i lokalplan 547 - Hestehaven, Albæk, side 3-8. Lokalplan 547 er en bevarende lokalplan, hvis afgrænsning, følger kulturmiljøets. Lokalplanen har bl.a. til formål at beskrive og beskytte kulturmiljøet.

**Kulturmiljøet Fritidshusbebyggelsen Hestehaven**

Målforhold: 1:15.000

Areal:	Område S	8,50 ha
	Område N	<u>0,35 ha</u>
	I alt	8,85 ha

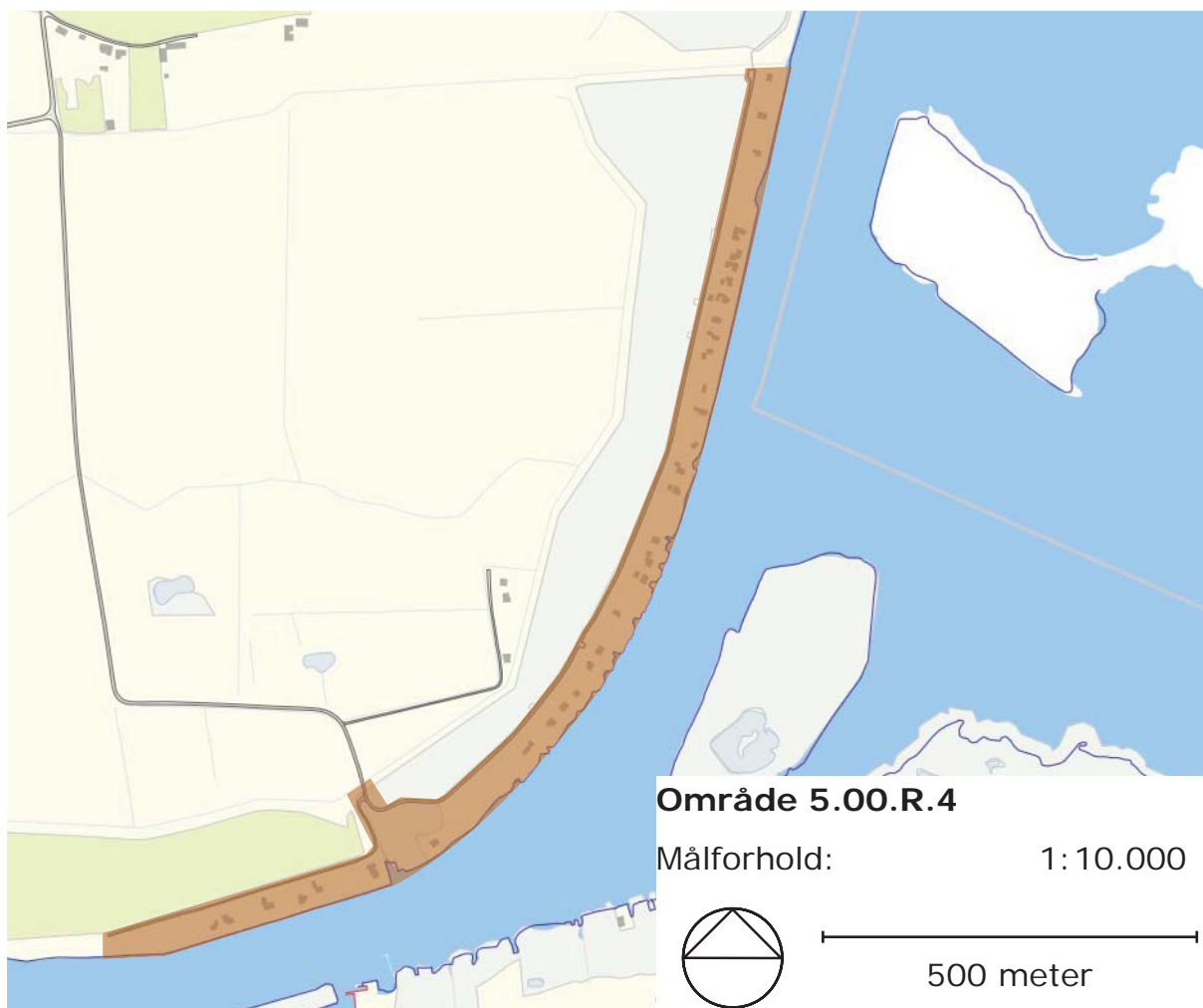


1000 meter



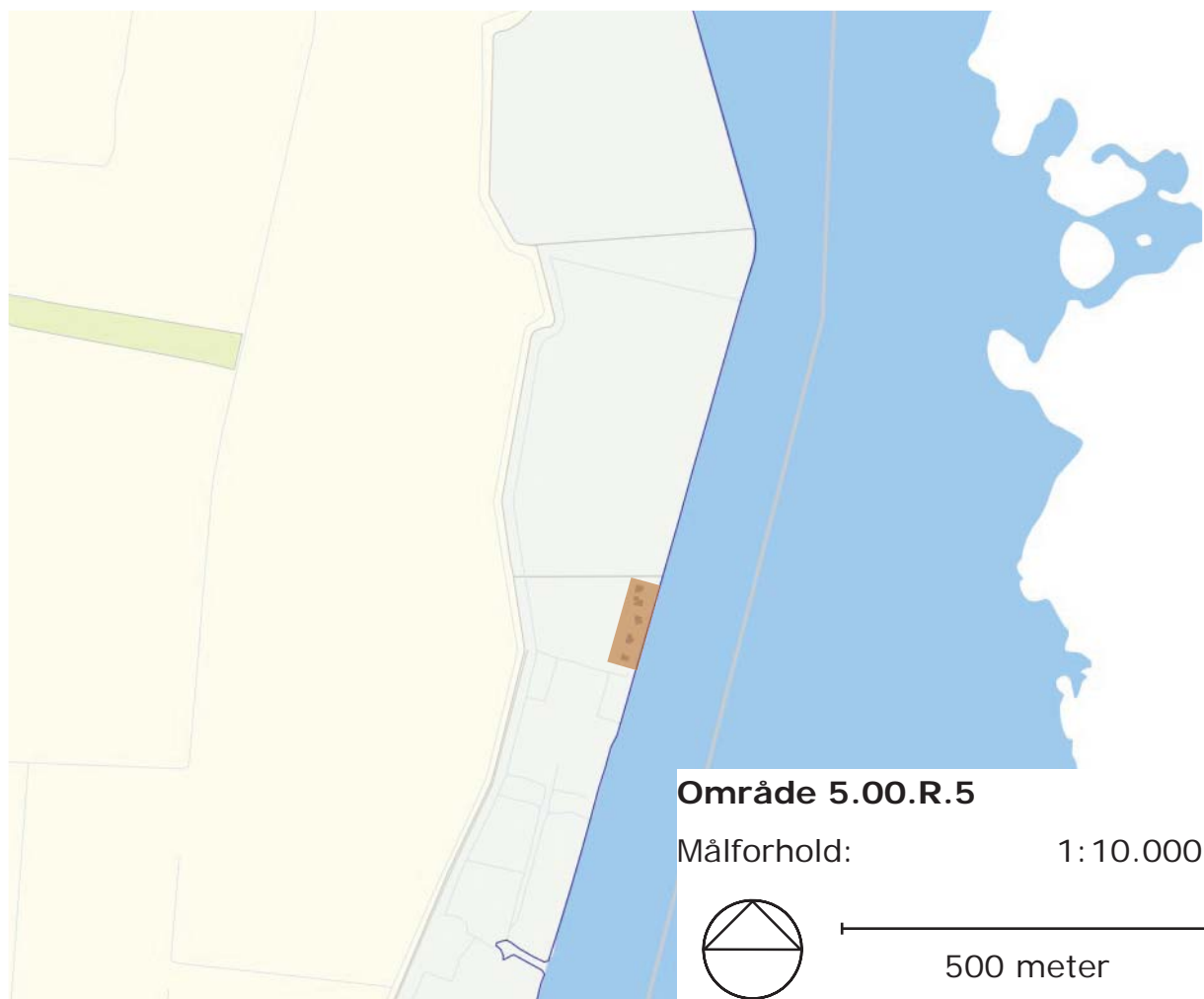
**Nyt område til fritidshuse, 5.00.R.4,  
Svinget ved Albæk**

<b>Rammeområde</b>	5.00.R.4
<b>Generel anvendelse</b>	Fritidshusbebyggelse og naturområde.
<b>Områdets anvendelse</b>	Spredt bebyggelse med karakter af fritidshuse i strandeng.
<b>Zoneforhold</b>	Området er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.
<b>Bebyggelsens omfang</b>	Området må kun anvendes til fritidshuse samt naturformål i overensstemmelse med Naturbeskyttelseslovens § 15, Strandbeskyttelseslinjen.
<b>Friarealer</b>	De eksisterende natur- og landskabstræk skal bevares og forstærkes.



**Nyt område til fritidshuse, 5.00.R.5,  
Støvring Enge**

<b>Rammeområde</b>	5.00.R.5
<b>Generel anvendelse</b>	Fritidshusbebyggelse og naturområde
<b>Områdets anvendelse</b>	Spredt bebyggelse med karakter af fritidshuse i strandeng.
<b>Zoneforhold</b>	Området er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.
<b>Bebyggelsens omfang</b>	Området må kun anvendes til fritidshuse samt naturformål i overensstemmelse med Naturbeskyttelseslovens § 15, Strandbeskyttelseslinjen.
<b>Friarealer</b>	De eksisterende natur- og landskabstræk skal bevares og forstærkes.



Randers Kommune  
Miljø og Teknik  
Plan  
Laksetorvet  
8900 Randers C

