

# LOKALPLAN 569

## Boligområde ved Mosevænget

Randers Kommune



**Redegørelse**

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| En kortfattet beskrivelse.....      | 3 |
| Forhold til anden planlægning ..... | 5 |
| Miljøvurdering .....                | 7 |

**Lokalplanens bestemmelser**

|  |    |
|--|----|
| Lokalplan nr. 569 for et boligområde ved Mosevænget..... | 9  |
| § 1 Lokalplanens formål .....                            | 9  |
| § 2 Lokalplanens område og zonestatus.....               | 9  |
| § 3 Lokalplanområdets anvendelse .....                   | 10 |
| § 4 Udstykning.....                                      | 10 |
| § 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....                | 11 |
| § 6 Tekniske anlæg.....                                  | 11 |
| § 7 Bebyggelsens omfang og placering .....               | 11 |
| § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....                   | 12 |
| § 9 Ubebyggede arealer .....                             | 13 |
| § 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....                    | 14 |
| § 11 Grundejerforening eller lignende .....              | 14 |
| § 12 Aflysning af lokalplan .....                        | 15 |
| § 13 Tilladelser og dispensationer .....                 | 15 |
| Vedtagelsespåtegning .....                               | 15 |
| Offentlig bekendtgørelse.....                            | 15 |
| Lokalplanens retsvirkninger .....                        | 16 |
| Offentlig fremlæggelse .....                             | 17 |

**Kortbilag**

|               |    |
|---------------|----|
| Bilag 1 ..... | 18 |
| Bilag 2 ..... | 19 |
| Bilag 3 ..... | 20 |
| Bilag 4 ..... | 21 |
| Bilag 5 ..... | 22 |
| Bilag 6 ..... | 23 |

**Vejledning**

|                      |    |
|----------------------|----|
| Vejledning .....     | 24 |
| Klagevejledning..... | 25 |

**Kommuneplantillæg**

|  |    |
|--|----|
| Baggrund .....   | 28 |
| Miljøscreening .....                                       | 28 |
| Vedtagelsespåtegning .....                                 | 28 |
| Nyt Rekreativt område 1.05.R.13 beliggende i Hornbæk. .... | 29 |



Luftfoto med markering af området, der omfattes af lokalplanen.

## En kortfattet beskrivelse

### Beliggenhed

Lokalplanen omfatter et skovbevokset areal beliggende ved Mosevænget i Hornbæk. Området ligger mod nord og vest ud til Randers golfbaner og grænser op til boligområdet Mosevænget mod øst. Mod syd grænser området op til fredskov. Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 6,5 ha.

Arealet fremstår som et kuperet område med skov i en blanding af løvtræer og nåletræer. Området omkranses af fredskov og det ligger endvidere indenfor skovbyggelinien.

### Baggrund for lokalplanen

Idet arealet er bevokset med skov ligger det som en klar grænse og afskærmning mellem de eksisterende boligområder og golfbanen mod vest. Der er ikke i dag udlagt områder til byudvikling længere mod vest og området definerer således også en klar grænse for byvæksten i denne retning.

### Lokalplanens indhold

Randers kommune har et overordnet ønske om at være en grøn by omgivet af skov og grønne arealer. Det derfor vigtigt at så meget af de grønne områder og eksisterende skov som muligt bevares. Det er især vigtigt at bevare den eksisterende bevoksning af løvtræer på området, hvorimod der godt kan tyndes ud i nåletræerne. Derfor kan der ske et mindre udlæg til boliger inde midt på arealet med en form for skovboliger som eksempelvis bebyggelsen på Selandersvej (Lyngholmhusene) beskrevet i lokalplan 270-R og 284-R.

Bebyggelse placeres som vist på illustrationsplanen på bilag 3 bagest i lokalplanen. Der gives plads til i alt 9 boliger placeret midt på arealet omgivet af skoven. Vejadgang til området

**Illustrationsplan**

sker som en forlængelse af Mosevænget og der etableres en stiforbindelse med sammenhæng til de øvrige stier i området.

Der er i dag en enkelt eksisterende bolig i delområde 1. Omkring denne bolig udlægges et byggefelt hvor der kan opføres en ny bolig såfremt den eksisterende nedrives eller ønskes ombygget. Der kan ikke opføres bebyggelse i delområdet udenfor byggefeltet. Indenfor byggefeltet kan der maksimalt opføres en bebyggelse på i alt 600 m<sup>2</sup>.

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at give mulighed for at etablere en mindre skovbebyggelse på i alt 9 parceller i Hornbæk.

Det er en vigtig forudsætning for lokalplanen at området fremover stadigvæk fremstår som en skov.

Planens udformning og afgrænsning skal tilpasses de særlige terrænforhold, landskabstræk og eksisterende beplantninger som findes i området.

**Delområder**

Lokalplanen inddelse i 4 delområder med følgende muligheder:

**Delområde 1**

Delområde 1: Området anvendes til rekreative formål og skal fremstå som skov. Såfremt det er nødvendigt at fælde syge/dårlige træer i området skal der ske en genplantning med nye tilsvarende træer. Der er udlagt et byggefelt hvor i den eksisterende bolig er placeret. Indenfor dette felt kan der opføres 1 ny bolig såfremt den eksisterende nedrives.

**Delområde 2**

Delområde 2: Området udstykes til i alt 9 parceller med 9 byggefelter på hver 27x27 meter. Der kan bygges 1 bolig indenfor hvert byggefelt og den resterende del af arealet kan ikke bebygges men skal fremstå som skov. De enkelte grunde må ikke hegnes i skel og der må ikke etableres private haver. Byggefelterne kan hegnes mod omgivelserne.

**Delområde 3**

Delområde 3: Området udlægges til fælles friareal for bebyggelsen. Arealet skal fremstå som skov men der kan dog etableres et mindre fælleshus på maks. 100 m<sup>2</sup> samt en legeplads.

**Delområde 4**

Delområde 4: Området udlægges til et 25 meter bredt beplantningsbælte som skærmning mod naboerne. Dette bælte skal fremstå tæt og velvedligeholdt som skov. De inderste 5 meter mod skel af beplantningsbæltet kan udtyndes og tilplantes i henhold til den på bilag 1 vedlagte beplantningsplan. Beplantningen må ikke overstige 5 meters højde. Det påhviler grundejerforeningen at vedligeholde disse 5 meter.

## Forhold til anden planlægning

### Kommuneplan 2009

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.05.B.18 i Kommuneplan 2009 for Randers Kommune. Udlagt til boligformål.

### Kommuneplantillæg nr. 116

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2009 da en del af arealet er udlagt til golfbane i kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 116 til Kommuneplan 2009. Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan.

### Lokalplan

En mindre del af lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 307-R  
Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan aflyses de dele af lokalplan nr. 307-R, som omfattes af nærværende lokalplan.

### 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 forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Der er ikke fundet servitutter indenfor lokalplanens område der er i uoverensstemmelse med lokalplanen.

### Zonestatus

Lokalplanens område er beliggende i landzone. Ved byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres området til byzone.

### Trafikale forhold

Lokalplanens område får vejadgang fra Mosevænget.

### Veje

Hvis vejbelysningen ønskes overtaget og vedligeholdt af Randers Kommune, skal den etableres med lyskilder, der har et lavt elforbrug og er uden kviksølv. Derfor er det vigtigt at vælge energieffektive armaturer med metalhalogenlamper, højtryksnatriumlamper eller kompaktlysrør, evt. LED. Vejbelysningen inden for lokalplanens område skal etableres som en selvstændig installation med egen måler. Alt materiale skal være klasse II.

### Stier

Der etableres sti fra lokalplanens område til det eksisterende stisystem.

### Støjforhold

Afstanden til Fladbrovej vurderes at være så stor, at der ikke påregnes støjgener fra trafikken i området.

### Spildevandsplanen

Lokalplanens område er ikke planlagt kloakeret jf. Spildevandsplan 2009-2012. Der skal udarbejdes og godkendes tillæg til spildevandsplanen, der fastlægger kloakeringen af området.

Det forventes at jordbundsforholdene i hele lokalplanområdet er egnede til nedsivning.

### **Kloakering** Nedsivning

Området planlægges derved spildevandskloakeret med nedsivning af tag- og overfladevand på den enkelte parcel.

Vejvandet ledes til nedsivning (langs veje eller et særskilt anlæg) indenfor lokalplanområdet. Hvis nedsivning af vejvandet viser sig ikke at være mulig, f.eks. af tekniske årsager, ledes det med forsinkelse på 1 l/s/ha til den offentlige kloak.

Tilslutningsbidraget til kloakforsyningen for den enkelte parcel udgør 60% af standardbidraget, i det der skal ske nedsivning af regnvand på egen grund og kun husspildevand kan tilsluttes offentlig kloakanlæg.

### **Drift**

Hvis nedsivning viser sig mulig, skal ejerne inden for lokalplanområdet overtage drift og vedligeholdelsen af evt. nedsivningsanlæg for vejvand i lokalplanområdet. Dette skal tinglyses på ejendommene.

### **Varme**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af varmeplanen for Randers Kommune men udlægges til kollektiv varmforsyning. Der skal udarbejdes et projekt i henhold til varmforsyningsloven. Byrådet kan dispensere fra bestemmelsen om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg såfremt ny bygelse opføres som lavenergihus. Der kan etableres jordvarme indenfor lokalplanens byggefelt.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Fyrrebakken Vandværk.

### **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**

Lokalplanområdet er omfattet af "Regulativ for husholdningsaffald" og "Regulativ for erhvervsaffald" i Randers Kommune. Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations og genbrugsstativer samt minicontainere.

### **Renholdelse og vintervedligeholdelse**

Regulativet for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.

### **Handicappolitik**

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's 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.

### **Skovbyggelinie**

Lokalplanens område er omfattet af en skovbyggelinie. Bebyggelsen ligger inde midt i skoven og berører således ikke skovbrynet og kan ikke ses fra det omkringliggende landskab.

I henhold til "Vejledningen om naturbeskyttelsesloven" er

indholdet af bestemmelsen et forbud mod at placere bebyggelse indenfor skovbyggelinien.

I modsætning til tidligere antages bestemmelserne ikke længere at omfatte bebyggelse inde i skoven uanset om den er synlig udefra.”

Lokalplanen kræver ikke dispensation fra skovbyggelinien.

#### **Kulturhistorie**

Kulturhistorisk Museum anbefaler at der foretages en arkæologisk forundersøgelse, så det kan afgøres, om der er undersøgelsesværdige fortidsminder i området.

#### **Gravhøj**

Der er konstateret en gravhøj beliggende umiddelbart op til lokalplanens område. Gravhøjen er fredet efter museumsloven, og afkaster hermed en 100-meter beskyttelseszone, hvor bl.a. terrænændringer, bebyggelse, vejanlæg m.m. ikke er tilladt. Der skal i forbindelse med det konkrete projekt søges om dispensation for beskyttelseslinien. Gravhøj og beskyttelseszone ses på kortbilag 4.

### **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 fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering (Lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder mm.).

#### **Screening for miljøvurdering**

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering har været offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget i perioden 21.12.2010 til 16.02.2011.





## Gældende lovgivning

## Lokalplan nr. 569 for et boligområde ved Mosevænget

I henhold til lov om planlægning (jf. Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

**at** området kan anvendes til boligformål, fælles friareal samt rekreative formål.

**at** lokalplanområdet deles i 4 delområder som herefter benævnes delområde 1,2,3 og 4.

**at** delområde 1 udlægges til rekreative formål. Der kan opføres en villa i delområdet indenfor det på bilag 2. viste byggefelt. Derudover må delområdet ikke bebygges.

**at** delområde 2 anvendes til åben/lav boligbebyggelse med mulighed for at opføre i alt 9 villaer indenfor de på bilag 2 viste byggefelter. Derudover må delområdet ikke bebygges.

**at** der kun kan opføres bebyggelse indenfor de angivne byggefelter.

**at** delområde 3 udlægges til fællesareal med mulighed for opførelse af et fælleshus og legeplads.

**at** delområde 4 udlægges til beplantningsbælte på 25 meters bredde.

**at** Lokalplanens område fremstår med skovmæssig bevoksning samt at den eksisterende skovbevoksning bevares og gentilplantes hvis der fældes træer.

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

#### Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 11f, 11g og del af 9a Over Hornbæk By, Hornbæk, samt alle parceller, der efter den 25.11.2010 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### Delområder

2.2 Lokalplanen inddeles i delområderne 1, 2, 3 og 4, som vist på bilag nr. 1.

#### Zonestatus

2.3 Lokalplanens område ligger i landzone og overføres til byzone med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

- |                           |     |   |
|---------------------------|-----|---|
| <b>Delområde 1</b>        | 3.1 | Delområde 1 må kun anvendes til rekreative formål som skov. Indenfor delområdet kan der opføres i alt 1 villa i det på bilag 2 viste byggefelt på 40x45 meter. Derudover må der ikke opføres bebyggelse indenfor delområdet.  |
| <b>Forsinkelsesbassin</b> | 3.2 | Der skal sikres areal til et forsinkelsesbassin indenfor delområde 1.   |
| <b>Delområde 2</b>        | 3.3 | Delområde 2 må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse. Der kan opføres i alt 9 villaer indenfor delområdet i de på bilag 2 viste og nummererede byggefelter.   |
| <b>Byggefelter</b>        | 3.4 | I delområde 2 udlægges i alt 9 byggefelter af 27x27 meter. Al bebyggelse skal opføres indenfor de på bilag 2 angivne byggefelter. Derudover må der ikke opføres bebyggelse indenfor delområdet.   |
|                           | 3.5 | Byrådet kan tillade, at der på ejendommene i delområde 1 og 2 drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af: <p style="margin-left: 20px;">at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,</p> <p style="margin-left: 20px;">at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lign.) og områdets karakter af boligområde ikke ændres,</p> <p style="margin-left: 20px;">at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,</p> <p style="margin-left: 20px;">at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.</p> |
| <b>Delområde 3</b>        | 3.6 | Delområde 3 må kun anvendes til fælles friareal. Der kan etableres et fælleshus og legeplads indenfor delområdet.   |
| <b>Delområde 4</b>        | 3.7 | Delområde 4 må kun anvendes til beplantningsbælte på 25 meters bredde som vist på bilag 1 og 2. Området må ikke bebygges.   |

### § 4 Udstykning

- |                   |     |  |
|-------------------|-----|--|
| <b>Udstykning</b> | 4.1 | Der fastsættes en overordnet udstykningsplan. Ejendommene skal udstykkes i overensstemmelse med den på bilag nr. 2 viste, retningsgivende udstykningsplan. Yderligere udstykning må ikke finde sted. |
|-------------------|-----|--|

**§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold**

- Veje og stier**
- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier, i princippet som vist på bilag nr. 2.
- 5.2 Etablering af veje, herunder vejbelysning, må kun ske i overensstemmelse med et af Randers Kommune godkendt vejprojekt.
- Boligvejen**
- 5.3 Boligvejen A-B-C udlægges som vist på bilag 2 og 5. Strækningen A-B udlægges i en bredde af 10 meter og belægges med asfalt i en bredde af 5 meter. Langs vejens østlige skel etableres et beplantningsbælte på 2 meters bredde samt 1 meter bred rabat i græs mod vejen. Beplantningsbæltet skal beplantes i henhold til beplantningsplanen i bilag 6. Beplantningen i dette 2 meter beplantningsbælte må ikke overstige en højde på 5 meter. Mod golfbanen udlægges et areal med 1 meter rabat i græs mod kørebanen og 1 meter mod golfbanen for, at bevare de store træer der yder beskyttelse mod vildfarende golfbolde. Strækningen B-C udlægges i en bredde af 8 meter med 5 meters belægning og 3 meter rabat. Boligvejen belægges med asfalt og rabatten udføres med 1,5 meter i hver side anlagt med græsarmeringssten eller et lignende materiale, der harmonerer med skovbunden.
- Sti**
- 5.4 Stien a-b udlægges i en bredde af 4 meter med minimum 2 meters belægning. Stien skal tilsluttes det eksisterende stinet.
- 5.5 Der må etableres en overkørsel til hver parcel på 5 meters bredde. I princippet som det fremgår på bilag 2.
- Parkering**
- 5.6 Der skal indrettes 2 p-pladser indenfor hvert byggefelt.

**§ 6 Tekniske anlæg**

- El ledninger**
- 6.1 El ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

**§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**

- Bebyggelsesprocent**
- 7.1 Hvert enkelt byggefelt i delområde 1 og 2 kan maksimalt bebygges med ialt 600 m<sup>2</sup>.
- Byggefelter**
- 7.2 Al bebyggelse skal opføres indenfor de på bilag 2 angivne byggefelter.
- 7.3 Udover fælleshuset i delområde 3 og i de på bilag 2 angivne byggefelter kan der ikke opføres yderligere bebyggelse indenfor lokalplanens område.

- Gulvkoter** 7.4 Der er fastsat et niveauplan for hvert enkelt byggefelt gældende for den enkelte bolig, småbygninger er undtaget herfra. Niveauplanen er vist på bilag 2. Bebyggelse og anlæg skal tilpasses terrænet. Terrænregulering skal ske efter godkendelse af Randers Kommune.
- Terrænregulering** 7.5 Udenfor de enkelte byggefeltet kan der ikke ske terrænregulering. Der gives mulighed for etablering af fælles affaldssortering placeret i delområde 3, udformning og placering skal ske efter aftale med Randers Kommune.
- Bebyggelsens højde og etager** 7.6 Bebyggelsen må opføres i 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra niveauplanen angivet med kote indenfor de enkelte byggefeltet.
- 7.7 I delområde 3 kan der opføres et fælleshus på maksimalt 100 m<sup>2</sup> samt fælles legeplads.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- Arkitektur** 8.1 Tage skal fremstå som fladt tag, tag med ensidig taghældning eller saddeltag med maks. 45 graders hældning.
- 8.2 Der må ikke opføres træhuse indenfor lokalplanens område. Mindre dele af facader mv. kan dog opføres med træbeklædning.
- 8.3 Bygningskroppe kan opføres med overflader som beton og teglsten. Enkelte bygningsdele kan opføres med træbeklædning eller zinkbeklædning. Murværk kan fremstå blank, berappet eller pudset. Farvesætning af udvendige overflader skal være neutrale og holdes indenfor jordfarve skalaen.
- 8.4 Tagflader kan udføres med overflader som vingetegl, skifer, zink, tagpap samt glastage i begrænset omfang, hvor dette indgår som en naturlig del af bebyggelsen.
- 8.5 Følgende materialer må ikke anvendes som overflader til tage: Bølgeeternit, pandeplader, overfladebehandlede stålplader, aluminiumsplader og spejlende tagflader.
- Skiltning** 8.6 Der må ikke skiltes eller reklameres på ejendomme. Dog må skilte med en størrelse på op til 0,2 m<sup>2</sup> opsættes i ét eksemplar på hver ejendom.
- Antenner** 8.7 Der må ikke opsættes udvendige antenner, herunder paraboler. Dog kan Randers Kommune, hvor helt særlige omstændigheder taler for det, give tilladelse til opsætning af udvendig antenne / parabol.

## § 9 Ubebyggede arealer

- |                          |     |   |
|--------------------------|-----|---|
| <b>Skiltning</b>         | 9.1 | På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.   |
|                          | 9.2 | Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstning, belysning etc. tilpasses stedets skovkarakter.   |
| <b>Hegn</b>              | 9.3 | Der må ikke hegnes i skel, ligesom der ikke må hegnes udenfor de angivne byggefelter. Der kan etableres hæk beplantning i forbindelse med byggefelternes afgrænsninger. Hvor terrænstøttemure i forbindelse med byggefelternes afgrænsninger kan godkendes skal de udføres i samme materiale som er valgt til den pågældende bebyggelse. Hæk og havemure mv. ved byggefelterne må ikke overstige en højde på 1,2 meter over den på bilag 2 angivne niveauplan. Bebyggelse og anlæg skal tilpasses terrænet. Terrænregulering skal ske efter godkendelse af Randers Kommune. |
| <b>Have</b>              | 9.4 | Inden for byggefelterne kan der anlægges private haver og terrasser. Derudover må der ikke anlægges private haver eller lignende anlæg så som terrasser, bålplads shelters mv. indenfor lokalplanens område. Området skal som helhed fremstå som skov.  |
| <b>Skov</b>              | 9.5 | For delområde 1 og 2 gælder at bortset fra de angivne byggefelter skal området bevares og vedligeholdes som skov. Træerne i det på bilag 2 markerede område må ikke fældes eller topkappes. Syge eller døde træer må dog fældes og skal erstattes med nye løvfældende og danske hjemmehørende træer.  |
| <b>Fælleshus</b>         | 9.6 | For delområde 3 gælder at bortset fra et eventuelt fælleshus og en legeplads skal området bevares og vedligeholdes som skov.  |
| <b>Beplantningsbælte</b> | 9.7 | Der gennemføres partiel/delvis sanering af eksisterende beplantning som forefindes i det 25 m brede plantebælte i delområde 4 beliggende mellem de østvendte byggefelter og det østlige naboskel. Samme sted etableres supplerende tæt beplantning med dansk hjemmehørende og løvfældende træer. Området er markeret på bilag 1. Beplantningsbæltet skal ved udtynding, beskæring og ny tilplantning vedligeholdes således at det til en hver tid fremstår velvedligeholdt. Beplantningsbæltet må ikke fældes, syge og døde træer skal fjernes og erstattes med nye.        |
|                          | 9.8 | De inderste 5 meter mod skel af beplantningsbæltet i delområde 4 som vist på bilag 1 skal udtyndes og gentilplantes i henhold til beplantningsplanen i bilag 6. Beplantningen i denne 5 meter bræmme må ikke overstige en højde på 5 meter.   |
|                          | 9.9 | Der skal etableres et beplantningsbælte på 2 meters   |

bredde langs boligvejens strækning A-B og det østlige skel mod naboerne som vist på bilag 2. Beplantningsbæltet skal beplantes i henhold til beplantningsplanen i bilag 6. Beplantningen i dette 2 meter beplantningsbælte må ikke overstige en højde på 5 meter.

**Jordvarme**

- 9.10 Etablering af jordvarmeanlæg og lignende anlæg skal etableres indenfor de enkelte byggefelter.

**§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse****Varmeforsyning**

- 10.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted. Byrådet kan dispensere fra bestemmelsen om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg såfremt ny bebyggelse opføres som lavenergihus.

**Kloakering**

- 10.2 Ny bebyggelse skal kloakeres i henhold til spildevandsplanen. Der skal ske nedsivning af tag- og overfladevand på den enkelte parcel. Husspildevand skal tilsluttes offentlig kloakanlæg. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.
- 10.3 Vejvandet ledes til nedsivning (langs veje eller et særskilt anlæg) indenfor lokalplanområdet. Hvis nedsivning af vejvandet viser sig ikke at være mulig, f.eks. af tekniske årsager, ledes det med forsinkelse på 1 l/s/ha til den offentlige kloak. Såfremt der skal etableres et forsinkelsesbassin må ny bebyggelse ikke tages i brug før dette er anlagt.
- 10.4 Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdets må ikke tages i brug før de i § 5 stk. 1 – 4, nævnte veje og stier, samt de i § 9, stk. 5 – 9, nævnte fælles friarealer og beplantningsbælte mm. er etableret.
- 10.5 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før indkørsler og parkeringspladser er etableret.

**§ 11 Grundejerforening eller lignende****Medlemspligt**

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område, senest når 75 % af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers Kommune.

**Drift og vedligeholdelse**

- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de i § 5 stk. 1 -4 nævnte veje og stier samt de i § 3 stk. 6 og § 9 stk. 8 og 9 nævnte beplantningsbælte og fælles opholdsarealer.

- 11.4 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af de inderste 5 meter mod skel af det 25 meter brede beplantningsbæltet i delområde 4 som vist på bilag 1, således at det til enhver tid fremstår vel vedligeholdt. Beplantningen i de 5 meter skal sammensættes som angivet i beplantningsplanen på bilag 6.

### § 12 Aflysning af lokalplan

#### Lokalplan 307-R bortfalder

- 12.1 Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan nr. 307-R for den del af matr. nr. 9a Over Hornbæk By, Hornbæk som er omfattet af nærværende lokalplan. Denne del af Lokalplan 307 - R bortfalder således med byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

### § 13 Tilladelser og dispensationer

#### Gravhøj

- 13.1 Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland ophæver landbrugspligten for ejendommene matr. nr. 11f, og 11a Over Hornbæk By, Hornbæk, i det område, der er nævnt i § 2.
- 13.2 Der er konstateret en gravhøj beliggende umiddelbart op til lokalplanens område som vist på bilag 2. Gravhøjen er fredet efter museumsloven, og afkaster hermed en 100-meter beskyttelseszone, hvor bl.a. terrænændringer, bebyggelse, vejanlæg m.m. ikke er tilladt. Der skal i forbindelse med det konkrete projekt søges om dispensation for beskyttelseslinien.

### Vedtagelsepåtegning

I henhold til Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 23.05.2011

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Erik Mouritsen  
Konst.  
Kommunaldirektør

### Offentlig bekendtgørelse

*Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 01.06.2011, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.*

## Lokalplanens retsvirkninger

### Forandringer skal følge planen

#### Lokalplanens endelige retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge Planlovens § 18 kun udstykses, 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.

Når en eventuel dispensation berører omkringboende interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet jf. § 19 i planloven meddele dispensationen.

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

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



**Offentlig fremlæggelse**

For at give borgerne i Randers Kommune mulighed for at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold skal lokalplanen være offentligt fremlagt i mindst 8 uger, jf. Planlovens § 24.

**Lokalplanen har været i fremlagt i perioden:**

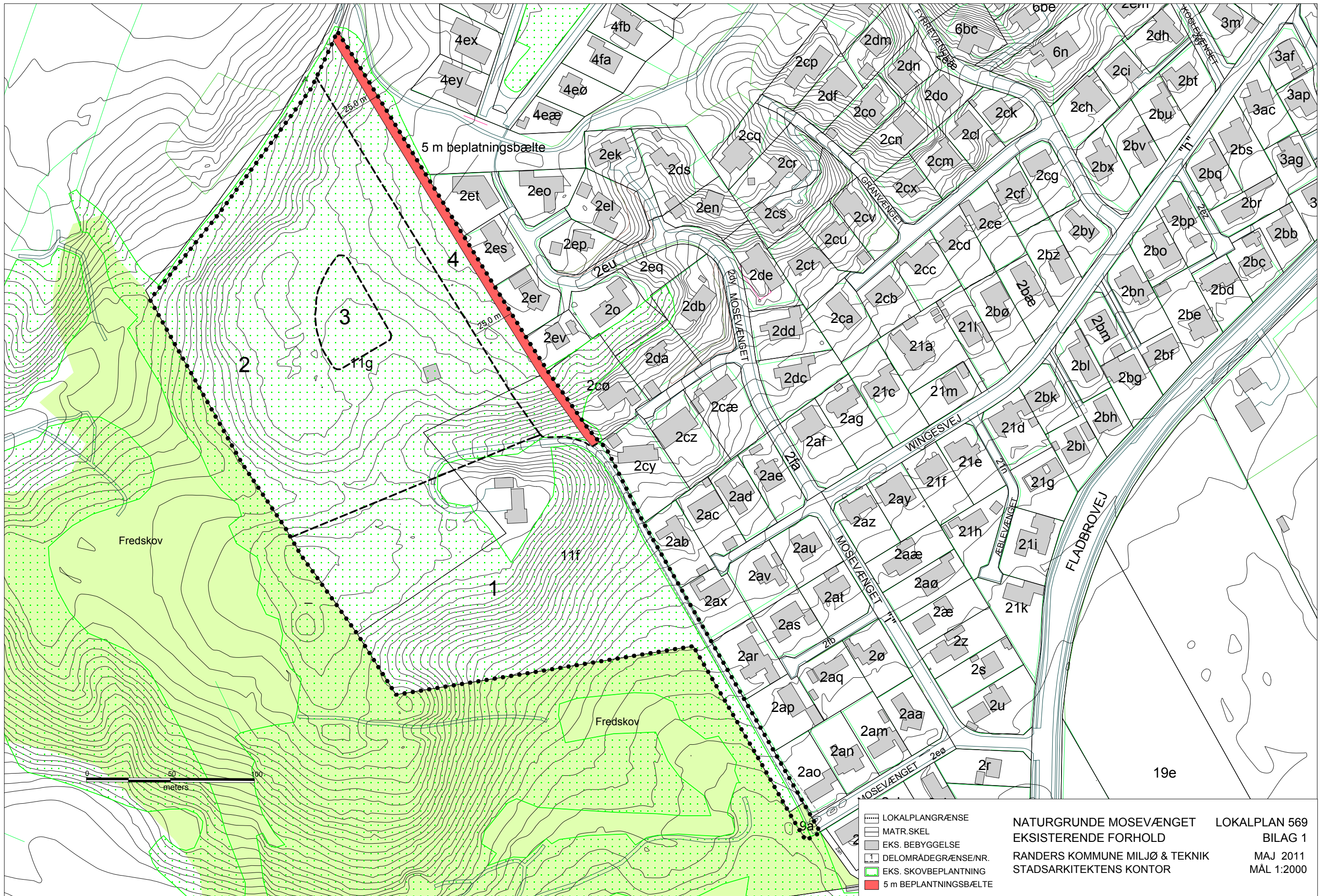
**Tirsdag den 21.12.2010 til  
onsdag den 16.02.2011**

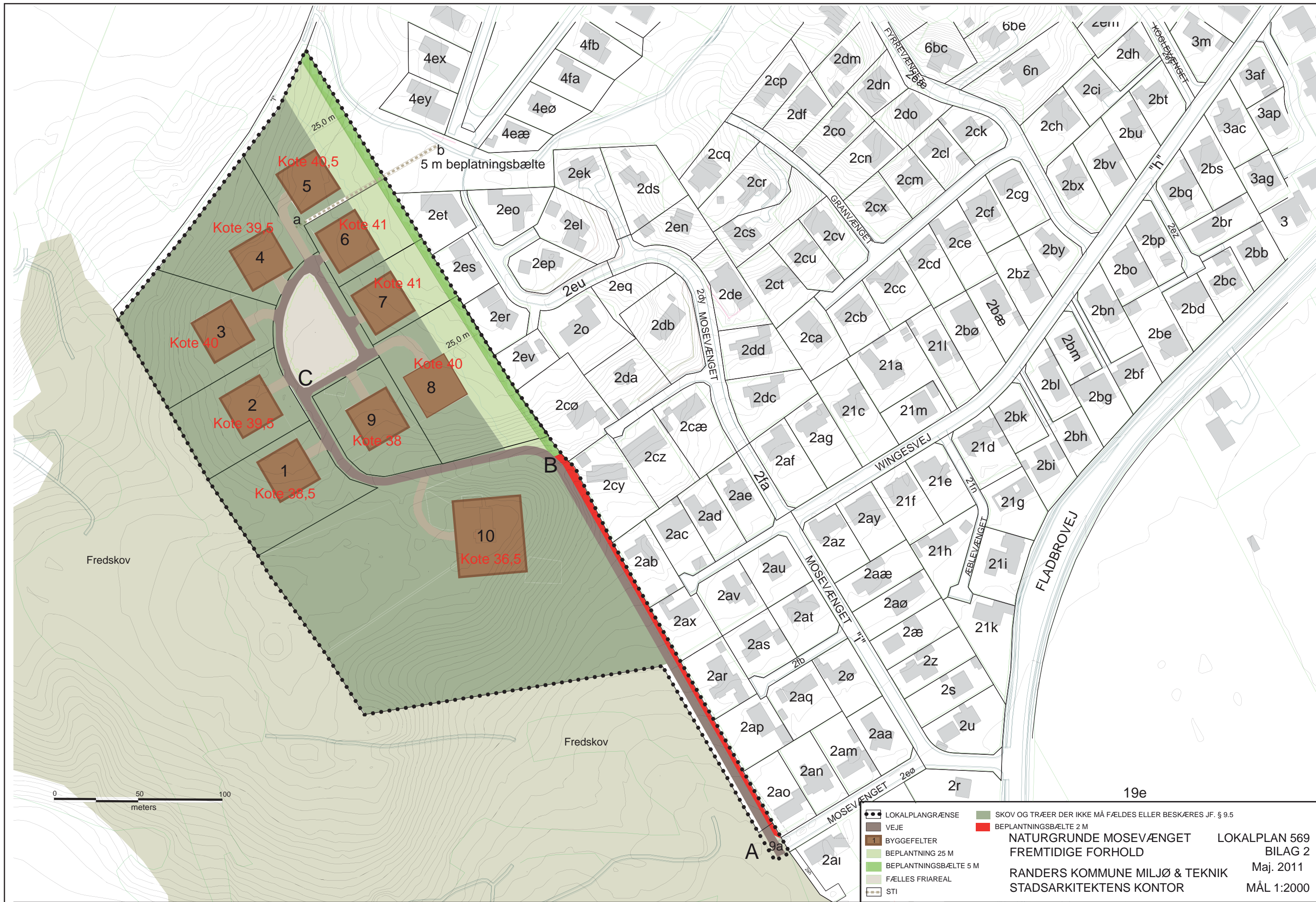
**Offentliggørelse af screenings-  
resultat for miljøvurdering****Miljøvurdering**

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering har været offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget.

**Yderligere oplysninger**

De er velkommen til at kontakte Stadsarkitektens kontor med eventuelle spørgsmål til indholdet i lokalplanforslaget.





Kote 40,5  
 Kote 39,5  
 Kote 41  
 Kote 41  
 Kote 40  
 Kote 39,5  
 Kote 38,5  
 Kote 38  
 Kote 36,5

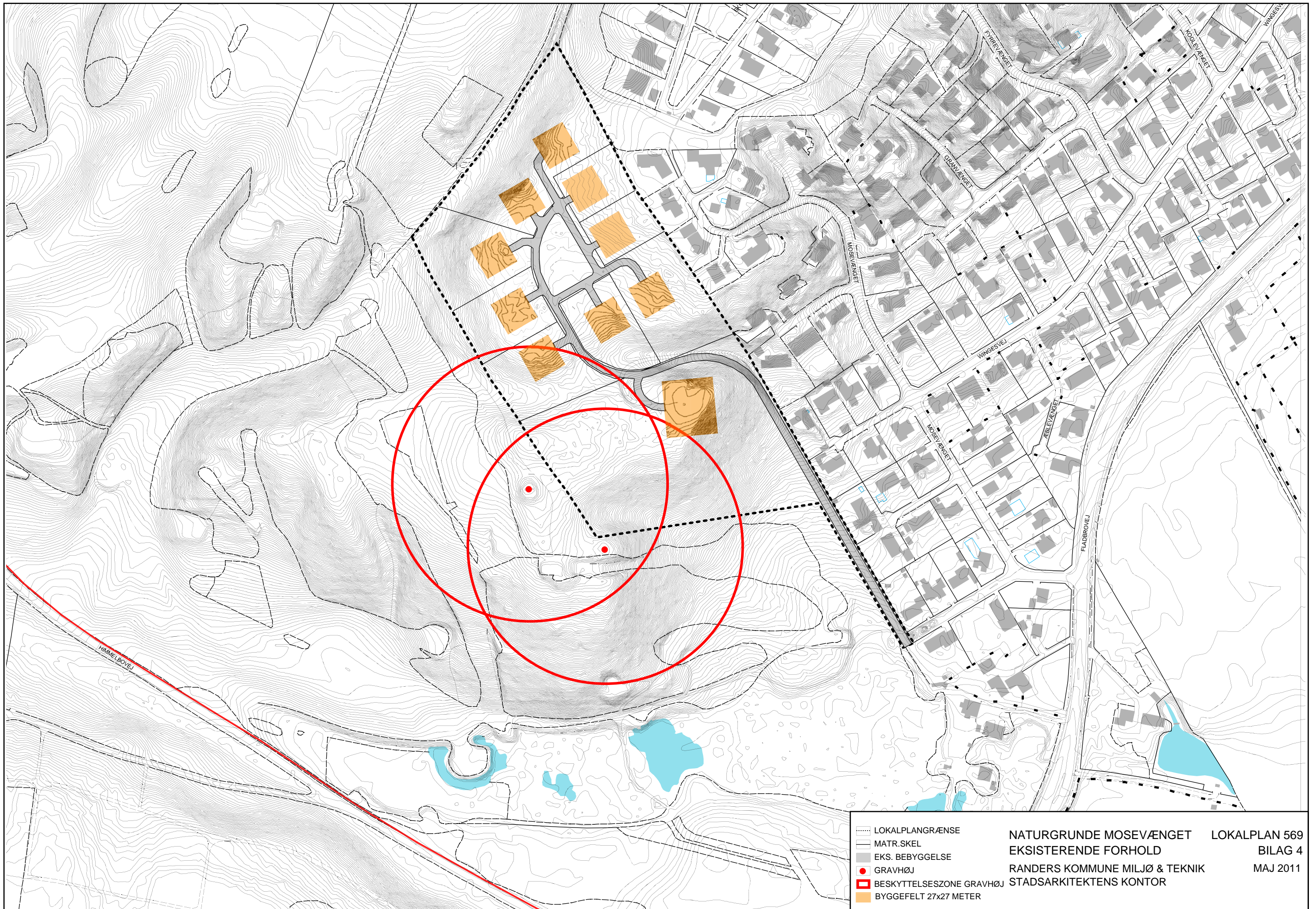
0 50 100  
meters

LOKALPLANGRÆNSE  
 VEJE  
 BYGGEFELTER  
 BEPLANTNING 25 M  
 BEPLANTNINGSBÆLTE 5 M  
 FÆLLES FRIAREAL  
 STI  
 SKOV OG TRÆER DER IKKE MÅ FÆLDES ELLER BESKÆRES JF. § 9.5  
 BEPLANTNINGSBÆLTE 2 M  
**NATURGRUNDE MOSEVÆNGET  
 FREMTIDIGE FORHOLD**  
 RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK  
 STADSARKITEKTENS KONTOR  
 LOKALPLAN 569  
 BILAG 2  
 Maj. 2011  
 MÅL 1:2000



NATURGRUNDE MOSEVÆNGET  
ILLUSTRATIONSPLAN  
RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK  
STADSARKITEKTENS KONTOR

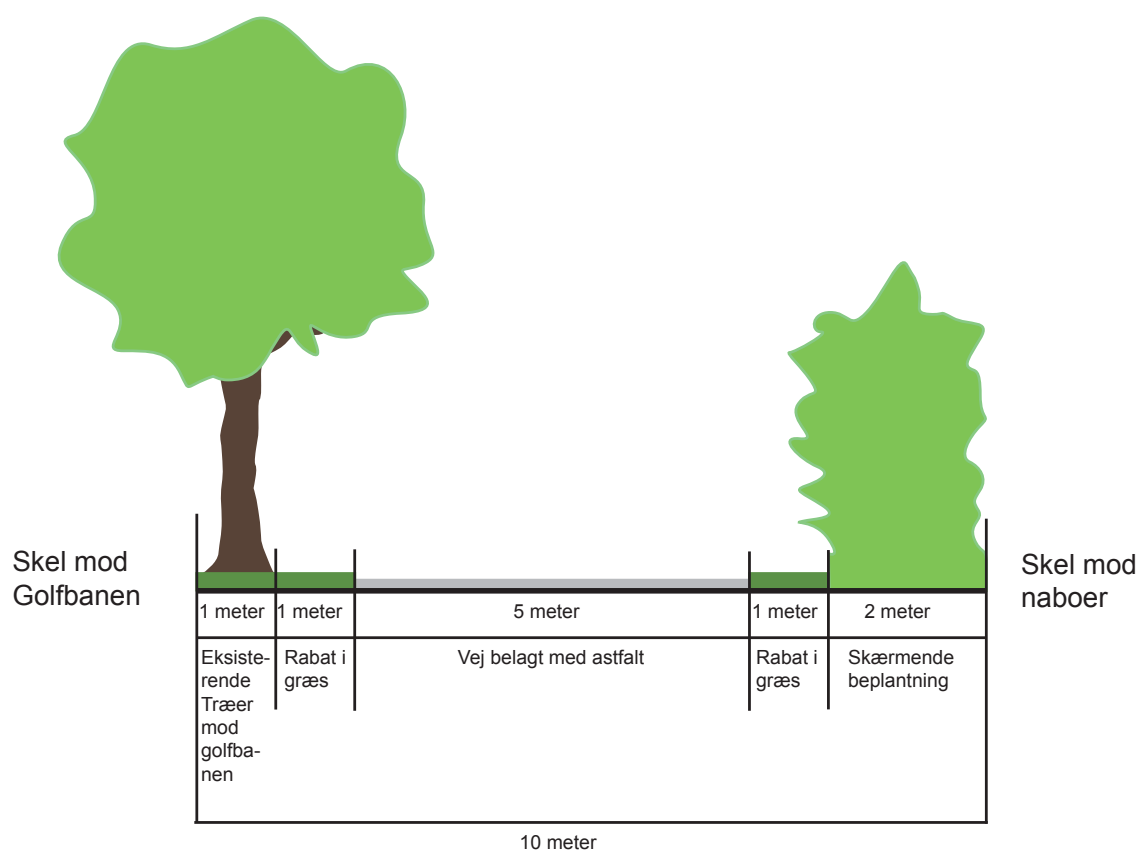
LOKALPLAN 569  
BILAG 3  
NOV. 2010  
MÅL 1:2000



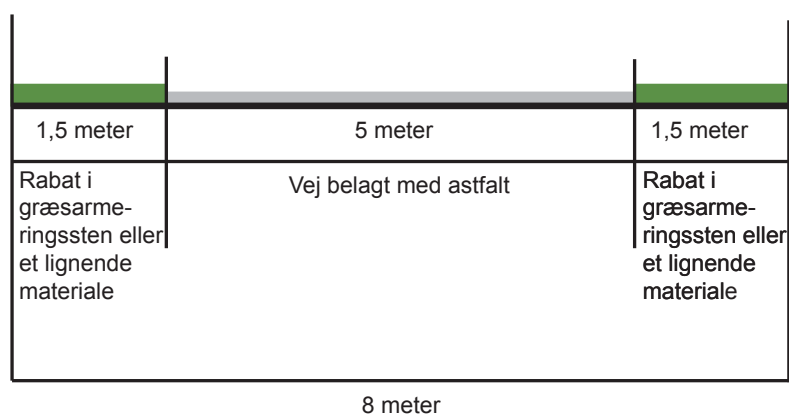
- LOKALPLANGRÆNSE
- ..... MATR. SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- GRAVHØJ
- BESKYTTELSSESZONE GRAVHØJ
- BYGGEFELT 27x27 METER

NATURGRUNDE MOSEVÆNGET  
 EKSISTERENDE FORHOLD  
 RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK  
 STADSARKITEKTENS KONTOR

LOKALPLAN 569  
 BILAG 4  
 MAJ 2011



Vejprofil for Boligvejen A-B-C strækning A-B



Vejprofil for Boligvejen A-B-C strækning B-C

# Beplantningsplan

Beplantningsplan for de 5 inderste meter mod skel af det 25 meter brede beplantningsbælte og det 2 meter brede beplantningsbælte langs vejstykke A-B som vist på kortbilag 1 og 2.

Udgangspunktet er en max højde for træer og buske på 4-5 meter. Der er ligeledes lagt vægt på en bred variation i plantevalget. Det være sig løv, høstfarver, bærsætning og vækstformer.

## Planteliste lave buske:

Aronia melanocarpa- Surbær: I udspring og løvfald er bladene klart røde. Blomsterne er små og flødehvide. Bærrene er sorte og ligner rønnebær.

Physocarpus- Blærespirea: Kraftigtvoksende- op til 2 meter med overhængende grene. Løvet er mørkerødt.

Pinus mugo var. Mughus- Fyr: tæt, opret til udbredt busk- 2-3 meter høj.

## Mellemhøje buske:

Malus sargentii- Sargents æble: Høstfarve gul- orange. Røde bær Blomsterne er hvide og dufter syrligt. Maj- juni.2-3 meter høj.

Lonicera xylosteum- Dunet Gedeblad: Op til 3 meter høj- Små uanselige hvide blomster maj-juni- dekorative, røde bær, juli-september.

Cornus sanguinea- Rød Kornel: Hurtigtvoksende, fingrenet og tæt. 3-4 meter høj og bred. Orange høstfarver og blåsorte bær.

## Høje buske:

Syringa vulgaris- Alm. Syren: Blomstring i juni med lyslilla blomst eller sjældnere hvide- Højde ca. 4-5 meter.

Corylus Avelana- Alm. Hassel: er en mangestammet oftest 3-5 m høj busk. Brune nødder- gule rakler marts-april. Gul Høstfarve.

Virburnum opulus- Kvalkvæd: ca. 4 meter høj busk- skinnende røde bær langt hen på vinteren. Gul- rød høstfarve.

## 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. 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 kan på ethvert tidspunkt lave 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, samt
- 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 skal have adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

### Forholdet mellem bygge lov og lokalplanens bestemmelser

#### 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 byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter 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 f.eks. 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. 316 af 5. maj 2004) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter planloven.

### Planloven

#### Klage over lokalplanen

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, 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 indgives til Naturklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endelige vedtagne plan.

Hvis De vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endelige vedtagne plan.

### Klagegebyr

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet påbegynder ikke behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen findes på Naturklagenævnets hjemmeside: [www.nkn.dk](http://www.nkn.dk)  
Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i klagen.

#### Klagen sendes til

Klagen sendes til: Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller via e-mail til: [nkn@nkn.dk](mailto:nkn@nkn.dk)





# KOMMUNEPLANTILLÆG 116

til Kommuneplan 2009

Randers Kommune

**Randers Kommune**



# Kommuneplantillæg 116

## Baggrund

Der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2009 for Randers kommune, for et nyt rekreativt område i Hornbæk. Området ønskes anvendt til rekreative formål som skov med mulighed for en enkelt vil-labebyggelse. Arealet skal overføres til byzone. Området er i dag omfattet af Kommuneplan 2009 for Randers Kommune og benævnes 1.05.R.1 udlagt til rekreative formål som golfbane. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 116 til Kommuneplan 2009.

Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål med mulighed for at opføre 1 villa på arealet og benævnes herefter 1.05.R.13.

## Miljøscreening

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

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering (Lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder mm.).

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering har været offentliggjort samtidig med kommuneplantillægget.

## Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillæg 116 er vedtaget af Randers Byråd den 23.05.2011

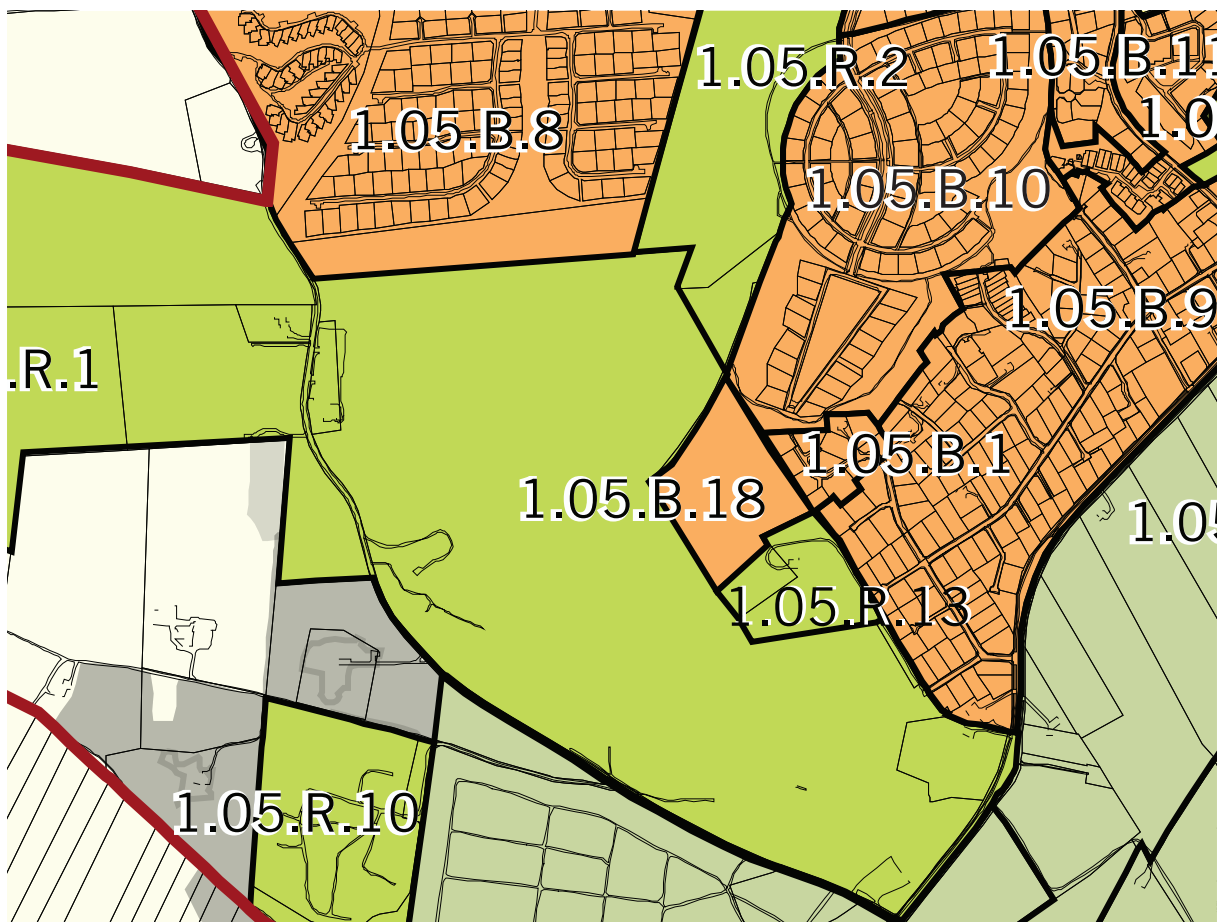
Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Erik Mouritsen  
Konst.  
Kommunaldirektør

*Kommuneplantillæg nr. 116 har i henhold til planlovens §24, stk. 3 været offentliggjort i perioden fra den 21.12.2010 til den 16.02.2011.*

## Nyt Rekreativt område 1.05.R.13 beliggende i Hornbæk.

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Rammeområde</b>                    | 1.05.R.13  |
| <b>Områdets anvendelse</b>            | Rekreative formål.   |
| <b>Bebyggelsens art</b>               | Området må ikke bebygges. Der kan dog opføres 1 villa indenfor området.                      |
| <b>Etageantal, bygningshøjde</b>      | Max. 2 etager<br>Max. bygningshøjde 8,5 m.   |
| <b>Grønne arealer, friarealer</b>     | Arealet skal henligge som skov   |
| <b>Zoneforhold</b>                    | Området er beliggende i landzone og skal ved udarbejdelse af lokalplan overføres til byzone. |
| <b>Lokalplaner og byplanvedtægter</b> | Lokalplanforslag 569   |



---

Randers Kommune  
Stadsarkitektens Kontor  
Laksetorvet  
8900 Randers C

