

# LOKALPLAN 571

Boligområde ved Ny Nedergårdsvej



**Redegørelse**

En kortfattet beskrivelse.....	3
Forhold til anden planlægning .....	5
Miljøvurdering .....	8

**Lokalplanens bestemmelser**

Lokalplan 571 - Boligområde ved Ny Nedergårdsvej .....	9
§ 1 Lokalplanens formål .....	9
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	9
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	9
§ 4 Udstykning.....	10
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	10
§ 6 Støj.....	11
§ 7 Tekniske anlæg .....	11
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering .....	12
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	12
§ 10 Ubebyggede arealer.....	13
§ 11 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	13
§ 12 Grundejerforening eller lignende .....	14
§ 13 Tilladelser og dispensationer .....	14
Vedtagelsespåtegning .....	15
Offentlig bekendtgørelse.....	15
Lokalplanens retsvirkninger .....	16
Fremlæggelse og indsigelsesfrist .....	17

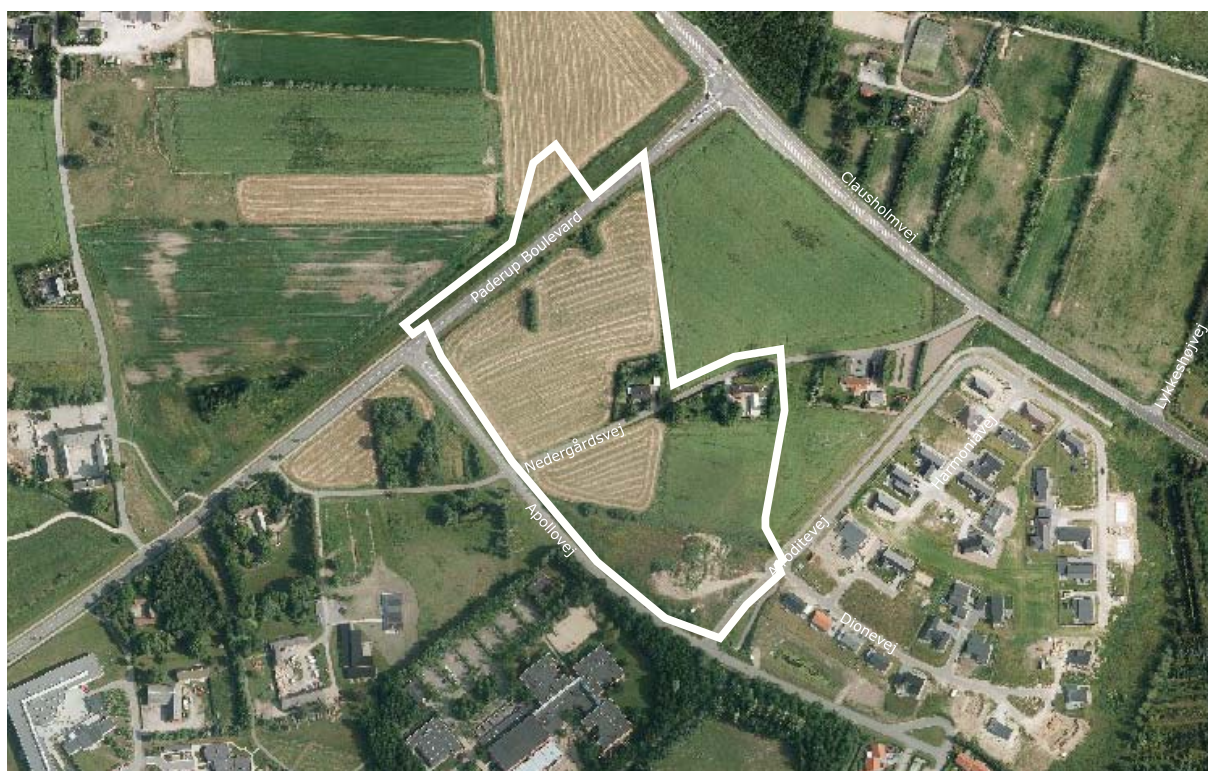
**Bilag**

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold .....	19
Kortbilag 2 - Fremtidige forhold .....	21
Kortbilag 3 - Vejledende illustrationsplan .....	23

**Vejledning**

Vejledning .....	24
Klagevejledning.....	25





Luftfoto med afgrænsning af lokalplanens område.

## En kortfattet beskrivelse

### Beliggenhed

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 5,1 ha, beliggende i Paderup. Arealet er beliggende i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse.

Området afgrænses mod sydvest af Apollovej, mod sydøst af Afroditevej, mod nordvest af Paderup Boulevard, og mod nordøst af dyrkede arealer og enkelte beboelsesejendomme langs den eksisterende Nedergårdsvej.

### Eksisterende forhold

Arealet omfatter i dag åbne marker samt to eksisterende beboelsesejendomme med adgang fra Nedergårdsvej. Fra Nedergårdsvej er der vejadgang til yderligere én beboelsesejendom, som ikke er en del af lokalplanens område.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre op til 50 tæt-lav boliger i max. 2 etager, eventuelt som almene boliger. Lokalplanen giver desuden mulighed for at etablere op til 12 fritliggende parcelhuse i max. 2 etager.

Af trafikikkerhedsmæssige grunde forlægges Nedergårdsvej, således at tilslutningen til Apollovej flyttes længere væk fra Paderup Boulevard. Den del af Nedergårdsvej, som ligger øst for Apollovej skifter samtidig navn til Ny Nedergårdsvej. Det nye boligområde vil få vejadgang fra Ny Nedergårdsvej.

Der udlægges areal til en ny sti, der skal forbinde det nye boligområde med cykelstien langs nordsiden af Paderup Boulevard, samt de nærliggende naturområder ved Paderup Mose.



Lokalplanområdets delområde 1 set fra Apollovej. I baggrunden ses én af de eksisterende ejendomme langs Nedergårdsvej.



Lokalplanområdets delområde 2 set fra Nedergårdsvej. I baggrunden ses det eksisterende boligområde ved Afroditevej.



## Kommuneplan 2009

## Forhold til anden planlægning






Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.09.B.17 i Kommuneplan 2009 for Randers Kommune. Området er fastlagt til boliger, samt kollektive anlæg som ældreboliger, plejehjem, børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.

Der er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 35% til åben-lav bebyggelse og 40% til tæt-lav og anden bebyggelse. Bebyggelsen må maksimalt være på 2 etager og med en bygningshøjde på maks. 8,5 m. Der må maksimalt etableres 20 boliger pr. ha.

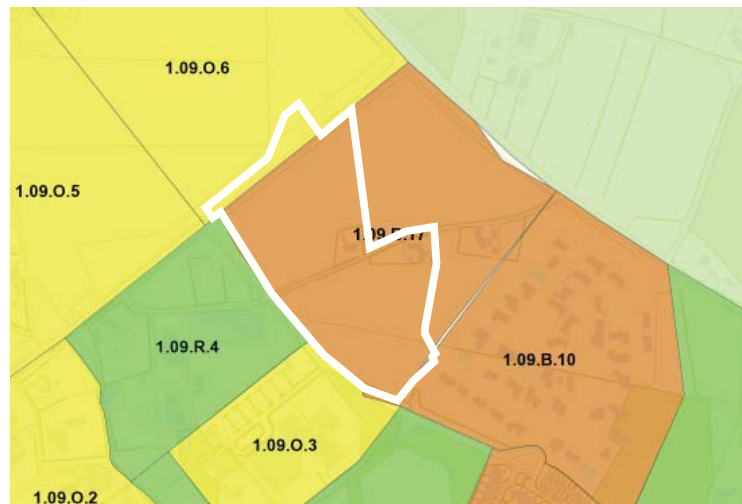
En mindre del af lokalplanens område, hvori der udlægges areal til en offentlig sti, er omfattet af rammeområde 1.09.O.6. Området er fastsat til offentlige formål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009.

## LOKALPLANRAMMER

Boligområde	
Rekreativt område	
Landområde	
Centerområde	
Offentlige formål	

Rammekort med markering af lokalplanområdet



## 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, inden jordarbejder påbegyndes.

## Zonestatus

Lokalplanens område er beliggende i landzone, og bliver med lokalplanens endelige vedtagelse overført til byzone.

## Trafikale forhold

Af trafiksikkerhedsmæssige grunde forlægges Nedergårdsvej, således at tilslutningen til Apollovej flyttes længere væk fra Paderup Boulevard. Den del af Nedergårdsvej, som ligger øst for Apollovej skifter samtidig navn til Ny Nedergårdsvej.

Ny Nedergårdsvej gives et bredere vej-udlæg i forhold til den eksisterende Nedergårdsvej, hvilket forudsætter at en min-

dre del af ejendommene 1 ar og 1 at afgives til vejareal.

Det nye boligområde vil få vejadgang fra Ny Nedergårdsvej, via Apollovej.

Med et øget antal boliger i området kan det evt. være hensigtsmæssigt, at Nedergårdsvejs (fremover Ny Nedergårdsvejs) tilslutning til Clausholmvej lukkes af for biltrafik. Dette ligger dog uden for lokalplanen, og forudsætter endvidere at renovationskøretøjer mv. sikres mulighed for at vende.

Etablering af veje og vejbelysning skal ske i overensstemmelse med et af Randers Kommune godkendt vejprojekt.

#### Vejbelysning

Hvis vejbelysningen ønskes overtaget og vedligeholdt af Randers Kommune, skal kommunen godkende et belyningsprojekt for at sikre, at kravene i belyningsplanen er opfyldt.

#### Sti

Der udlægges areal til en ny sti, der skal forbinde det nye boligområde med cykelstien langs nordsiden af Paderup Boulevard, samt de nærliggende naturområder ved Paderup Mose. For at sikre plads nok til stien, forudsættes magelæg - dvs. en ligelig ombytning af arealer - som vist på kortbilag 2.

#### Støjforhold

Vejtrafikken må ikke medføre støjbelastning, der overstiger de vejledende grænseværdier for vejstøj i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Der udlægges i lokalplanen arealer, som giver mulighed for at etablere støjvolde langs Paderup Boulevard og Apollovej.

#### Spildevandsplanen

Lokalplanens område ligger uden for den godkendte spildevandsplan. Området skal inddrages i spildevandsplanen ved godkendelse af tillæg til spildevandsplanen.

#### Kloakering

Alle tre eksisterende ejendomme langs Nedergårdsvej (nr. 17, 26 og 30) bliver omfattet af tillægget til spildevandsplanen, med mulighed for at blive kloakeret.

Området vil blive udlagt som separatkloakeret område med tilladelig afledningskoefficient for regnvand på  $\varphi = 0,4$ .

#### Overfladevand

Det eksisterende regnvandsbassin syd for lokalplanområdet er dimensioneret, så det også kan betjene den aktuelle lokalplans område.

Ved terrænregulering af de enkelte parceller skal det sikres af de enkelte grundejere, at der ikke ledes overfladevand til naboer, grønne områder, vandløb mm.

I den sydlige del af lokalplanområdet er der kendskab til et drænprojekt tilbage fra 1953. Hvis fungerende drænledninger graves over i forbindelse med byggemodningen, skal det sikres at overfladevand afledes på anden måde.

#### Varme

Lokalplanområdet er beliggende inden for den eksisterende afgrænsning for kollektiv varmforsyning, i form af fjernvarme. Der er tilslutningspligt for ny bebyggelse inden for lokalplanens område, dog gives der dispensation for lavenergiboliger.

<b>Alternativ energiforsyning</b>	Der kan suppleres med alternativ energiforsyning som fx solcelleanlæg og lignende efter nærmere anvisninger.
<b>Vandforsyning</b>	Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Verdo Vand A/S.
<b>Drikkevandsinteresser</b>	<p>En del af lokalplanområdet er beliggende inden for nitratfølsomt indvindingsopland (NFI). Området er allerede rammebelagt i Kommuneplan 2009, der udlægger lokalplanområdet til boligformål. Lokalplanen fastholder anvendelsen til boligformål og indebærer således ikke en øget trussel for grundvandet.</p> <p>Det skal i øvrigt bemærkes, at vidensniveauet er lavt, da Randers Kommune fortsat afventer statens kortlægning af kommunens OSD-områder (områder med særlige drikkevandsinteresser).</p>
<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>	Lokalplanområdet er omfattet af 'Regulativ for husholdningsaffald' og 'Regulativ for erhvervsaffald' i Randers Kommune. Af regulativerne fremgår blandt andet, hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.
<b>Renholdelse og vintervedligeholdelse</b>	Randers Kommunes regulativ for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.
<b>Tilgængelighed</b>	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.
<b>Skole</b>	Området hører under Tirsdalens Skole. Skolevejen går via stisystemet og underføringerne under Paderup Boulevard og Hammelvej.
<b>Arkæologiske forhold</b>	<p>Der er ikke registrerede fortidsminder i området, men der har tidligere været foretaget arkæologiske forundersøgelser og regulære undersøgelser i det omkringliggende område. Sydøst og vest for området er der fundet bebyggelsesspor samt begravelser fra bronze- og jernalder, samtidig med, at der også er registrerede gravhøje fra oldtiden øst og nordøst for området.</p> <p>Der er således en høj grad af sandsynlighed for, at der i det pågældende område er spor efter forhistorisk eller historisk aktivitet.</p> <p>Det anbefales derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse forud for andet jordarbejde.</p> <p>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.</p>

## 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. Planen omfatter ikke projekter, der er nævnt i lovens bilag 3 og 4 og vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgerikninger, der vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet. Af screeningen fremgår det, at lokalplanen vil have en positiv indvirkning mht. skolevej, energiforbrug og blandende ejerformer.

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 571 Boligområde ved Ny Nedergårdsvej

### 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** området kan anvendes til boligformål, og at bebyggelsen indrettes med grønne fælles friarealer, som er egnet til ophold og leg.

**at** lokalplanområdet forbindes til den eksisterende cykelsti langs nordsiden af Paderup Boulevard, samt til stisystemet ved Paderup Mose.

**at** den eksisterende Nedergårdsvej reguleres mht. vejbredde og tilslutning til Apollovej, således at den kan fungere som stamvej for det nye boligområde på en trafikikkerhedsmæssigt forsvarlig måde.

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

#### Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne 1af, 1am, 1 at, 1bi, 1bs, 26c og 26d, alle Paderup By, Krstrup, samt dele af matriklerne 1ao, 1 ap, 1 ar, 1bx og 1dx, alle Paderup By, Krstrup, samt alle parceller, der efter den 19.06.2012 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### Delområder

2.3 Lokalplanens område opdeles i delområderne 1-6, som vist på kortbilag 2.

#### Zonestatus

2.4 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, overføres lokalplanens område til byzone.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

#### Boligformål

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse, åben-lav bebyggelse og dertilhørende fælles friarealer. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, såsom fælleshus, der er forenelige med områdets anvendelse som boligformål.

#### Virksomhedsdrift

3.2 Der kan på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:  
**at** virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres, herunder ved skiltning og lignende.

at områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,

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

- 3.3 Inden for delområde 1 kan der etableres maksimalt 50 tæt-lav boliger, samt fælleshus.
- 3.4 Inden for delområde 2 kan der etableres maksimalt 12 åben-lav boliger.
- 3.5 Delområderne 5 og 6 må kun anvendes som fælles friarealer og indrettes som grønne områder med mulighed for ophold og leg, herunder opstilling af legeredskaber.

#### § 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning inden for lokalplanens område må i princippet kun ske i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2 Delområde 1 må kun udstykkes efter en samlet, af Randers Kommune godkendt, plan for hele delområdet.
- 4.3 Delområde 2 må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan. De enkelte parceller skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 800 m<sup>2</sup> og maksimalt 900 m<sup>2</sup>.
- 4.4 Der må ikke ske yderligere udstykning af delområderne 3, 4, 5 og 6.
- 4.5 Delområderne 5 og 6 kan via magelæg reguleres mht deres afgrænsningen mod øst, i princippet som vist på kortbilag 2.

#### Magelæg

*Et magelæg - dvs. en ligelig ombytning af tilgrænsende arealer - sikrer tilstrækkelig plads til at hovedstien igennem området kan anlægges som en del af de fælles grønne friarealer.*

#### Nedergårdsvej reguleres

*Etableringen af Ny Nedergårdsvej sker som en forlægning af den eksisterende Nedergårdsvej. Den eksisterende Nedergårdsvejs tilslutning til Apollovej forudsættes sløjfet.*

#### § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Stamvejen A-B (Ny Nedergårdsvej) udlægges i en bredde af 12 m, og etableres med en kørebanebredde på 6 m, i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Stierne a-b, c-d og e-f udlægges i en bredde af 6 m, og befæstes i en bredde af min. 2 m. Øvrige stier udlægges ikke som selvstændige færdselsarealer, men kan etableres efter behov.

### **Veje og stier**

*Vejen A-B og stierne a-b, c-d og e-f forudsættes anlagt som kommunevej/offentlig sti.*

*Vejene C-D og E-F forudsættes anlagt som privat vej / privat fællesvej.*

### **Godkendelse af vejprojekt**

*En godkendelse af vejprojektet skal bl.a. sikre at trafikikkerhedsmæssige forhold er i orden og at der er tilstrækkelig plads til, at renovationskøretøjer mv. kan vende.*

- 5.3 Der udlægges desuden areal til følgende nye veje, i princippet som vist på kortbilag nr. 2:

Boligvejen C-D (Hefaistosvej) udlægges i en bredde af 10 m, og etableres med kørebanebredde på 5 m. Den endelige placering af vejen skal godkendes af Randers Kommune, som en del af en samlet plan for hele delområdet.

Boligvejen E-F (Aresvej) udlægges i en bredde af 10 m, og etableres med kørebanebredde på 5 m.

- 5.4 De udlagte veje og stier skal etableres i overensstemmelse med et af Randers Kommune godkendt vejprojekt.

- 5.5 Vejadgang til delområde 1 skal ske fra Hefaistosvej.

Inden for delområde 1 skal der samlet set etableres 1,5 parkeringspladser pr. bolig. Garage/carport kan medregnes som p-plads.

- 5.6 Vejadgang til den enkelte parcel inden for delområde 2 skal ske fra Aresvej.

Inden for delområde 2 skal der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig, og parkeringspladserne skal etableres på egen parcel. Garage/carport kan medregnes som p-plads.

Inden for delområde 2 må overkørslen fra den enkelte parcel til boligvejen ikke overstige en bredde på 6 m.

- 5.7 Vejadgang til delområderne 3 og 4 skal ske fra den forlagte Ny Nedergårdsvej.

## **§ 6 Støj**

### **Støjberegninger**

*Beregningerne kan bl.a. have betydning for udformning af boliger, friarealer og støjvoldte.*

- 6.1 Før påbegyndelse af ny bebyggelse skal der foretages støjberegninger som godtgør, at støjniveauet inden døre og i bebyggelsens friarealer ikke overstiger de af Miljøstyrelsen anbefalede støjgrænser, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007.

## **§ 7 Tekniske anlæg**

- 7.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 7.2 I lokalplanområdet kan der etableres solfangere, solcelleanlæg o. lign. anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 9.2 er opfyldt.





## § 8 Bebyggelsens omfang og placering

### Bebyggelsesprocent

- 8.1 Inden for delområde 1 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40, inklusiv andel af fællesarealer.
- Inden for delområderne 2, 3 og 4 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 35.
- 8.2 Beboelsesbygninger og et evt. fælleshus må opføres med maksimalt 2 etager, og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m, målt fra eksisterende terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan.
- 8.4 Carporte, skure o.lign. mindre bygninger som ikke anvendes til beboelse, må opføres i maksimalt 1 etage.
- 8.5 Inden for delområde 2 må der på hver ejendom opføres eller indrettes maksimalt én bolig.

## § 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Facader og tage

- 9.1 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer, herunder blanke eller en-goberede tegl, med et glanstal over 30, jf. *Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994*. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans, såsom kobber og zink. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

### Solenergi

*Monteringsskinner må i princippet ikke være synlige, dog accepteres at de afkortes og afproppes, så de stikker max. 40 mm ud i forhold til solpanelerne.*

- 9.2 Der kan opsættes solpaneler, solfangere og lignende solenergianlæg med en maksimal lysrefleksion på 7%, såfremt disse tilpasses bygningens arkitektur, og monteres på facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner. Kun de dele, som af hensyn til funktionen ikke kan skjules, må være synlige.

På samlede bebyggelser med en ensartet arkitektur, skal solpaneler/solceller placeres efter en af Randers Kommune godkendt samlet plan.

Anlæggene må ikke medføre blændingsgener for de omkringboende.

### Individuelle antenner

*Antenner skal placeres så diskret som muligt.*

- 9.3 Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes så de ikke generer de omkringboende, og placeres i en højde, der ikke overstiger tagryggen. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 m.

## § 10 Ubebyggede arealer

### Fælles friarealer

- 10.1 Delområderne 5 og 6 udlægges som fælles friarealer og indrettes som grønne områder med mulighed for ophold og leg, herunder opstilling af legeredskaber. De fælles friarealer må ikke bebygges, med undtagelse af enkelte mindre skure til nødvendig opbevaring af plæneklipper o.lign. til vedligehold af fællesarealerne.
- 10.2 På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.

### Hegn

- 10.3 Hvis der hegnes i skel, skal hegnet etableres som levende hegn, evt. suppleret med et let trådhegn på indvendig side. Oven for tunnellen ud mod Paderup Boulevard, hvor det ikke er muligt at etablere støjvold, kan der dog evt. etableres et 20-30 meter langt begrønnet støjhegn.

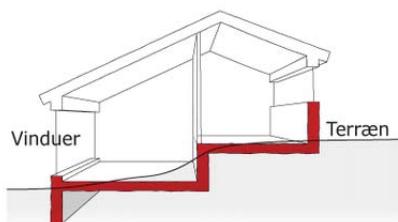
### Støjvolde

*Støjvolde skal så vidt muligt udformes så "naturligt" som muligt, så de fremstår som en del af landskabet, frem for som rent tekniske anlæg. Tilgrænsende areal til det udlagte støjvoldsareal kan evt. inddrages lokalt efter behov, så støjvolden kan gives et bugtet forløb.*

- 10.4 Der udlægges areal til støjvolde langs Paderup Boulevard i en bredde på 10 m, og langs Apollovej i en bredde på 8 m. Støjvoldene skal etableres i nødvendig højde og omfang i henhold til støjberegning, jf. § 6.1. Støjvolde skal så vidt muligt udformes med et varieret bugtet forløb og så flad en hældning som muligt.
- 10.5 Der må ikke foretages terrænregulering i forhold til eksisterende terræn på mere end 0,5 m. Terrænregulering må ikke finde sted nærmere skel end 0,5 m og herfra med en hældning på maks. 1:1,5.

### Terrænregulering

*Bebyggelsen skal så vidt muligt tilpasses terrænet og ikke omvendt. På skrånende terræn skal bebyggelsen udformes, så den optager terrænets niveauforskelle.*



*Eksempel på forskudte planer, hvor man kan udnytte det skrånende terræn til at få nogle spændende rumforløb inde i huset.*

Undtaget herfra er støjvolde langs Paderup Boulevard og Apollovej, samt skråningsanlæg i forbindelse med den gennemgående sti som skal føres under Paderup Boulevard.

Inden for delområde 1 kan der endvidere ske større terrænreguleringer, hvis det sker efter en af Randers Kommune godkendt samlet plan.

- 10.6 De fælles friarealer samt støjvolde kan beplantes, dog ikke med arter, som er uønskede i den danske natur (invasive arter), jf. opdateret liste over arter på Naturstyrelsens hjemmeside.

## § 11 Ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 5 nævnte veje og stier, samt de i § 10.1 nævnte fælles friarealer er etableret.

- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret evt. nødvendige støj-dæmpende foranstaltninger, som sikrer opfyldelse af kravene i § 6.1.
- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen. Bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted. Byrådet kan dispensere fra bestemmelsen, såfremt ny bebyggelse opføres som lavenergihus.

## § 12 Grundejerforening eller lignende

### Medlemspligt

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i lokalplanens område, senest når 75 % af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

- 12.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers Kommune.

### Drift og vedligeholdelse

- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de i § 5.3 nævnte veje, samt de i § 10.1 nævnte fælles friarealer, og de i § 10.4 nævnte støjvolde.

## § 13 Tilladelser og dispensationer

- 13.1 Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland ophæver landbrugspligten for ejendommene matr. nr. 1af, 1am, 1bs, 26c og 26d, alle Paderup By, Krstrup, samt dele af matriklerne 1ao, 1 ap, 1 ar og 1bx, alle Paderup By, Krstrup, i det område, der er nævnt i § 2.



**Vedtægelsespåtegning**

Forslag til lokalplan 571 er vedtaget af Randers byråd den 03.09.2012 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 21.01.2013

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

**Offentlig bekendtgørelse**

*Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 30.01.2013, 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.

**Fremlæggelse og indsigelsesfrist**

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.

**Høringsperiode**

**Lokalplanen er fremlagt i perioden:**

**onsdag den 05.09.2012 til  
onsdag den 31.10.2012**

**Offentliggørelse af screening  
for miljøvurdering****Miljøvurdering**

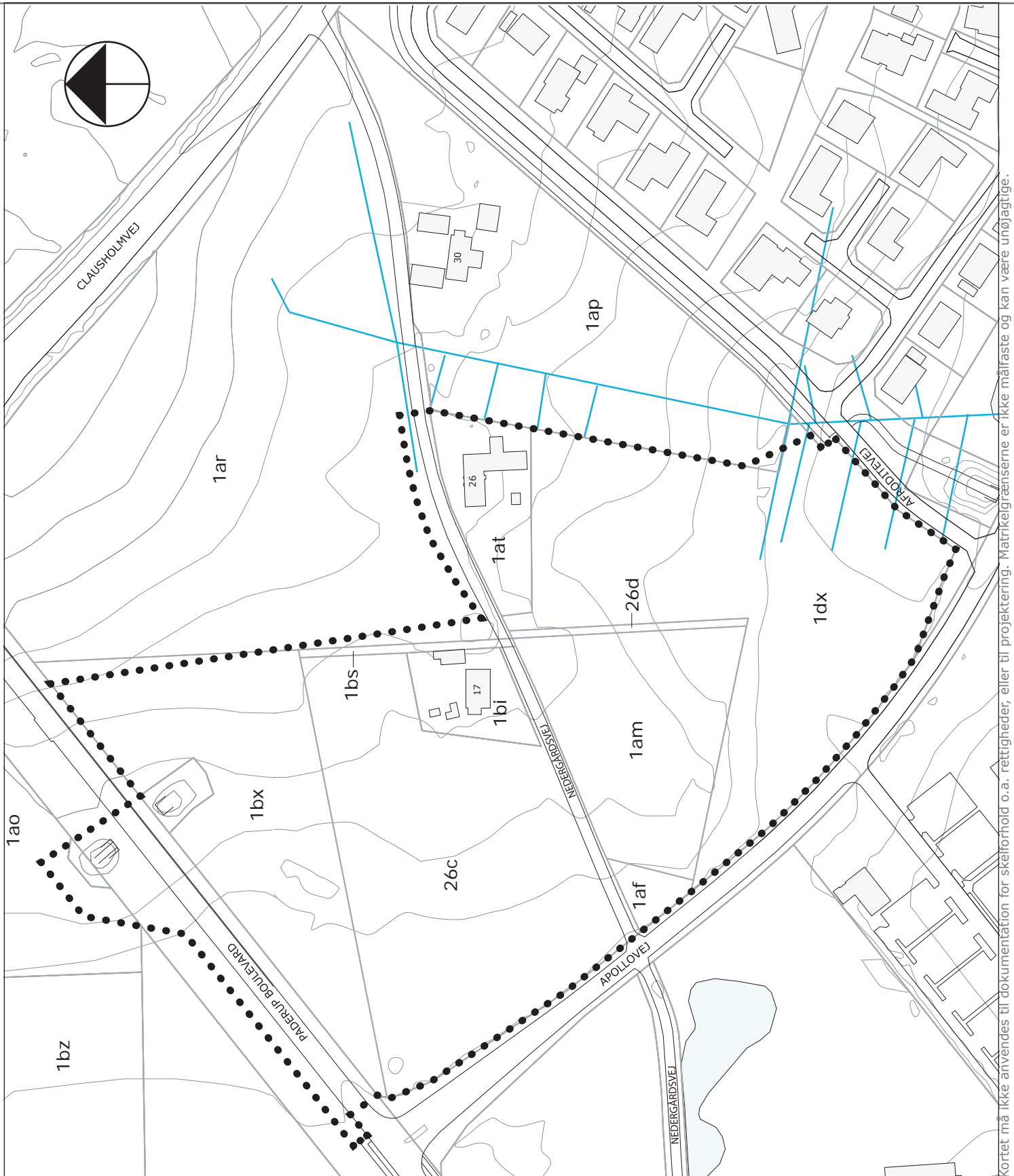
Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.

**Yderligere oplysninger**

Svar på spørgsmål vedrørende lokalplanens indhold fås ved henvendelse til Stadsarkitektens kontor.







Kortet må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold o.a. rettigheder, eller til projektering. Matrikelgrænserne er ikke målfaste og kan være unøjagtige.

- Lokalplangrænse
- 00xx Matrikel nummer
- Matrikel skel
- Eksisterende bebyggelse
- Højdekurver (1 meter)
- Drænledninger, oprindeligt drænprojekt fra 1953

**LOKALPLAN 571**  
**Boligområde ved Ny Nedergårdsvej**  
 Randers kommune, Miljø og Teknik  
 Stadsarkitektens kontor  
 2012

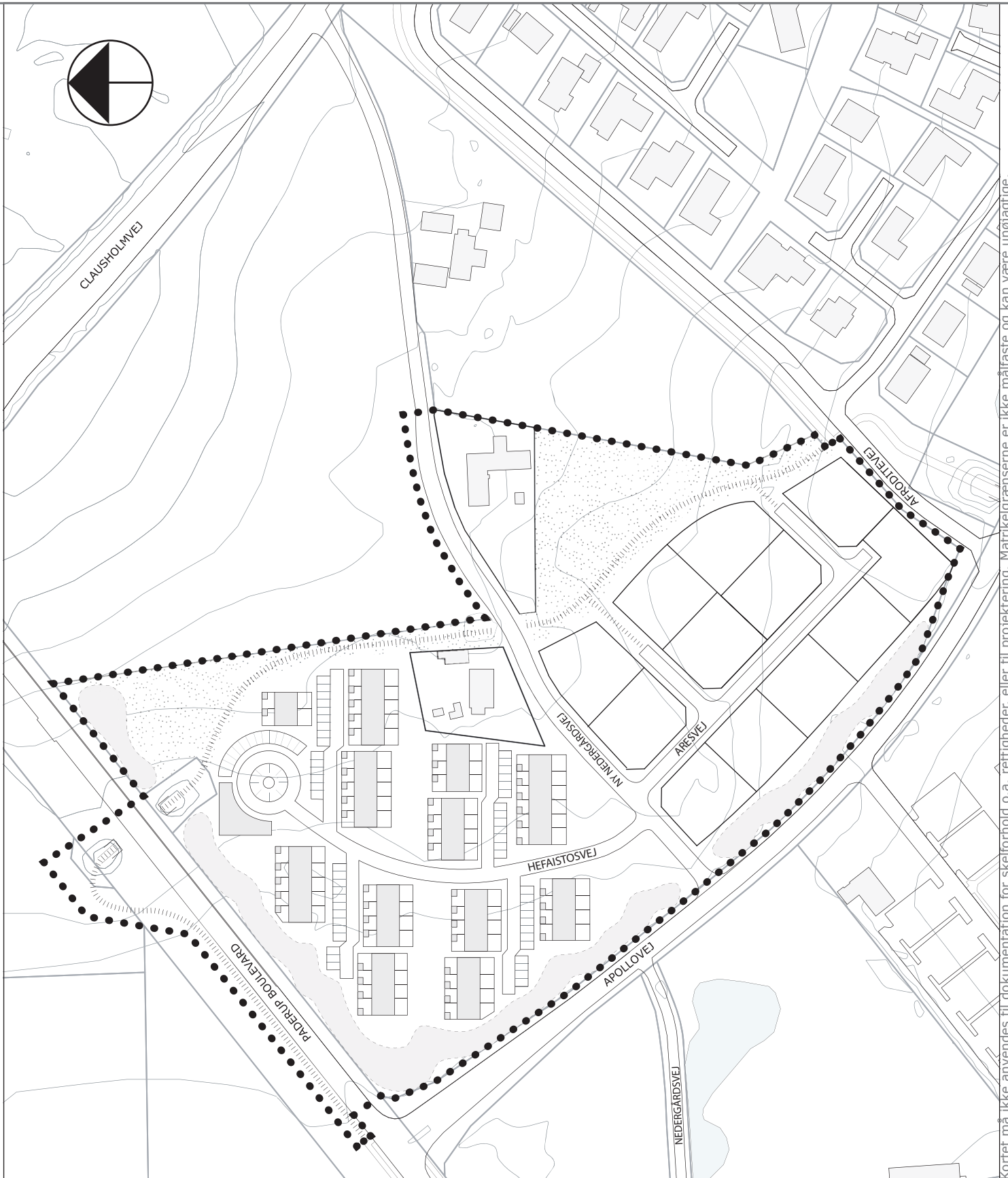
**BILAG 1: EKSISTERENDE FORHOLD**  
 Mål 1:2.000











Kortet må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold o.a. rettiligheder, eller til projektering. Matrikelgrænserne er ikke målfaste og kan være unøjagtige.

## LOKALPLAN 571 Boligområde ved Ny Nedergårdsvej

Randers kommune, Miljø og Teknik  
Stadsarkitektens kontor  
2012

BILAG 3: VEJLEDENDE ILLUSTRATIONSPLAN  
Mål 1:2.000

## 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 bygge lov 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, som 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 1  
8900 Randers C

Eller på e-mail: [teknisk@randers.dk](mailto:teknisk@randers.dk)