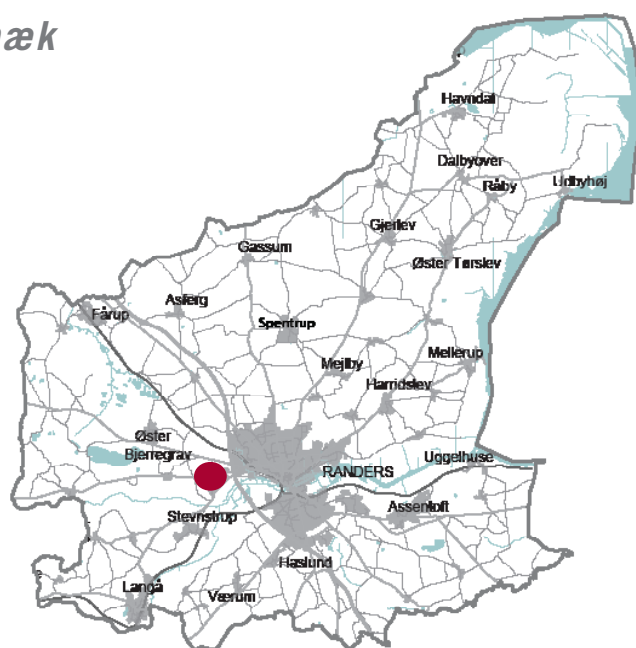




LOKALPLAN 620

Boliger og idrætsanlæg i Over Hornbæk





<i>Høringsperiode</i> <i>Minimum 8 uger fra offentliggørelsen</i> <i>af lokalplanen.</i>	<i>Indhold</i>	2
<i>Vejledning om lokalplanen</i>	Vejledning	
	<i>Vejledning</i>	3
	<i>Klagevejledning</i>	4
<i>Lokalplanens retsvirkninger: herfra er</i> <i>lokalplanens bestemmelser juridisk</i> <i>gældende.</i>	<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	5
	<i>Om lokalplanen</i>	6
	<i>Oversigtskort</i>	6
<i>Redegørelsen fortæller hvad lokalpla-</i> <i>nen handler om.</i>	Redegørelse	
	<i>Lokalplanens indhold</i>	7
	<i>Illustrationsplan</i>	7
	<i>Delområder</i>	9
<i>Lokalplanens juridisk bindende be-</i> <i>stemmelser og kort.</i>	Lokalplanens bestemmelser	
	<i>§ 1 Lokalplanens formål</i>	11
	<i>§ 2 Område og zonestatus</i>	11
	<i>§ 3 Anvendelse</i>	11
	<i>§ 4 Udstykning</i>	13
	<i>§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold</i>	14
	<i>§ 6 Tekniske anlæg</i>	16
	<i>§ 7 Bebyggelsens omfang og placering</i>	17
	<i>§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	19
	<i>§ 9 Ubebyggede arealer</i>	20
	<i>§10 Grundejerforening eller lignende</i>	22
	<i>§11 Ibrugtagen af ny bebyggelse</i>	23
	<i>§12 Aflysning af lokalplan</i>	23
	<i>§13 Vedtagelsespåtegning</i>	24
	<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	24
<i>Lokalplanens juridisk bindende kort.</i>	Lokalplankort	
	<i>Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning</i>	26
	<i>Kortbilag 2 - Delområder og beplantning</i>	26
	<i>Kortbilag 3 - Veje, stier, udstykning, grønne områder</i>	27
	<i>Kortbilag 4 - Principper for matrikeludlæg og boligveje</i>	29
<i>Lokalplanen og andre planer</i>	Forhold til anden planlægning	
	<i>Forhold til anden planlægning</i>	29
	<i>Kommuneplanen</i>	29
	<i>Andre planer og love</i>	31
<i>Offentliggørelse af afgørelsen om</i> <i>screening for miljøvurdering</i>	<i>Miljøvurdering</i>	35
	Kommuneplantillæg	
	<i>Kommuneplantillæg 22</i>	36



Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens bestemmelser

Hvornår udarbejdes en lokalplan

Indflydelse

Byggeloven

VEJLEDNING

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i lov om planlægning.

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

PLIGT TIL AT LAVE EN LOKALPLAN

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

HVAD ER FORMÅLET MED LOKALPLANER?

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri.

BORGERNES 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

I byggeloven 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 for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i byggeloven.



KLAGEVEJLEDNING

Planloven

Det er muligt at klage over vedtagelsen af denne lokalplan til Natur- og Miljøklagenævnet. Du kan kun klage over retlige spørgsmål i henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

Klage

Enhver med retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget. Derudover er foreninger og organisationer, der har som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

Miljøvurdering

Klagen skal indbringes via Klageportalen, som du finder på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

Klagen skal være indgivet inden fire uger efter denne lokalplan er offentligt bekendtgjort. Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for Randers Kommune i Klageportalen.

For at få klagen behandlet, skal du indbetale et gebyr på 500 kr. Gebyret betaler du med betalingskort på Klageportalen.

Gebyr

Hvis du vil indbringe sagen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan. Fritagelse for brug af Klageportalen

Hvem kan klage?

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning herom til Randers Kommune via e-mail plan@randers.dk. Randers Kommune videresender anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.

MILJØVURDERING AF PLANEN

Afgørelser vedrørende denne lokalplan, truffet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter planloven.



Forandringer skal følge planen

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

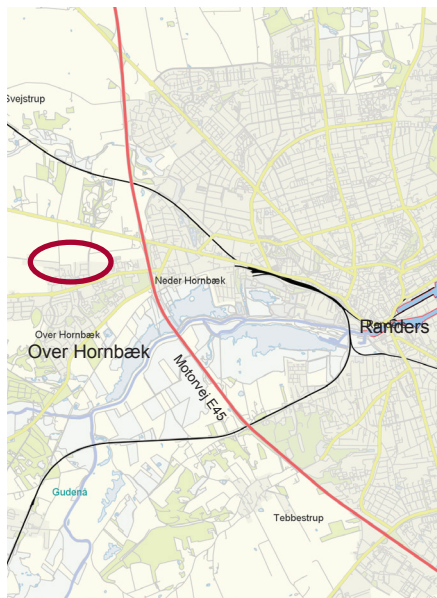
Når en eventuel dispensation berører ejere, brugere og naboer i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne 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.



Oversigtskort



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i forhold til Randers By

OM LOKALPLANEN

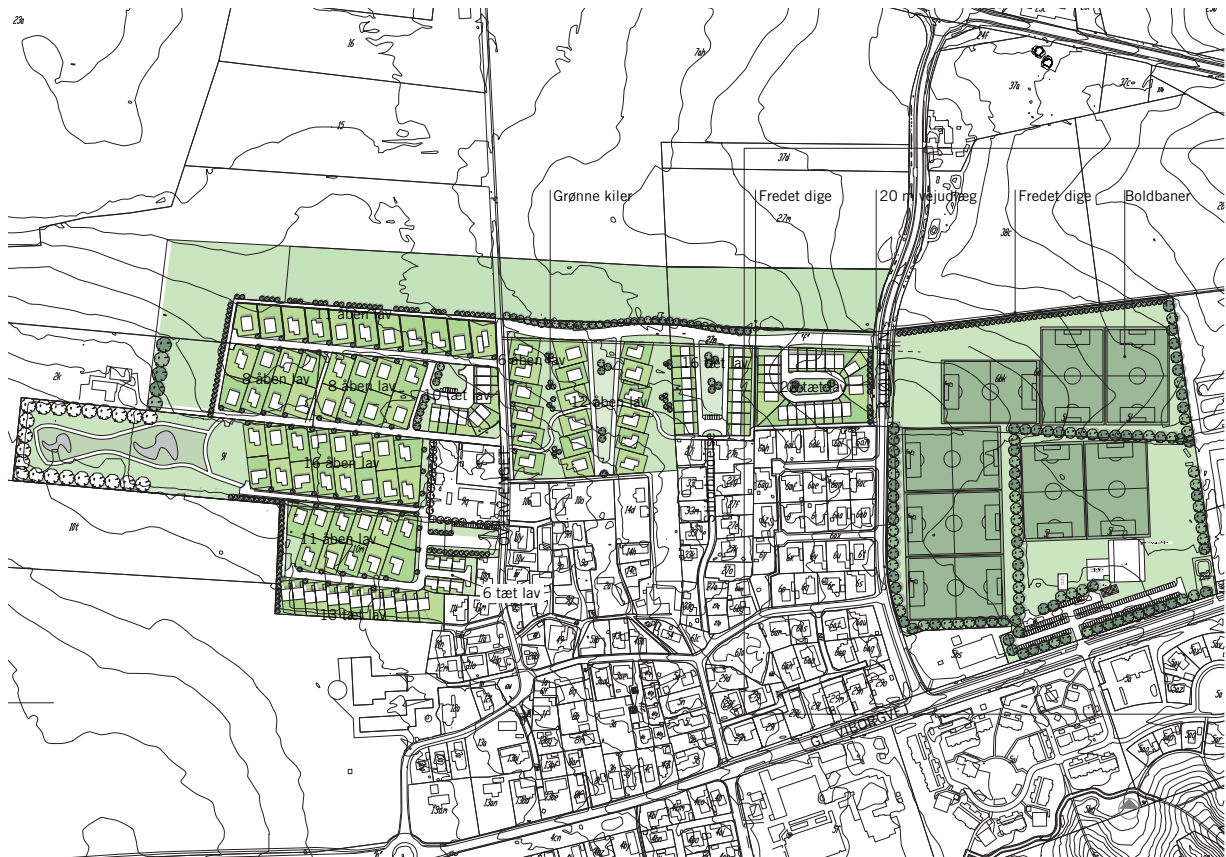
Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et samlet område til idrætsfaciliteter og tilhørende anlæg samt boliger i form af parcelhuse og rækkehuse, klyngehuse eller lignende med tilhørende rekreative arealer i Over Hornbæk.

Lokalplanen giver mulighed for at samle idrætsfaciliteterne i Over Hornbæk på arealerne øst for Kjøllevejen og nord for Gl. Viborgvej, hvor Firmasporten idag har sine faciliteter. Lokalplanen giver ligeledes mulighed for at etablere et nyt boligområde i den nordlige del af byen, som en afgrænsning mod det åbne land.

Lokalplanens område

Lokalplanens område ligger nord for landsbyen Over Hornbæk i området mellem Viborgvej og Gl. Viborgvej. Området er på ca 32 ha hvoraf de ca 11 ha beliggende øst for Kjøllevejen udlægges til offentlige formål såsom idrætsanlæg med tilhørende bebyggelse. De resterende 21 ha der udlægges til bolig, natur og rekreative formål, ligger mellem Kjøllevejen og Overvænget samt vest for Overvænget.



Illustrationsplan

Planen viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes.

Tæt-lav boligbebyggelse kan f.eks. være rækkehuse, klyngehuse, kædehuse, gårdhuse mv.

Åben-lav boligbebyggelse er fritliggende enfamiliehuse så som parcelhuse, villaer mv.

Rekreative arealer og friarealer er arealer der udlægges i forbindelse med bebyggelsen til fælles udeophold, leg, boldspil mv.

Grønne forarealer og vejrum

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 620 giver mulighed for at opføre boliger samt anlæg og bebyggelse til fritids- og idrætsformål i Over Hornbæk.

Lokalplanområdet kan rumme ca. 141 boliger hvoraf ca. 72 udlægges til åben/lav bebyggelse og op til 69 til tæt/lav boligbebyggelse.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser der giver mulighed for at opføre både tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse i området. Boligbebyggelse kan opføres i op til 2 etager og med en bygningshøjde på op til 8,5 meter.

Der lagt vægt på at skabe harmoniske åbne og grønne vejrum, der er overskuelige. I boligområderne mellem Kjølvejen og Overvænget udlægges der blandt andet grønne fællesarealer i midten af vejrummet som giver plads til leg og ophold.

Ved boligvejene vest for Overvænget udformes vejarealerne med grønne trekantede arealer i græs med et vejtræ ud for den enkelte villagrund. Vejene er udformet med arealer i græs for at skabe åbne, grønne og overskuelige vejrum hvor der er mulighed for nedsivning af regnvand i de grønne arealer. De grønne vejrum og forarealer ved de enkelte grunde skal ligeledes sikre, at bebyggelsen får en overordnet karakteristisk sammenhæng og bidrager til, at de enkelte boligveje og bebyggelserne får et velordnet og overskueligt udseende. Der er derfor bestemmelser om grønne forarealer og hækkes placeringer samt boligvejenes udformning, i lokalplanen.



Bebyggelse kan opføres i op til 2 etager og 8,5 meters højde i boligområderne.

Idrætsfaciliteterne samles vest for Kjølvejen.

Lysmaster

Idrætshal og anlæg

Store grønne fællesarealer og grønne kiler

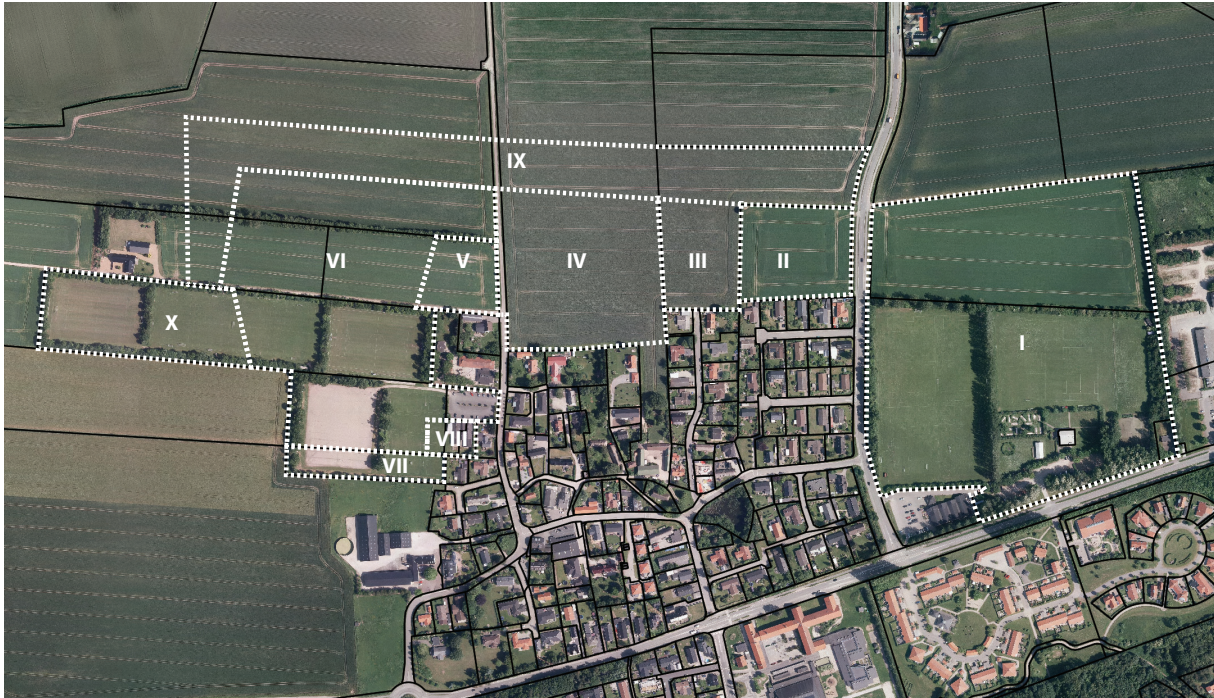
På de enkelte grunde til åben/lav bebyggelse er der mulighed for at opføre enfamiliehuse i op til 2 etager med bred mulighed for individuelle præg. For at området fremstår som velordnet, karakterfuldt og med et attraktivt præg, er der fastsat bestemmelser om byggelinjer, tagform, hækbepantning, grønne forhaver samt veje og vejrummenes udformning.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser der giver mulighed for at anlægge idrætsbaner og opføre en halvbebyggelse mv. til fritids- og idrætsformål på arealet øst for Kjølvejen. Lokalplanen giver ligeledes mulighed for at opsætte lysmaster på op til 15 meters højde ved idrætsanlæggene indenfor et markeret område. Disse lysmaster skal have nedadrettet lys og lyset skal rettes væk fra boligområderne. For yderligere at skærme naboer mod lys og for at veje opleves som begrønnede er der fastsat bestemmelser om beplantningsbælter omkring idrætsanlæggene.

Indretningen af anlægget kan for eks. omfatte kunstgræsbane, ny idrætshal og anden bebyggelse til fritids- og idrætsformål med tilhørende faciliteter samt belysning af baneanlæg.

I den nordlige del af lokalplanens område udlægges grønne arealer til fælles friareal mellem bebyggelserne. De fælles friarealer ligger som grønne landskabskiler der åbner op mellem landsbyen og det åbne land.

I lokalplanens område vest for Kjølvejen er der et stort rekreativt areal til fælles benyttelse for boligerne i de tilstødende boligområder. Det rekreative område er omkranset af beplantningsbælter og hænger sammen med den store naturkile som danner rammen mod det åbne land.



DELOMRÅDER

Kortet viser hvordan lokalplanens område er inddelt i 9 delområder.

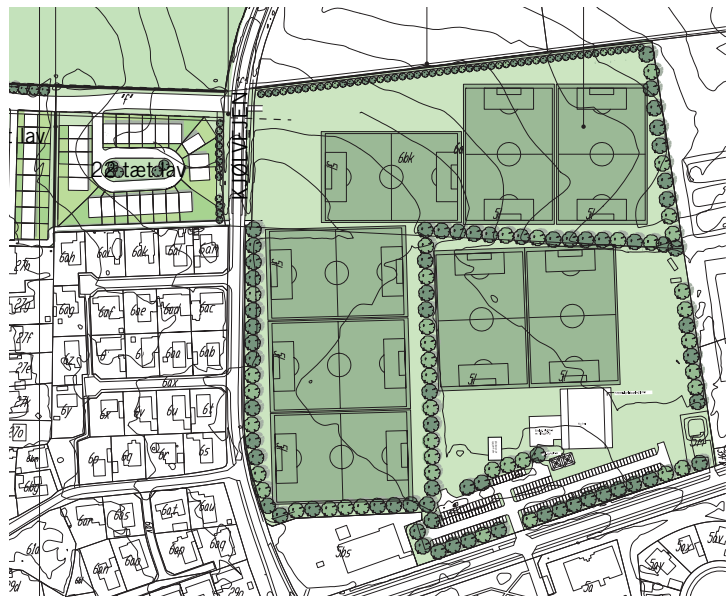
Som afgrænsning mod det åbne land sætte beplantningsbælter og der udlægges en grøn naturkile mellem de bebyggede arealer og det åbne land. I dette område kan der etableres regnvandsbassiner.

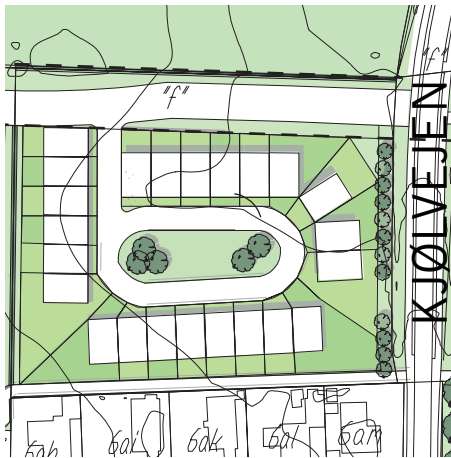
Lokalplanens delområder

Lokalplanen inddeles i 9 delområder.

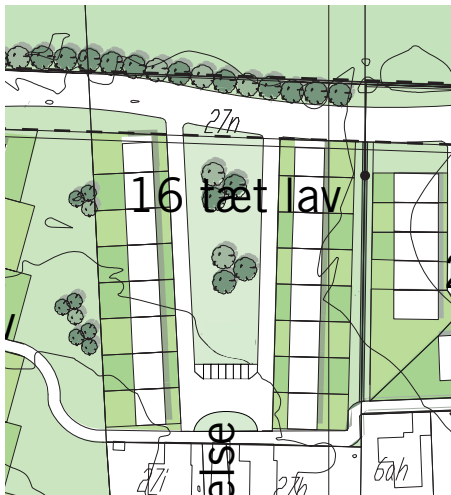
Delområde I udlægges til fritids- og idrætsformål med mulighed for opførelse af halbebyggelse mv. til idrætsformål samt tilhørende fritids- og idrætsfaciliteter så som boldbaner, kunststofgræsbaner, spejderaktiviteter mv.

Delområde I til idrætsanlæg





Delområde II til tæt-lav boligbebyggelse



Delområde III til tæt-lav boligbebyggelse



Delområde IV til åben-lav boligbebyggelse

Delområde II, III, V, VII og VIII udlægges til tæt/lav boligbebyggelse så som rækkehuse, kædehuse og klyngehuse. Boligerne kan opføres i op til 2 etager med lodrette lejlighedsskel samt i en højde op til 8,5 meter.

Indenfor delområderne kan der opføres ca. 69 boliger.

- Delområde II: ca. 23 boliger
- Delområde III: ca. 16 boliger
- Delområde V: ca. 10 boliger
- Delområde VII: ca. 13 boliger
- Delområde VIII: ca. 7 boliger

Til de nye boliger udlægges grønne arealer til fælles ophold og fritidsaktiviteter. På disse arealer kan der eksempelvis etableres legepladser mv.

Delområde IV og VI udlægges til åben/lav boligbebyggelse så som villaer og parcelhuse. Boligerne kan opføres i op til 2 etager med en højde op til 8,5 meter. Indenfor delområderne kan der opføres ca. 73 boliger fordelt på:

- Delområde IV: ca. 18 boliger
- Delområde VI: 54 boliger

Til de nye boliger vest for Kjøelvejen udlægges et grønt areal til rekreative formål vest for bebyggelserne i delområde X. På en del af disse arealer kan der eksempelvis etableres legepladser, bålhytte mv.

Delområde VIII udlægges til rekreative formål som fælles arealer til de omkringliggende boligområder.

Delområde IX udlægges til grøn kile med mulighed for etablering af regnvandsbassiner og beplantningsbælter. Arealet kan forsat dyrkes som landbrugsjord.



Delområde VI til åben-lav og VII til tæt-lav boligbebyggelse



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 620

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

*Matrikelnumre
Ejerlav: Over Hornbæk By, Hornbæk*

Delområder

*Zonestatus.
Arealerne til idrætsformål og boligformål overføres til byzone.
Arealerne til rekreative formål og grønne kile fastholdes i landzone.*

Idrætsformål kan f.eks. være halbebyggelse, omklædningsfaciliteter, klubhuse, skure til opbevaring af materiel samt diverse former for idrætsbaner og anlæg.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at lokalplanens område udlægges til offentlige formål, boligformål og rekreative områder,

at vejadgange placeres hensigtsmæssigt i forhold til trafikafvikling og sikkerhed. Der etableres vejadgang til lokalplanens område fra Kjøllevej, Overvænget og Gl. Viborgvej,

at boligvejene i området etableres som grønne vejrum med græsarealer og vejtræer,

at bebyggelse placeres så de enkelte bygninger bidrager til vejrummenes overordnede struktur,

at der etableres beplantningsbælter til afgrænsning af området, og

at der udlægges fælles grønne friarealer med sammenhæng til det omgivende landskab.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 6a, del af 7ah, 5an, 5m, 6bk, 10q, 10r, 10s, del af 14f, 14i, 11h, 9i, del af 2k, 5l, 10m, del af 27m, 27n og 2v Over Hornbæk By, Hornbæk samt alle parceller, der efter den 27. juni 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X som vist på kortbilag 2.

2.3 Lokalplanens delområde I, II, III, IV, V, VI og VII ligger i landzone og skal overføres til byzone, som vist på kortbilag 1.

2.4 Lokalplanens delområde VIII ligger i byzone og skal forblive i byzone, som vist på kortbilag 1.

2.5 Lokalplanens delområde IX og X ligger i landzone og skal forblive i landzone, som vist på kortbilag 1.

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Delområde I må kun anvendes til fritids- og idrætsformål samt vandværk. Der kan etableres bebyggelse og anlæg til idrætsformål, boldbaner, idrætsfaciliteter og lignende anlæg.



- Boligformål*
Tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav boligbebyggelse.
- Tæt-lav bebyggelse kan f.eks. være kædehuse, rækkehuse mv. med lodrette lejlighedsskel.*
- Åben-lav bebyggelse er f.eks. parcelhuse og villaer med egen have mv.*
- I det rekreative areal i delområde IX kan der etableres legepladser, bålpladser, boldbane og lignende bygninger samt anlæg til brug for boligområderne.*
- Antenneanlæg. Der er mulighed for at etablere antennemaster til mobiltelefoni indenfor lokalplanens område.*
- Støjafskærmning. Hvis grænseværdierne for trafikstøj fra Kjølvejen overskrides skal der etableres støjafskærmning for boligerne i delområde II.*
- 3.2 Delområde II, III, V, VII og VIII må kun anvendes til boligformål som tæt/lav bebyggelse.
- 3.3 Delområde IV og VI må kun anvendes til boligformål som åben/lav bebyggelse.
- 3.4 Delområde X må kun anvendes til rekreative formål, der må etableres legeplads, boldbaner og lignende anlæg til boligerne indenfor området.
- 3.5 Delområde IX må kun anvendes til grøn kile med beplantningsbælter og regnvandsbassin.
- 3.6 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 beboelsesejendom ikke forandres, herunder at områdets karakter af boligområde ikke brydes ved skiltning og lignende og
at virksomheden ikke medfører væsentlige gener for de omkringboende.
- 3.7 Indenfor lokalplanens delområde I eller X er der mulighed for etablering af antennemast til telekommunikation med tilhørende teknikkabine.
- 3.8 Der skal etableres en støjafskærmning ud mod Kjølvejen, hvis det er nødvendigt for, at kravene til trafikstøj kan overholdes for bebyggelse i delområde I.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 620

Udstykning til storparceller eller mindre grunde.

Principskitse stamvej A-B

§ 4 UDSTYKNING

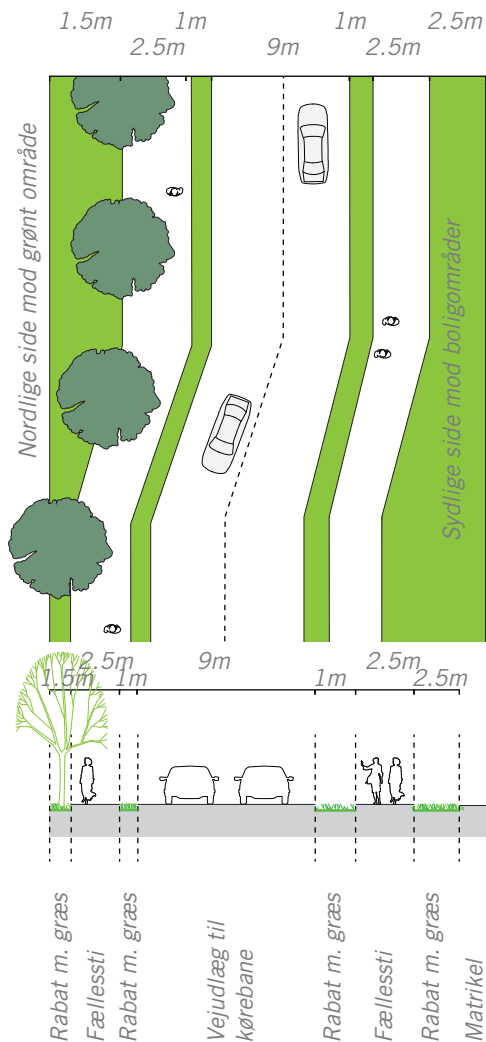
4.1 Ejendommene indenfor de enkelte delområder må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 3 viste udstykningsplan. Udstykningsmulighed, grundstørrelser og fælles friarealer fremgår af nedenstående skema:

Delområde	Grundstørrelse	Fælles friarealer
I		
II	Storparcel eller enkelte grunde på mellem 200 og 500 m ²	Der skal indenfor delområdet udlægges et regulært areal på mindst 700 m ² til fælles friareal/opholdsareal (uden parkering)
III	Storparcel eller enkelte på mellem 300 og 500 m ²	Der skal indenfor delområdet udlægges regulære arealer til fælles friareal/opholdsareal (uden parkering), med en placering som vist på kortbilag 3. Arealerne skal have en mindstebredde på 20 meter.
IV	Grunde på mellem 700 og 900 m ² .	Der skal indenfor delområdet udlægges 3 arealer til fælles friareal/opholdsareal og grønne kiler, med en placering som vist på kortbilag 3. Arealerne skal have en mindstebredde på 12 meter.
V	Storparcel eller enkelte grunde på mellem 200 og 500 m ²	Der skal indenfor delområdet udlægges et regulært areal på mindst 300 m ² til fælles friareal/opholdsareal (uden parkering)
VI	Grunde på mellem 700 og 900 m ² . Enkelte grunde som markeret på kortbilag 3 kan dog udstykkes større.	Fælles friareal for bebyggelsen i delområdet er udlagt i delområde X.
VII	Grunde på mellem 300 og 500 m ² . Enkelte grunde som markeret på kortbilag 3 kan dog udstykkes større.	Fælles friareal for bebyggelsen i delområdet er udlagt i delområde X.
VIII	Storparcel eller enkelte grunde på mellem 200 og 500 m ²	Fælles friareal for bebyggelsen i delområdet er udlagt i delområde X.
IX	Regnvandsbassiner med tilhørende anlæg kan udstykkes.	
X	Ingen udstykning	



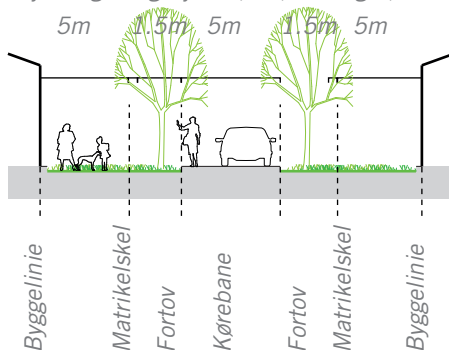
Mobilantenner

Vejudlæg til stamvej A-B



Principskitser for boligvejene

Vejudlæg boligvej G-H, I-J, L-M og L,N



§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Kjølvejen, Overvænget og Gl. Viborgvej. Delområde II, III og IV vejbetjenes fra stamvejen A-B som vist på kortbilag 3.

5.2 Vejadgang til regnvandsbassinene i delområde X kan ske fra Kjølvejen som vist på kortbilag 3.

5.3 Der udlægges areal til nye veje, vendepladser og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 3.

- Stamvejen A-B
- Stamvejen K-L
- Boligvejene C-D, E-F, G-H, I-J, L-M og L-N
- Grusvej O-P
- Grusvej Q-R
- Stierne a-b, c-d, e-f, g-h, i-j, k-l, m-n og o-p, samt stiforbindelse til delområde I fra Kjølvejen.

5.4 Stamvejen A-B med adgang fra Kjølvejen udlægges i en bredde af 20 meter med en kørebanebredde på mindst 9 m og med 2,5 m fællessti i begge sider. Der skal etableres min. 1 meter rabat i græs mellem fællessti og vej. På den sydlige side af fællesstien skal der etableres 2,5 meter rabat i græs, og 1,5 meter rabat i græs i den nordlige side. Vejen skal slynges (forsættes) pr. 100 meter som vist på kortbilag 3 og principskitse.

Langs sydsiden af stamvejen pålægges en byggelinje på 2,5 meter fra vejskel.

Langs stamvejen skal der plantes vejtræer af en art hvis blivende højde ikke overskrider 20 meter. Langs diget a-b må der dog ikke plantes træer.

5.5 Stamvejen K-L med adgang fra Overvænget udlægges i en bredde af 12 meter med en kørebanebredde på 6 m og med 2 m fællessti og 1 meter rabat i græs i begge sider.

Ved vejen kan der etableres parkering til daginstitutionen som vist på kortbilag 3.

5.6 Boligvejene G-H, I-J, L-M og L-N udlægges i en bredde af 8 meter med en kørebanebredde på mindst 5 m og 1,2 m fortov i hver side som vist på kortbilag 3. Der pålægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel.

Der skal etableres hævede flader pr. 100 meter.

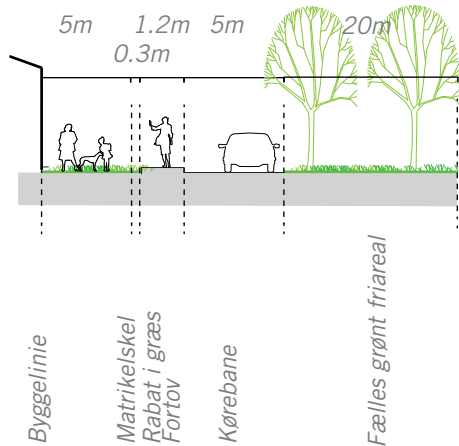
Boligvejene skal have en dimensionering og udformes som vist på kortbilag 4. Boligvejene skal have grønne flader i form af trekantede arealer ud for hver enkelt grund.

Dette areal skal fremstå i græs.

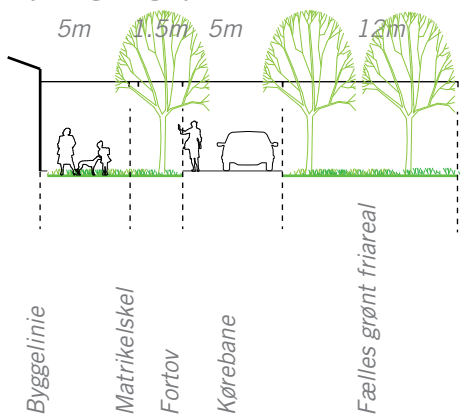


Principskitser for boligvejene

Vejudlæg boligvej C-D



Vejudlæg boligvej E-F



Boligvej principskitse



5.7 Boligvejen C-D udlægges i en bredde af 8 meter med en kørebanebredde på mindst 5 m, 0,3 m rabat i græs og 1,2 m fortov i den ene side. Der pålægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel. Der skal etableres hævede flader pr. 100 meter. Boligvejen udlægges med et grønt friareal i midten som vist på kortbilag 3. Friarealet skal have en minimums bredde på 20 meter.

5.8 Boligvejen E-F udlægges i en bredde af 8 meter med en kørebanebredde på mindst 5 m og 1,5 m fortov i den ene side. Der pålægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel. Der skal etableres hævede flader pr. 100 meter. Boligvejen udlægges med et grønt friareal i midten som vist på kortbilag 3. Friarealet skal have en minimums bredde på 12 meter.

Boligvejen skal have en dimensionering og udformes som vist på kortbilag 4. Boligvejen skal have grønne flader i form af trekantede arealer ud for hver enkelt grund. Dette areal skal fremstå i græs og som vist på kortbilag 4.

5.9 Grusvejene O-P og Q-R udlægges i en bredde på mindst 5 meter. Grusvejen O-P sikrer vejadgang til ejendommen Byledet 12. Grusvejen Q-R sikrer vejadgang til ejendommen matr. nr. 10t, Over Hornbæk By, Hornbæk.

5.10 Ved boligvejenes tilslutning til stamvejen A-B skal der sikres, et oversigtsareal på min. 2,5 meter mellem fællesstien og skel mod boliggrunde.

5.11 Langs stamveje skal der plantes vejtræer af en art hvis blivende højde ikke overskrider 20 meter som vist på kortbilag 2. Træerne skal være løvfældende dansk hjemmehørende arter.

5.12 Langs boligvejene E-F, G-H, I-J, L-M og L-N skal der plantes et vejtræ i hver enkelt grønne trekant som vist på kortbilag 4 og principskitse. Træerne skal være af en art hvis blivende højde ikke overskrider 20 meter. Træerne skal være løvfældende dansk hjemmehørende arter.

5.13 Der skal udlægges areal til vendepladser til renovationsvogne på minimum 12x14 meter for enden af boligvejene G-H, I-J, L-M og L-N.

5.14 Der skal udlægges areal til følgende stiforbindelser indenfor lokalplanens område a-b, c-d, e-f, g-h, i-j, k-l, m-n og o-p. Ligeledes skal der sikres stiforbindelse til idrætsanlæggene i delområde I. som vist på kortbilag nr. 3. Alle stier skal etableres med niveaufri overgang.

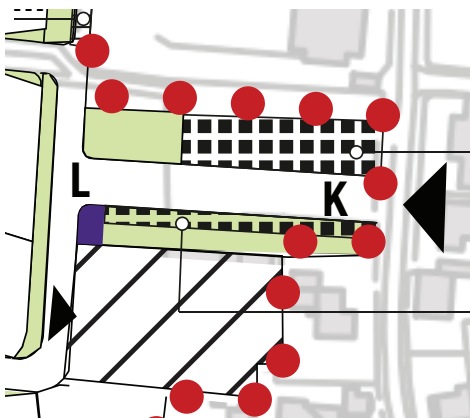
5.15 Stierne udlægges i en bredde af 4 meter.



Parkering

5.16 Der skal etableres følgende areal til parkering som det fremgår af nedenstående skema:

Anvendelse af området	Antal P-pladser
Åben/lav boligbebyggelse	2 p-pladser på hver grund
Tæt-lav boligbebyggelse	1½ p-plads pr. bolig indenfor det enkelte delområde. P-pladserne kan etableres som fælles parkeringspladser.
Daginstitutionen Børnehuset Overvænget	Mindst 16 p-plads, samt reserveudlæg på 2 p-pladser i delområde IV
Sportsanlæg, kultur, teater, biografer, koncertsale mv.	1 p-plads pr. 6 siddepladser, samt samt reserveudlæg på 1 p-plads pr. 40 siddepladser
Idrætshaller	1 p-plads pr. 10 siddepladser



Parkeringspladser i lokalplanens område
Parkeringspladser til daginstitutionen
Børnehuset Overvænget

5.17 Der skal udlægges areal til parkeringspladser i de afmærkede arealer indenfor delområde III og VI som vist på kortbilag 3. Der kan etableres parkeringspladser i delområde VI til daginstitutionen (Børnehuset Overvænget) udenfor lokalplanens område.

Parkering i delområde I skal udlægges indenfor byggefeltets afgrænsning.

5.18 På grunde til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, må der kun etableres én adgang for hver bolig til boligvejen. I delområderne III, IV, VI, og VII skal indkørslen være mellem 5 og 6 meter bredt befæstet areal som vist på principskitse side 16 og kortbilag 4.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

6.2 I delområde I og X er der mulighed for etablering af antenner til mobiltelefoni med tilhørende teknikkabine.

6.3 I delområde I, II, III, IV, V, VI, VII og VIII kan der etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.4 er opfyldt.

6.4 Indenfor byggefeltet til lysmaster i delområde I, vist på kort bilag 3 kan der opsættes lysmaster til idrætsanlæggene. Lysmasterne kan etableres i en højde på op til 15 meter og lyset skal være nedadrettet og væk fra boligområderne.

6.5 Der skal udlægges areal til nedgravede containerløsninger (undergrundscontainere) i områder til tæt-lav boligbebyggelse som vist på kortbilag 3. Der skal etableres 4 stationer undergrundscontainere for hvert delområde til tæt/lav boligbebyggelse.

Tekniske anlæg

Vejledningen indeholder retningslinjer for hvordan solceller bedst muligt tilpasses bygningen, og nabogener undgås

Lysmaster

Affaldsløsninger

Antal og dimensionering anvises af Randers Kommunes Affaldskontor. De nedgravede containere skal placeres så de kan tømmes fra boligvejen



Regnvandsbassin i delområde IX

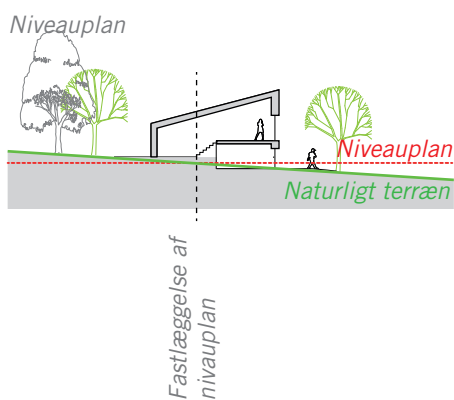
Trafikstøj

For at sikre boligområderne mod trafikstøj fra Kjøllevejen, skal der etableres støjafskærmning så kravene til støj overholdes.

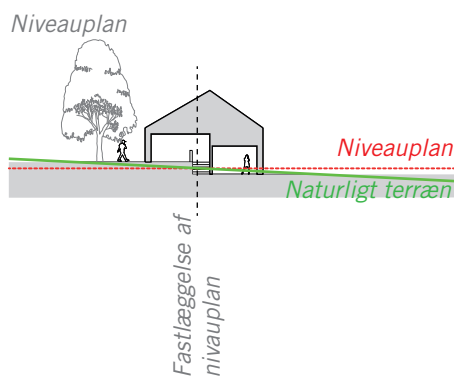
Bebyggelsesprocent

Ved udstykning af tæt-lav bebyggelse til enkelt ejendomme vil bebyggelsesprocenten blive højere på den enkelte grund.

Beregningsen gælder for den enkelte ejendom for åben-lav bebyggelse og for hele området incl. andele af fællesarealer for tæt-lav bebyggelse.



Eksempel på en grund med en hældning på ca. 50%
- dvs. en højdeforskel på ca. 1,5m over en strækning på 30m.



Eksempel på en grund med en hældning på ca. 67%
- dvs. en højdeforskel på ca. 2m over en strækning på 30m.

- 6.6 Affaldsbeholdere i forbindelse med den enkelte bolig må ikke være synlige fra gaden men skal afskærmes med beplantning, hegn eller vægge, tilpasset den omkringliggende bebyggelse.
- 6.7 Der kan etableres et regnvandsbassin med tilhørende anlæg indenfor delområde IX .
Regnvandsbassinet skal udformes med skrænter med en hældning på max. 1:5.
- 6.8 Lokalplanens område skal tilsluttes offentlig kloak.
- 6.9 Boligområdet i delområde II, som ligger ud til Kjøllevejen, skal til enhver tid overholde miljøstyrelsens krav om vejledende grænser for trafikstøj. Der skal etableres en støjafskærmning ud mod Kjøllevejen hvis det er nødvendigt for, at kravene til trafikstøj kan overholdes.
Der skal reserveres areal i en bredde af mindst 5 meter til støjafskærmning med en placering som vist på kortbilag 2. Ved lokalplanens udarbejdelse er de gældende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafik:
- Lden 58 dB for boliger
- 6.10 Indenfor lokalplanens område findes flere ledninger og kabler hvis omtrentlige placering fremgår af kortbilag 1.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Omfanget af byggeri på den enkelte ejendom må ikke overstige værdierne i skema på side 19. Højde måles fra et af kommunen fastsat niveauplan som vist på nedenstående principskitser.



Delområde	Anvendelse	Bebyggelsesprocent	Etager	Maksimal højde Måles fra eksisterende terræn eller et af kommunen fastsat niveauplan.
I	Bebyggelse til idrætsformål kan opføres indenfor byggelinjen vist på kortbilag 3	35 for området indenfor byggelinjen.	2	12 meter
II	tæt-lav boligbebyggelse	40 incl. andele af fælles friarealer.	2	8,5 meter
III	tæt-lav boligbebyggelse	40 incl. andele af fælles friarealer.	2	8,5 meter
IV	åben-lav boligbebyggelse	35 excl. andele af fælles friarealer.	2	8,5 meter
V	tæt-lav boligbebyggelse	40 excl. andele af fælles friarealer.	2	8,5 meter
VI	åben-lav boligbebyggelse	35 excl. andele af fælles friarealer.	2	8,5 meter
VII	tæt-lav boligbebyggelse	40 excl. andele af fælles friarealer.	2	8,5 meter
VIII	tæt-lav boligbebyggelse	40 excl. andele af fælles friarealer.	2	8,5 meter
IX	Rekreativt område		1	5 meter
X	Naturområde			

Byggefelt til idrætsfaciliteter

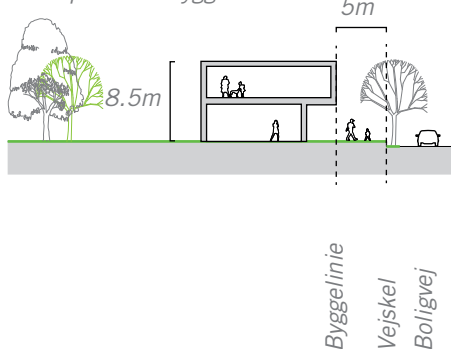
- 7.2 Al bebyggelse i delområde I skal opføres indenfor byggefeltet som vist på kortbilag 3. Der kan opføres mindre skure og lignende til idrætsfaciliteter udenfor byggefeltet.

Byggelinje langs stamvej

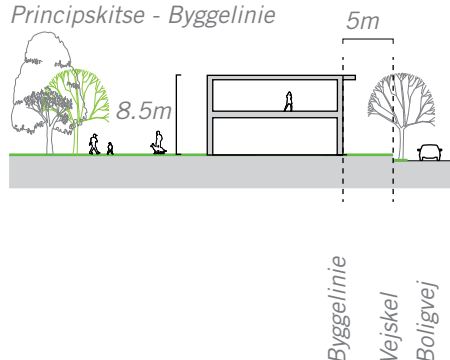
- 7.3 Langs stamvejen A-B pålægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel. Al bebyggelse skal ske bagved byggelinjen som vist på kortbilag 3



Principskitse - Byggelinie



Principskitse - Byggelinie



- 7.4 I delområde III, IV, V, VI, VII og VIII til boligbebyggelse pålægges en påbudt byggelinie langs boligvejene på 5 meter fra vejskel som vist på kortbilag 4. Byggeri skal opføres med del af facaden i byggelinjen. Del af bygningen fx. stueetagen kan tilbagetrækkes fra byggelinjen som vist på principskitse. Mindre bygningsfremspring så som tagudhæng, tagrender og murkroner må overskride byggelinjen med 0,5 meter. Mindre bygninger så som redskabs- og cykel-skure, samt carporte skal opføres bagved byggelinjen.
- 7.5 Tæt-lav boligbebyggelse i delområde II, III, V, og VIII må kun opføres efter en samlet plan inden for den enkelte storparcel.
- 7.6 Ny bebyggelse skal tilpasses terræn. Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter og terrænregulering må ikke foretages nærmere end 0,5 m fra skel.
- 7.7 Al bebyggelse må opføres indtil 2,5 meter fra naboerskel.
- 7.8 Garager, carporte og udhuse kan sammenbygges over skel. Facadehøjden må ikke overstige 2,5 m, og bygningshøjden må ikke være mere end 3 m. Bygningshøjden måles fra et af kommunen fastsat niveauplan til bygningens højeste punkt som vist på principskitser side 18.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Glanstal 30, jf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.

Individuelle antenner

Skiltning

Der bør kun skiltes med forhold der omhandler personer eller virksomhed på den pågældende ejendom. Skiltets størrelse må ikke overstige 0,25 m².

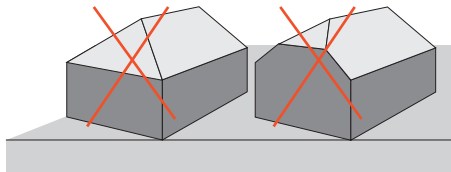
Solceller kan etableres i området, men skal integreres i bebyggelsen. Anlæggene skal være i overensstemmelse med Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere".

- 8.1 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.
- 8.2 Individuelle antenner, herunder parabolantennener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1 m. Antenner skal opsættes, så de ikke generer de omkringboende og placeres i en højde, der ikke overstiger tagryggen. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 m.
- 8.3 Der må ikke opsættes skilte, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene eller i forbindelse med indkørslen til den enkelte ejendom. I delområde I må der etableres facadeskilte og bandeskilte på idrætsanlæg
- 8.4 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.



- 8.5 Bebyggelse må etableres med saddeltag, fladt tag eller ensidig taghældning og lignende. Der må ikke etableres tage med valm. Se principskitser.

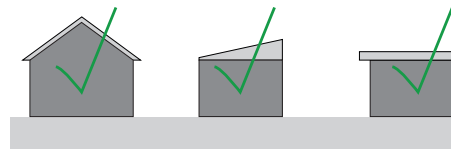
Tagudformning



Valmet tag

Delvis valmet tag

Tagudformning



Saddeltag

Ensidig taghældning

Fladt tag

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Støjafskærmning mod Kjølvejen

- 9.1 Der skal reserveres areal i en bredde af mindst 5 meter til støjafskærmning mod Kjølvejen indenfor delområde II som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet kan evt. etableres ovenpå støjvold.

Indkørsler til grunde

- 9.2 Arealet mellem byggelinje og vejskel ved boligvejene C-D, E-F, G-H, I-J, K-L, N-O og N-P må ikke bebygges. Der må ikke sættes hegn eller hække i eller ved vejskel. Der skal der etableres et 6 meter bredt befæstet areal til indkørsel på grunden. Arealet skal placeres som vist på kortbilag 4.

Hegn i skel

- 9.3 I boligområder skal hegn langs skel mod naboer, fælles friarealer og stier etableres som levende hegn i form af ligusterhæk. Det er tilladt at opsætte lette trådnæt, i forbindelse med levende hegn.

Ingen heg mellem byggelinje og vejskel

- 9.4 Der må ikke etableres hegn mellem byggelinje og vejskel i delområde III, IV, VI og VII hegn må kun placeres bagved byggelinjen på 5 meter fra vejskel.

Fælles opholds- og friarealer

- 9.5 Der skal etableres fælles opholds- og friarealer i delområde II, III, IV og V i tilknytning til det enkelte delområde, som vist på kortbilag 3. Der kan etableres legeplads og lignende på de fælles friarealer.

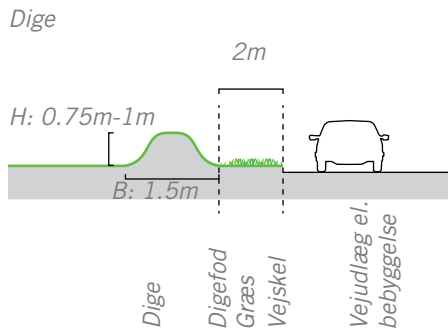


<i>Oplag</i>	9.6	Fælles friarealer og grønne vejarealer må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne eller til oplag af materialer.
<i>Skilte på ubebyggede arealer må kun være henvisningsskilte og ikke skilte med reklamer</i>	9.7	Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til området. Skilte må ikke være større end 0,4 x 1 meter, og ikke placeres højere end 1 meter over jorden. I delområde I til kan der dog opsættes skilte i forbindelse med idrætsanlæggene.
<i>Beplantningsbælter</i>	9.8	Indenfor lokalplanens område udlægges areal til beplantningsbælter som vist på kortbilag 2. Beplantningsbælterne skal bestå af danske hjemmehørende buske og træer med en blivende højde på 4-5 meter.
<i>Beplantningsbælte omkring idrætsanlæg. Beplantningsbæltet skal skærme for gener ved de omkringliggende boligområder.</i>	9.9	Der udlægges areal til beplantningsbælte i delområde I på mindst 5 meters bredde omkring idrætsanlæggene langs Kjøllevej, det åbne land og mod bebyggelsen som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal sikre afskærmning af delområde I mod de omkringliggende arealer.
<i>Beplantningsbæltet skal skærme bebyggelsen i delområde II mod trafik fra Kjøllevej.</i>	9.10	Der udlægges areal til følgende beplantningsbælter som vist på kortbilag 2: <ul style="list-style-type: none">• Beplantningsbælte i delområde II på 5 meters bredde langs Kjøllevej og mod bebyggelsen. Beplantningsbæltet kan etableres ovenpå en eventuel støjvold.• Beplantningsbælte i delområde VIII mod bebyggelsen i delområde V på mindst 5 meters bredde.• Beplantningsbælte i delområde VI mod bebyggelsen i delområde V og VII på mindst 5 meters bredde.
<i>Beplantning langs Gl. Viborgvej skal sikre et grønt vejrum</i>	9.11	Langs delområde I mod Gl. Viborgvej, udlægges der et beplantningsbælte med en bredde på 10 meter. De 5 m nærmest Gl. Viborgvej skal være sammenhængende beplantning og de inderste 5 meter kan bestå af enkeltstående træer, hvor der kan parkeres biler imellem. Afstanden mellem træerne må være op til 6 parkeringspladser. Den eksisterende beplantning må ikke fældes men må dog udtyndes og genplantes hvis nødvendigt. Mod Gl. Viborgvej kan beplantningsbæltet brydes af vejadgang. Tinglyste oversigtslinjerne mod Gl. Viborgvej må ikke tilplantes.

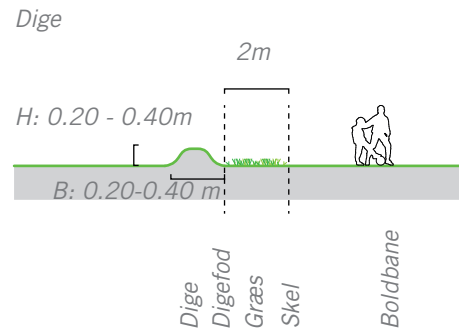


Der er 2 beskyttede diger i området

9.12 Indenfor lokalplanens område findes 3 diger benævnt 1a, 1b og 1c som vist på kortbilag 2. Digerne er beskyttet og må ikke fjernes. Der skal holdes en afstand på minimum 2 meter til digernes fod for alle bygninger og anlæg, herunder også skel mod veje og boliggrunde. Se nedenstående principskitse.



Dige 1a og 1b vest for Kjølvejen



Dige 1c øst for Kjølvejen

§ 10 GRUNDEJERFORENING

Grundejerforening

Fælles friarealer er arealer til ophold og leg mv. for bebyggelsen i området.

10.1 Der skal etableres grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens delområder. Grundejerforeningerne for de enkelte delområder samt grundejerforeningernes pligter fremgår af nedenstående skema:

Grundejerforening	Delområder	Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse på følgende:
1	II	Fælles friarealer, veje, stier, beplantning langs veje, beplantningsbælter, støjvold og diget 1a og 1b i delområde II.
2	III	Fælles friarealer, veje, stier, beplantning langs veje, beplantningsbælter i delområde III.
3	IV	Fælles friarealer, veje, stier, beplantning langs veje og beplantningsbælter i delområde IV.
4	V, VI, VII og VIII	Fælles friarealer, veje, stier, beplantning langs veje og beplantningsbælter i delområde V, VI, VII, VIII og X.

Der skal oprettes en Grundejerforening

10.2 Grundejerforeningerne skal oprettes senest, når den første af de udstykkede grunde indenfor det enkelte delområde, i delområderne II, III, IV, V, VI, VII og VIII er solgt, eller når Randers kommune kræver det.



Grundejerforeningens vedtægter

- 10.3 Grundejerforeningerne skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Randers kommune. Evt. ændringer af vedtægter skal ligeledes godkendes af Randers Kommune i hvert tilfælde.
- 10.4 En grundejerforening skal efter krav for Randers Kommune sammenslutte sig med en eller flere grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 10.5 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- de i § 5 nævnte adgangsgivende veje, stier og vejtræer er etableret indenfor det enkelte delområde.
 - de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse, samt de fælles parkeringspladser indenfor det enkelte delområde.
 - det i §6 nævnte undergrundscontainere er etableret.
 - den i §6 nævnte støjafskærmning i delområde II er etableret.
 - de i §9 nævnte fælles friarealer og beplantningsbælter indenfor de enkelte delområder er etableret.
 - Ny bebyggelse i delområde II, III, IV, V, VI, VII og VIII må ikke tages i brug før de i §9 nævnte fælles friarealer og beplantningsbælter er etableret.
 - Ny bebyggelse i delområde II, III og IV må ikke tages i brug før stamvejen A-B er etableret.

Indenfor lokalplanens område er der 2 eksisterende lokalplaner nr. 161 og nr. 290. Disse lokalplaner aflyses og ophæves når denne lokalplan er vedtaget.

§ 12 AFLYSNING AF LOKALPLAN

Med byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves og aflyses lokalplan 161 Randers Firma Sport samt lokalplan 290 Kjøllevej Hornbæk for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.



§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan 620 er vedtaget den 7. marts 2016.

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Lokalplan 620 vedtages endeligt i henhold til Planloven.

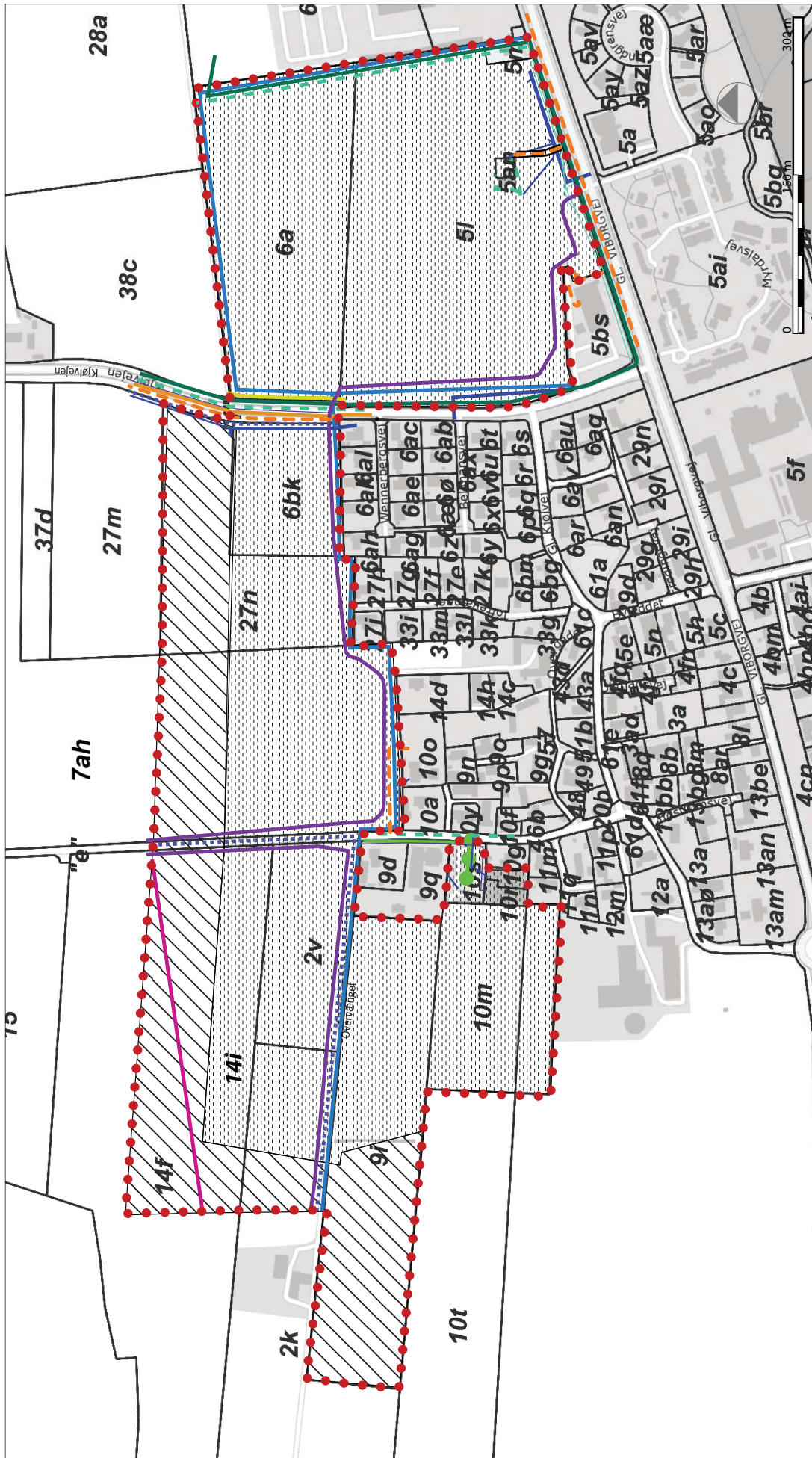
Denne lokalplan er endeligt vedtaget den 20.06.2016

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 27.06.2016 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.



LOKALPLAN 620 KORTBILAG 1

Over Hornbæk Lokalplanens afgrænsning

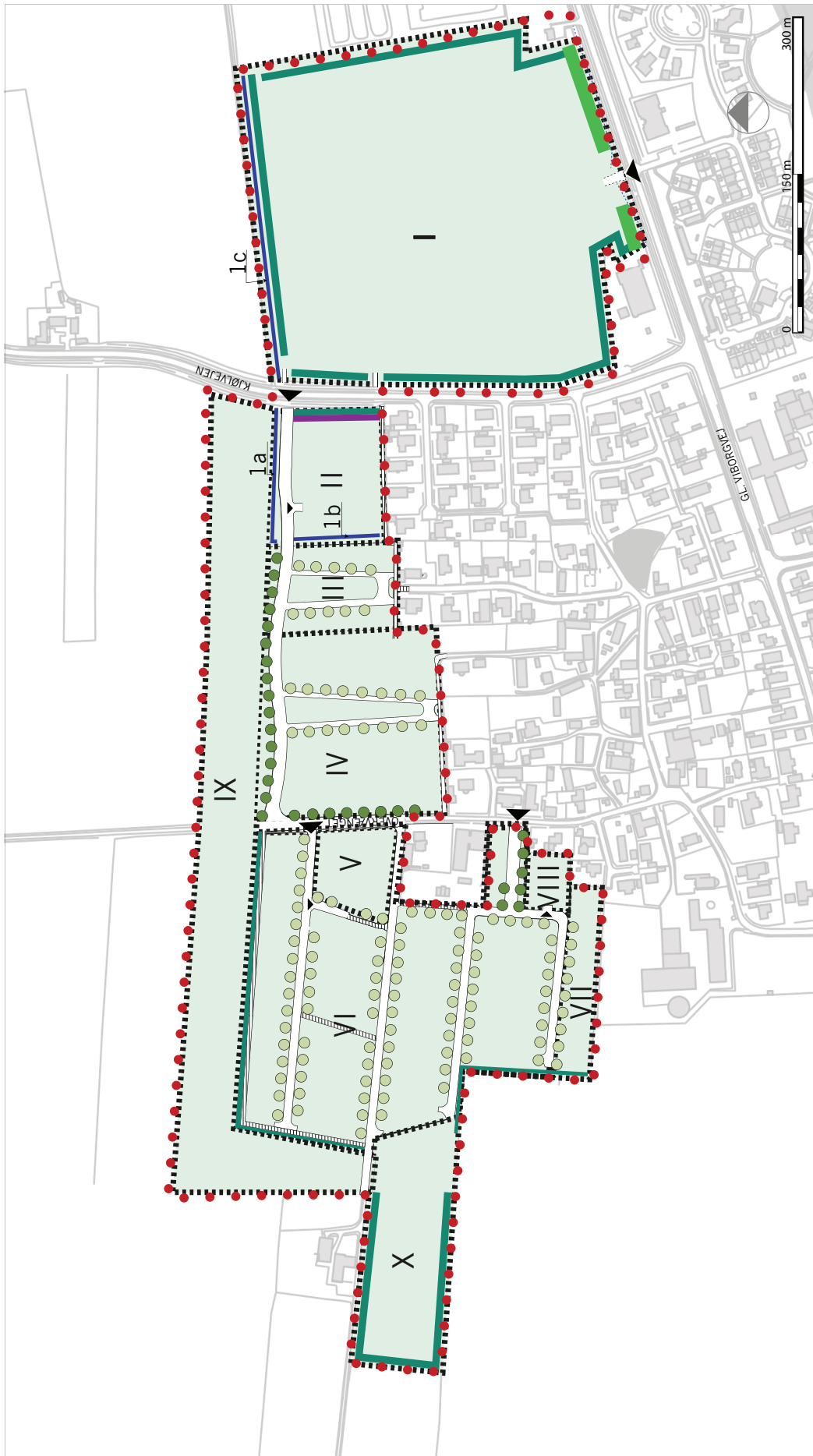
27. juni 2016
MÅL 1:5000

RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
PLAN, LAKSETORVET

EJERLÅB: OVER HORNBÆK BY, HORNBÆK

LOKALPLANGRÆNSE	10 KV KABEL	FFB TRACE	LEDNINGSRØR
MATRIKLER	60 KV KABEL	GADELYSKABEL	TRACE (TDC)
AREAL DER OVERFØRES	0,4 KV KABEL	GADELYSKABEL	KABELTRACE (TDC)
AREAL DER OVERFØRES	0,4 KV STIKLEDNING	TELEFIBER TRACE	DRIKKEVAND
TIL BYZONE	0,4 KV STIKLEDNING	OG STIKLEDNINGER	
TIL LANDZONE			

De viste vejninger er kun til illustration af den omtrentlige placering indenfor lokalplanområdet. Kortet kan ikke anvendes ved detaljprojektering. Grundlæggelsen skal selv indhentes i de respektive myndigheder.












LOKALPLAN 620
KORTBILAG 2

27. juni 2016
MÅL 1:5000

Over Hornbæk
Delområder og beplantning

RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
PLAN, LAKSETORVET

-  LOKALPLANGRÆNSE
-  DELOMRÅDEGRÆNSE
-  DIGE
-  STØJSKÆRM
-  STI
-  VEJTRÆ BOLIGVEJ
-  VEJTRÆ STAMVEJ
-  BEPLANTNINGSBÆLTJE 5 METER
-  BEPLANTNINGSBÆLTJE 10 METER





**LOKALPLAN 620
KORTBILAG 3**

27. juni 2016
MÅL 1:5000

**Over Hornbæk
Veje, stier, udstykning, grønne omr.**

RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
PLAN, LAKSETORVET

	LOKALPLANGRÆNSE		VEJADGANG		IDRÆTSFACILITETER		STØRRE GRUNDE
	VEJE		MATRIKLER		GRØNT AREAL		STIFORBINDELSE
	STIER		UDSTYKNINGSOMRÅDER		FÆLLES FRIAREALER		PARKERING
	VEJUDLÆGSBREDDE		BYGGEFELT		BYGGEFELT TIL LYSMASTER (IFB. KUNSTSTOFPLÆNE)		
	BYGGELINJE		UNDERGRUNDSCONTAINER				





Over Hornbæk
Principper for matrikeludlæg og boligvej KORTBILAG 4

RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
PLAN, LAKSETORVET

27. juni 2016
MÅL 1:250

- BYGGINDE
- SKELLINJE
- ADGANG OG INDKØRSEL 5-6M BRED
- LIGUSTERHÆK
- VEJTRÆ



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Natura 2000-områderne er udpeget for at beskytte en række truede, sårbare eller karakteristiske dyr, fugle, planter og naturtyper. Natura 2000-områderne består af fuglebeskyttelse-, habitat- og ramsarområder.

Ingen natura 2000 områder i nærheden af lokalplanens område

Bilag IV arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Myndighederne skal sikre sig, at der ikke tillades eller planlægges aktiviteter, der kan skade dyrenes yngle- eller rasteområder.

Kommuneplan 2013

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000 områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Natura 2000-områder

Der er ingen Natura 2000-område inden for eller i nærheden af lokalplanområdet. Planforslaget vurderes ikke at have nogen indvirkning på det nærmeste Natura 2000-område, Fussing Sø, Skals Å samt Nørre Ådal, der ligger ca. 4 og 2,5 km fra lokalplanområdet.

Bilag IV arter

Der er ingen bilag IV arter inden for eller i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitat-direktivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- **Byudvikling:**

Lokalplanens område ligger indenfor byudviklingsområde.

- **Grøn struktur:**

En del af lokalplanens område er omfattet af den grønne struktur for Randers Kommune

- **2.3 Detailhandel:**

En mindre del af lokalplanens område er beliggende i bydelscentret for Over Hornbæk. Der kan ikke planlægges for butikker med et bruttoetageareal for de enkelte butikker, der er større end 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgswarebutikker.

- **6.4 Skovrejsningsområde (8,4 ha)**

En del af lokalplanens område er omfattet af et skovrejsningsområde. Indenfor skovrejsningsområderne, kan Randers Kommune anbefale at der rejses ny skov.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne.

Lokalplanen er i dag omfattet af følgende rammer i Kommuneplan 2013:

- 1.05.L.6. Naturområde.
- 1.05.R.8. Grønt område
- 1.05.R.7 og 1.05.R.12. Rekreative formål.
- 1.05.B.13 og 1.05.B.19. Boligformål

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2013 da en man ønsker at flytte idrætsfaciliteterne i rammeområde 1.05.R.8 og til rammeområde 1.05.7 således at man får samlet idrætsfaciliteterne i Over Hornbæk på et sted til offentlige formål.

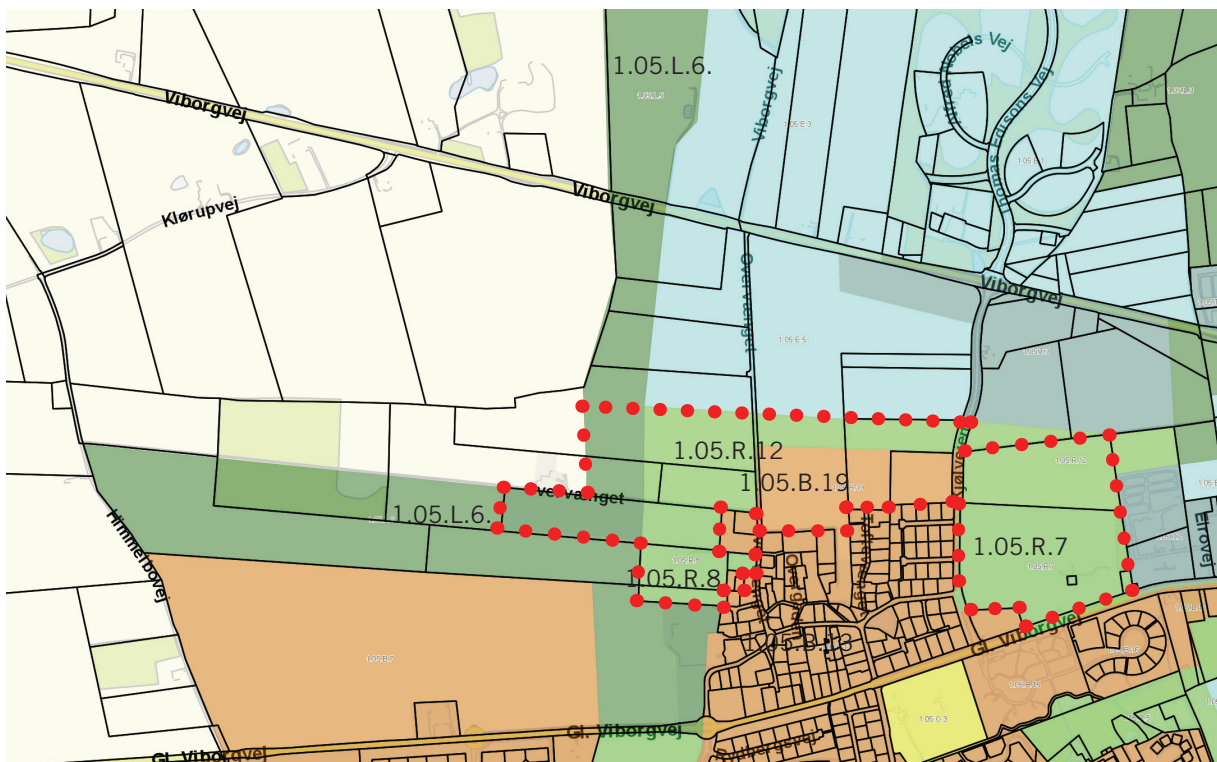


Kommuneplantillæg nr. 22

De tiloversblivende arealer ønskes anvendt til boligformål og rekreative formål. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2013 for Randers Kommune, for Lokalplan 620, Over Hornbæk, som fastlægger følgende:

- 1.05.B.19 til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse
- 1.05.R.12 til rekreative formål
- 1.05.R.8 til rekreative formål
- 1.05.L.6 til naturområde
- 1.05.L.7 til naturområde
- 1.05.O.4 til offentlige formål

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan og er indsat som bilag til denne lokalplan.



Rammekort i kommuneplan 2013

Der har været afholdt en fordebat.

Aflysning af lokalplan

Zonestatus

FORDEBAT

Byrådet har fra den 25. marts til den 13. april 2015 indkaldt ideer og forslag til planlægningen.

LOKALPLANER

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan 290 og 161 for det område, lokalplanen omfatter. Lokalplan 290 og 161 bortfalder således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

Lokalplanens område er beliggende i landzone og byzone. De nye boligområder og områder til idrætsformål skal overføres til byzone og en del af de rekreative arealer beholdes i landzone. De fremtidige zonerforhold kan ses på kortbilag 1.



ANDRE PLANER OG LOVE

Servitutter

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Randers Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 1.

Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

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

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen. Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Der er ingen servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Der er i lokalplanområdet tinglyst ledninger:

- 10 kv kabel med en beskyttelseszone
- 60 kv kabel med en beskyttelseszone
- 0,4 kv kabel med en beskyttelseszone
- Naturgasledning

Ledningernes omtrentlige placering er vist på kortbilag 1.

Vejadgang og parkeringsforhold

Vejbetjening

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Kjøllevejen, Overvænget og Gl. Viborgvej.

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

Spildevand og overfladevand

Spildevandsplan

Delområde II-IX ligger uden for den godkendte spildevandsplan. Området skal inddrages i spildevandsplanen ved godkendelse af tillæg til spildevandsplanen. Området planlægges separatkloakeret med en maksimal regnvandsafledning svarende til en afløbskoefficient på 0,35 for åben-lav bebyggelse og 0,40 for tæt-lav bebyggelse. Ved overskridelse af den angivne afløbskoefficient skal der etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring på den enkelte grund.

Delområde I er delvist omfattet af kloakopland R36 for Randers Kommunes spildevandsplan. I spildevandsplanen er der angivet for R36, at det er fælleskloakeret og med en afløbskoefficient på 0, hvilket medfører, at alt overfladevand skal holdes på egen grund. Det forventes, at i forbindelse med tillægget så ændres kloakeringsformen fra fælleskloakeret til spildevandskloakeret. I forbindelse med tillæg til spildevandsplanen for delområde II-IX, vil kloakoplandet blive udvidet, så det omfatter hele delområde I.



Varme

Varmeplan

Delområder til tæt/lav boligbebyggelse forventes forsynet med kollektiv varmforsyning.

Den endelige forsyningsform fastlægges i forbindelse med godkendelse af projektforslag efter varmforsyningsloven.

Delområder til åben lav boligbebyggelse forventes forsynet med individuel varmforsyning.

Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning som primær varmekilde i bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Jordforurening

Jordforurening

Området er ikke kortlagt som jordforurennet.

Renovation og genbrug

Renovation

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

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

- de nuværende tre fraktioner
- mindst en kommende fraktion

Nedgravet affaldsløsning

Ved større samlede byggerier anbefaler Randers Kommune at der etableres en undergrundsstation. Det er tre nedgravede containere til henholdsvis dagrenovation, papir og emballage. Ved nyetablering skal der afsættes plads til mindst en ekstra beholder.

Renholdelse og vintervedligeholdelse

Vintervedligeholdelse

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

Tilgængelighed

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.

Arkæologiske forhold

Arkæologiske interesser

Over Hornbæk er en landsby der formentlig kan spores tilbage til yngre jernalder (6-700-tallet). Et relativt sikkert bevis på, at den i hvert fald har eksisteret siden vikingetiden, er den store gravplads med 112 grave som museet undersøgte 1 1984-85 på den vestlige del af matr. Nr. 51, umiddelbart øst for Kjølvejen, på det areal der i dag er udlagt som boldbaner.

Anledningen til undersøgelsen af gravpladsen var tilstedeværelsen af en gravhøj fra stenalderen. Disse to gravpladser indikerer, at de hertil hørende bebyggelser må ligge i nærheden. Vikingetidslandsbyen ligger formentlig under den nuværende landsby, men den kan sagtens



strække sig ind på det område der ligger umiddelbart nord for – i det område der er udlagt til lokalplanområde. Det samme kan være tilfældet med vikingetidslandsbyens mulige forgænger. Stenalderens landsby kan ligeledes ligge i dette område.

I 2001 fulgte museet nedlægningen af et elkabel, der kom til at gå umiddelbart nord og øst for planområdets grænser. Ikke mindre end tre steder på denne korte strækning blev der fundet bebyggelse spor fra bronzealder og ældre jernalder. Der er al mulig grund til at antage, at bebyggelse sporene fortsætter ind på planområdets areal.

Der er altså en viden om fortidsminder fra en stor del af oldtiden enten på, eller umiddelbart udenfor planområdets areal. Dermed er sandsynligheden for, at der er flere, temmelig stor. Dette understreges af topografien, - plant terræn, som ville være ideel for oldtidens bebyggelse og andre former for fortidsminder som gravpladser.

Det må derfor anbefales, at der forud for anlægsarbejdet foretages arkæologiske forundersøgelser på de områder der endnu ikke er undersøgt.

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. Derfor anbefales det, at der foretages arkæologiske prøvegravninger, før anlægsarbejdet til ny bebyggelse påbegyndes.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Landbrugspligt

Landbrugspligt

Matrikelnummerene 14f, 2k, 2v, 7ah, 27n og 6bk Over Hornbæk By, Hornbæk er omfattet af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse. Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse at landbrugspligten ophæves på dele af de nævnte ejendomme.

Ophævelse kan oftest ske ved udstykning uden dispensation. I særlige tilfælde i det åbne land kræves dispensation efter lov om landbrugsejendomme, og grundejer/udstykker skal sende ansøgning til Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland.

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

Beskyttede sten- og jorddiger

Jord og stendiger

Indenfor lokalplanens område findes 3 diger der er beskyttet efter museumslovens §29 a. Digerne benævnt 1a, 1b og 1c er vist på nedenstående oversigtskortet samt på lokalplanens kortbilag 3.

Diget 1a og 1b er flotte markante sammenhængende jorddiger.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplan nr. 620

Digerne ca. 0,75 m højt (1 m i den vestlige hjørne, hvor det er højest) og ca. 1,5 m bredt. De er bevokset med hovedsagelig græsser: hundegræs, ager-tidsel, stor nælde, drap havre, italiensk rejgræs. Der står en seljerøn i vestlige del nær hjørnet.

Ca. 30 m vest for Kjølvejen er der slitage på diget i form af kørespor, her er diget ca. 20 cm højt. Der er et brud i den nord-sydgående del ind mod bebyggelse ca. 7 m bredt.

Det anbefales at et eventuelt gennembrud i diget anlægges et stykke fra hjørnet af diget, så den landskabelige og kulturhistoriske oplevelse af diges struktur bevares.

Diget 1c er et markant jorddige som ligger i skellet mellem mark og markvej. Skellet udgør et terrænspring mellem markvej og mark mod syd. Det er bevokset med næringsbetingende græsser og urter og har en højde på op til 20-40cm og en bredde på ca. 20-40 cm

Landskabeligt udgør det sammen med diget mod vest en stor landskabelig værdi.

De vestligste ca. 10 m er kørt over og fjernet. De østligste 10 m er også fjernet.

De ændringer af diget, som lokalplanen giver mulighed for, kræver Randers Kommunes dispensation fra museumslovens § 29 a, jf. § 29 j, stk. 2 i hvert enkelt tilfælde.

Beskyttelse af digerne er indarbejdet i planen og der er ligeledes fastlagt bestemmelser i lokalplanen. Diget 1a som ligger vest for Kjølvejen kommer med planen til at ligge langs med den nye stamvej til området. Diget 1b ligger som en del af det grønne område mellem to bebyggelser og beskyttes herved. Diget skal gennembrydes i den nordlige ende for at lokalplanens område kan vejforsynes. Der skal holdes en afstand på 2 meter til digets fod. Dige 1c ligger ved lokalplanens grænse og der skal ligeledes holdes en afstand på 2 meter til digets fod.

Digerne er vist på nedenstående luftfoto.





*Lov om miljøvurdering af
planer og programmer*

Screening for miljøvurdering

MILJØVURDERING

Der er foretaget screening af lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015 af lov om miljøvurdering af planer og programmer med senere ændringer.)

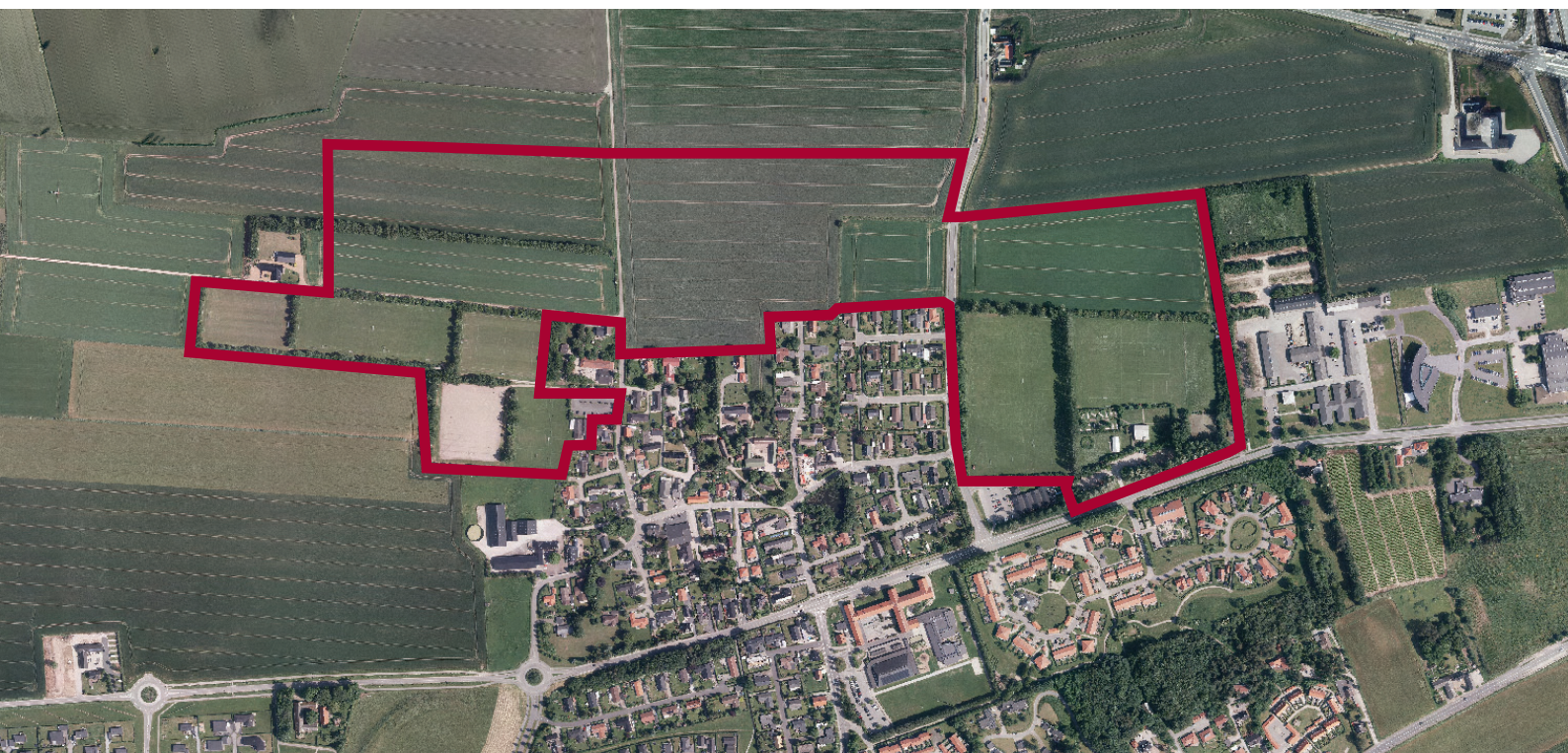
I screeningen er det vurderet, hvorvidt planforslaget har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv. Ifølge loven skal planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen er det byrådets vurdering, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet.

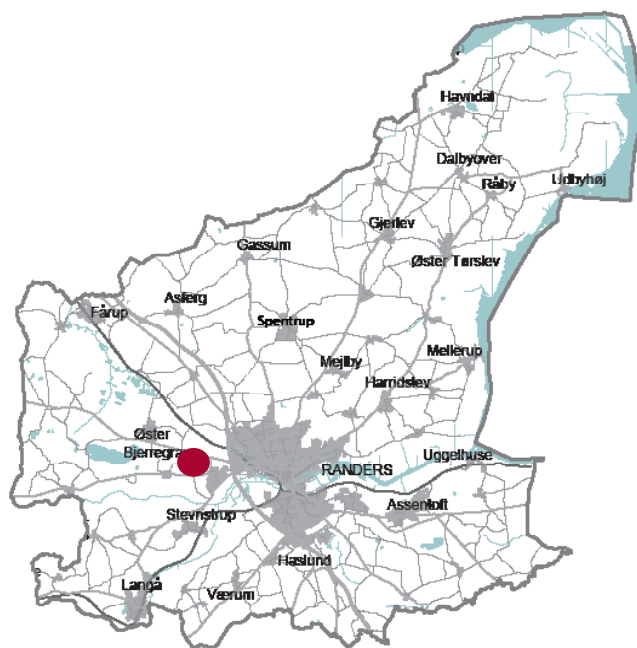
I henhold til § 4 i lov om miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at kommuneplantillæg 22 og lokalplan 620 Over Hornbæk ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 3, idet planlægningen alene vil medføre mindre ændringer i forhold til den gældende situation, da:

- En del af lokalplanens område er i forvejen omfattet af lokalplan 290 og 161 som udlægger området til boliger og idrætsfaciliteter.
- Udstykningens primære vejadgang bliver fra Kjøllevej som fører udenom Over Hornbæk og er dimensioneret til trafikmængden.
- Der ikke findes beskyttet eller sårbar natur i området og der er taget hensyn til beskyttede diger indenfor lokalplanens område.
- Eventuel trafikstøj fra Kjøllevej håndteres gennem krav om etablering af støjskærm, hvis det er nødvendigt for at kravene til trafikstøj kan overholdes.
- Planen samler idrætsanlæggene i Over Hornbæk på et sted. Det giver bedre muligheder for de idrætsudøvende samt mindsker trafikmængden i den gamle del af Over Hornbæk by.
- Planen giver mulighed for anlæg, der fremmer befolkningens sundhed.

Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering. Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene. Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.



Kommuneplantillæg 22





Kommuneplantillæg 22

BAGGRUND

Der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2013 for Randers Kommune, for et område i Over Hornbæk til idræts- og boligformål. Området ønskes anvendt til idræts-, rekreative- og boligformål. Området er i dag i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune omfattet af lokalplanrammerne:

- 1.05.B.13 udlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse
- 1.05.B.19 udlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse
- 1.05.R.12 udlagt til rekreative formål
- 1.05.R.8 udlagt til grønt område
- 1.05.R.7 udlagt til rekreative formål
- 1.05.L.6 udlagt til naturområde

Dette er ikke i overensstemmelse med forslag til lokalplan 620 for boliger og idræt i Over Hornbæk, hvorfor nærværende tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet. Kommuneplantillægget udarbejdes pga. et ønske om at flytte og samle idrætsfaciliteterne i Over Hornbæk på et sted, samt at udbygge området med boliger.

Området vist på kortbilag side 39 bliver med den endelige vedtagelse af dette kommuneplantillægs nye rammeområde:

- 1.05.B.19 udlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse
- 1.05.R.12 udlagt til rekreative formål
- 1.05.R.8 udlagt til rekreative formål
- 1.05.L.6 udlagt til naturområde
- 1.05.L.7 udlagt til naturområde
- 1.05.O.4 udlagt til offentlige formål

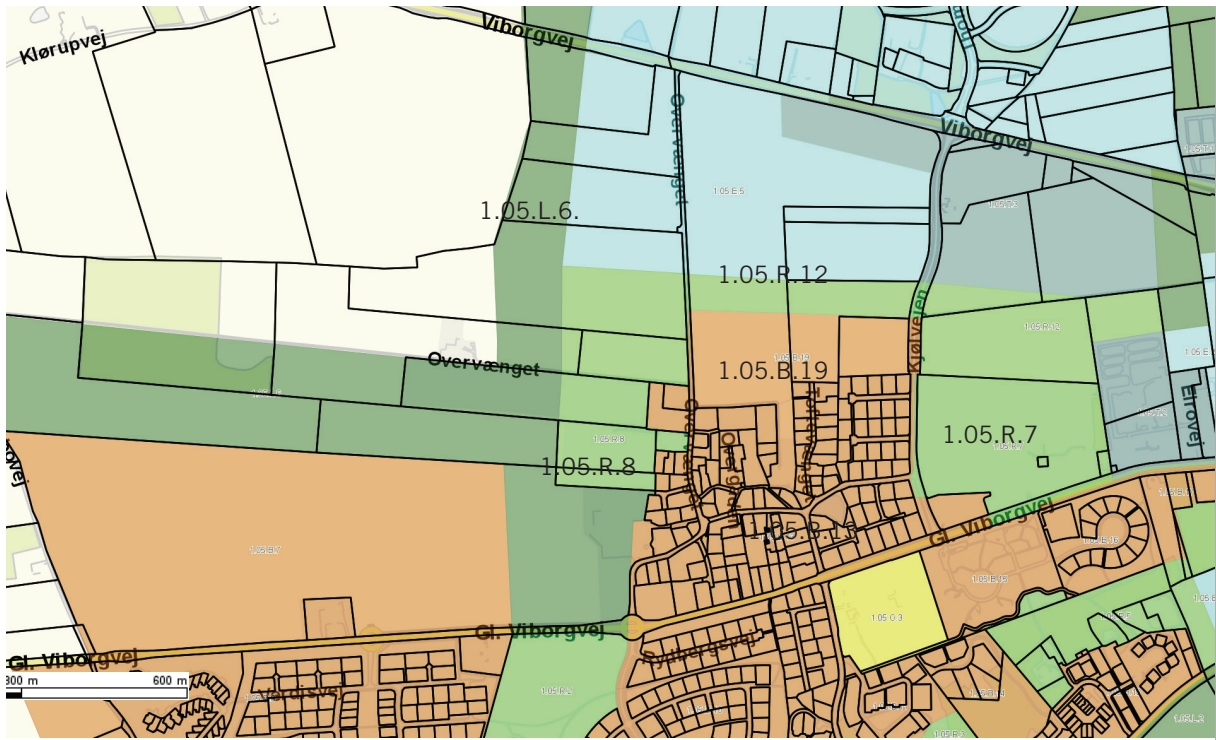
Med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen af rammeområderne, som vist på kortene på side 39. Således udvides den eksisterende ramme 1.05.B.19 med hele område 1.05.R.8 samt en del af 1.05.R.12, 1.05.L.6 og 1.05.B.13. De eksisterende rammebestemmelser i 1.05.B.19 fastholdes, hvorved området kan anvendes til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på hhv. 40 og 35 og med bygningshøjder op til 2 etager og 8,5 meter.

Hele den eksisterende ramme 1.05.R.8 nedlægges og indgår i ramme 1.05.B.19. I stedet overgår en del af ramme 1.05.L.6 som ny rekreativ ramme med rammenummer 1.05.R.8. Områdets anvendelse ændres fra Naturområde eller ekstensiv landbrugsmæssig drift til rekreative formål som grønt område. Som tidligere skal rammen forblive i landzone. Området skal fortsat friholdes for bebyggelse men med kommuneplantillægget muliggøres dog mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse.

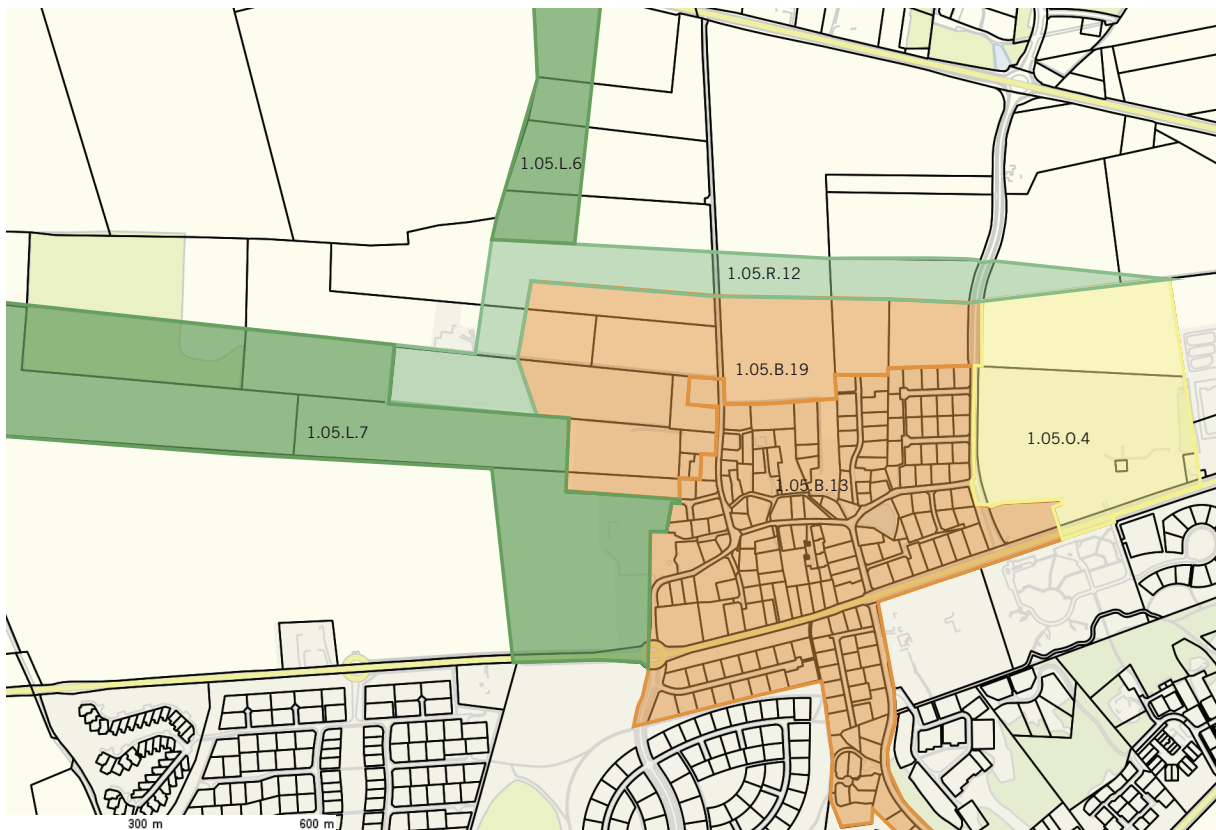
Den eksisterende ramme 1.05.R.7 aflyses i sin helhed og erstattes af en ny ramme 1.05.O.4. Anvendelsen ændres derved fra Rekreative formål til offentlige fritidsformål til område til offentlige formål. Hvor der tidligere kun var tilladt at opføre enkelte mindre bygninger, kan der med kommuneplantillægget etableres bebyggelse som eksempelvis idrætshal i op til halvdelen af grundarealet og med en maksimal højde på op til 2 etager og 12 meter. Til den nye ramme 1.05.O.4 tillægges også et areal fra ramme 1.05.R.12.

Den eksisterende ramme 1.05.R.12 fastholder sine rammebestemmelser men reduceres geografisk, da en del af rammen overgår til hhv. ramme 1.05.B.19 og 1.05.O.4, som beskrevet ovenfor. Rammen udvides desuden med en del af ramme 1.05.L.6.

Eksisterende ramme 1.05.L.6 fastholder sine rammebestemmelser, men reduceres med kommuneplantillægget geografisk da dele af rammen overgår til hhv. 1.05.R.12, 1.05.R.8 og 1.05.L.7. Den udvides dog med et nyt, ikke tidligere rammelagt areal. En del af ramme 1.05.L.6 overgår til en ny ramme 1.05.L.7 da dette areal ikke længere er fysisk sammenhængende med den reducerede 1.05.L.6. Den nye ramme 1.05.L.7 fastholder samme rammebestemmelser som den oprindelige ramme 1.05.L.6.



Nuværende rammeområder



Forslag til fremtidige rammeområder



MILJØSCREENING

Der er foretaget screening af kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015 af lov om miljøvurdering af planer og programmer med senere ændringer.)

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

Ifølge loven skal planer, der alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen er det byrådets vurdering, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet.

I henhold til § 4 i lov om miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at kommuneplantillæg 22 og lokalplan 620 Over Hornbæk ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 3, idet planlægningen alene vil medføre mindre ændringer i forhold til den gældende situation, da:

- En del af planens område er i forvejen omfattet af lokalplan 290 og 161 som udlægger området til boliger og idrætsfaciliteter.
- Der ikke findes beskyttet eller sårbar natur i området.
- Planen samler idrætsanlæggene i Over Hornbæk på et sted. Det giver bedre muligheder for de idrætsudøvende samt mindsker trafikmængden i den gamle del af Over Hornbæk by.
- Planen giver mulighed for anlæg, der fremmer befolkningens sundhed.

Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering. Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med kommuneplantillægget. Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.



Ændringer i eksisterende ramme (1.05.B.19) Ramme 1.05.B.19 udvides med hele 1.05.R.8, del af 1.05.R.12, del af 1.05.L.6 og del af 1.05.B.13.	Udvides geografisk	
Evt. eksisterende/ny ramme, der erstatter hele/del af ovenstående ramme:	1.05.B.19	
Fremtidige rammebestemmelser	Plannummer	1.05.B.19
	Plannavn	Boliger ved Kjølvejen og Overvænget
	Anvendelse generelt	Boligområde
	Anvendelse specifik	Blandet boligområde
	Zonestatus	Landzone og byzone
	Fremtidig zonestatus	Byzone
	Bebyggelsesprocent	Åben/lav: 35 og Tæt/lav: 40
	Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
	Max. bebygget grundareal i procent	Ikke angivet
	Max. antal etager	2
	Megawatt	Ikke angivet
	Max højde	8,5
	Min. miljøklasse	1
	Max. miljøklasse	1
	Områdets anvendelse	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv.
	Bebyggelsens omfang	Ikke angivet
Friarealer	Der skal til en bebyggelse udlægges opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed.	
Detailhandel	Ikke angivet	
Øvrige bestemmelser	Ikke angivet	



Ændringer i eksisterende ramme (1.05.B.13) En mindre del af ramme 1.05.B.13 overgår til ramme 1.05.B.19	Afløses delvist af eksisterende ramme	
Evt. eksisterende/ny ramme, der erstatter hele/del af ovenstående ramme:	1.05.B.13	
Fremtidige rammebestemmelser	Plannummer	1.05.B.13
	Plannavn	Gl. Viborgvej
	Anvendelse generelt	Boligområde
	Anvendelse specifik	Blandet boligområde
	Zonestatus	Landzone og byzone
	Fremtidig zonestatus	Byzone
	Bebyggelsesprocent	Åben/lav: 35 og Tæt/lav: 40, Andet: 45
	Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
	Max. bebygget grundareal i procent	Ikke angivet
	Max. antal etager	2
	Megawatt	Ikke angivet
	Max højde	8,5
	Min. miljøklasse	1
	Max. miljøklasse	1
	Områdets anvendelse	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv.
	Bebyggelsens omfang	Ikke angivet
Friarealer	Der skal til en bebyggelse udlægges opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed.	
Detailhandel	Den maksimale bruttoetageareal for Den enkelte butik for henholdsvis dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige 1500 m ² og 750 m ²	
Øvrige bestemmelser	Der må maksimalt udstykkes 20 boliger pr. ha.	



Ændringer i eksisterende ramme (1.05.R.8) Rammen nedlægges i sin helhed og flyttes geografisk men beholder navnet og erstatter en del af ramme 1.05.L.6	Aflyses helt og erstattes af ny ramme	
Evt. eksisterende/ny ramme, der erstatter hele/del af ovenstående ramme:	1.05.R.8	
Fremtidige rammebestemmelser	Plannummer	1.05.R.8
	Plannavn	Rekreativt område ved Kjølvejen
	Anvendelse generelt	Rekreativt område
	Anvendelse specifik	Rekreativt grønt område
	Zonestatus	Landzone
	Fremtidig zonestatus	Landzone
	Bebyggelsesprocent	10
	Bebyggelsesprocent af	rammeområde under ét
	Max. bebygget grundareal i procent	Ikke angivet
	Max. antal etager	1
	Megawatt	Ikke angivet
	Max højde	8,5
	Min. miljøklasse	1
	Max. miljøklasse	1
	Områdets anvendelse	Rekreative formål til offentlige fritidsformål, såsom bypark, grønt område og lignende.
	Bebyggelsens omfang	Ingen bebyggelse bortset fra mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse.
Friarealer	Inden for området sikres eksisterende beplantning og forstærkes eventuelt med ny	
Detailhandel	Ikke angivet	
Øvrige bestemmelser	Ikke angivet	



Ændringer i eksisterende ramme (1.05.R.7)	Aflyses helt og erstattes af ny ramme	
Evt. eksisterende/ny ramme, der erstatter hele/del af ovenstående ramme:	1.05.O.4	
Fremtidige rammebestemmelser	Plannummer	1.05.O.4
	Plannavn	Offentligt område
	Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
	Anvendelse specifik	Område til offentlige formål
	Zonestatus	Landzone og byzone
	Fremtidig zonestatus	Byzone
	Bebyggelsesprocent	35
	Bebyggelsesprocent af	rammeområde under ét
	Max. bebygget grundareal i procent	Ikke angivet
	Max. antal etager	2
	Megawatt	Ikke angivet
	Max højde	12
	Min. miljøklasse	1
	Max. miljøklasse	2
	Områdets anvendelse	Offentlige formål, såsom sportsplads med tilhørende nødvendige bygninger eller idrætshal. Miljøklasse 1-2.
	Bebyggelsens omfang	Det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundarealet
Friarealer	Inden for området sikres eksisterende beplantning og forstærkes eventuelt med ny.	
Detailhandel	Ikke angivet	
Øvrige bestemmelser	Ikke angivet	



Ændringer i eksisterende ramme (1.05.R.12) Rammen reduceres og udvides En del af rammen lægges til ramme 1.05.B.19 og rammen udvides med en del af 1.05.L.6 En del af rammen lægges til den nye ramme 1.05.O.4	Udvides geografisk	
Evt. eksisterende/ny ramme, der erstatter hele/del af ovenstående ramme:	1.05.R.12	
Fremtidige rammebestemmelser	Plannummer	1.05.R.12
	Plannavn	Rekreativt område mellem Overvænget og Kjølleje
	Anvendelse generelt	Rekreativt område
	Anvendelse specifik	Rekreativt område
	Zonestatus	Landzone
	Fremtidig zonestatus	Landzone
	Bebyggelsesprocent	10
	Bebyggelsesprocent af	rammeområde under ét
	Max. bebygget grundareal i procent	Ikke angivet
	Max. antal etager	1
	Megawatt	Ikke angivet
	Max højde	4
	Min. miljøklasse	1
	Max. miljøklasse	1
	Områdets anvendelse	Rekreative formål til offentlige fritidsformål, såsom bypark, grønt område og lignende.
	Bebyggelsens omfang	I området kan der opføres enkelte mindre bygninger til serviceformål og publikumsbetjening
Friarealer	Ikke angivet	
Detailhandel	Ikke angivet	
Øvrige bestemmelser	Ikke angivet	



Ændringer i eksisterende ramme (1.05.L.6) Rammen reduceres og udvides En del af rammen lægges til ramme 1.05.R.12 og en del af rammen erstattes af ramme 1.05.R.8	Udvides geografisk	
Evt. eksisterende/ny ramme, der erstatter hele/del af ovenstående ramme:	1.05.L.6	
Fremtidige rammebestemmelser	Plannummer	1.05.L.6
	Plannavn	Gl. Viborgvej/Viborgvej
	Anvendelse generelt	Naturområde
	Anvendelse specifik	Naturområde
	Zonestatus	Landzone
	Fremtidig zonestatus	Landzone
	Bebyggelsesprocent	Ikke angivet
	Bebyggelsesprocent af	Ikke angivet
	Max. bebygget grundareal i procent	Ikke angivet
	Max. antal etager	Ikke angivet
	Megawatt	Ikke angivet
	Max højde	Ikke angivet
	Min. miljøklasse	1
	Max. miljøklasse	1
	Områdets anvendelse	Jordbrugsformål og rekreative formål. Området skal friholdes for anlæg og bebyggelse som ikke er nødvendig for områdets anvendelse til rekreative formål.
	Bebyggelsens omfang	Ikke angivet
Friarealer	Ikke angivet	
Detailhandel	Ikke angivet	
Øvrige bestemmelser	Ikke angivet	



Ændringer i eksisterende ramme (1.05.L.6) Rammen reduceres og udvides En del af rammen lægges til ramme 1.05.R.12 og en del af rammen erstattes af ramme 1.05.R.8 og 1.05.L.7	Udvides geografisk	
Evt. eksisterende/ny ramme, der erstatter hele/del af ovenstående ramme:	1.05.L.7	
Fremtidige rammebestemmelser	Plannummer	1.05.L.7
	Plannavn	Gl. Viborgvej/Viborgvej
	Anvendelse generelt	Naturområde
	Anvendelse specifik	Naturområde
	Zonestatus	Landzone
	Fremtidig zonestatus	Landzone
	Bebyggelsesprocent	Ikke angivet
	Bebyggelsesprocent af	Ikke angivet
	Max. bebygget grundareal i procent	Ikke angivet
	Max. antal etager	Ikke angivet
	Megawatt	Ikke angivet
	Max højde	Ikke angivet
	Min. miljøklasse	1
	Max. miljøklasse	1
	Områdets anvendelse	Jordbrugsformål og rekreative formål. Området skal friholdes for anlæg og bebyggelse som ikke er nødvendig for områdets anvendelse til rekreative formål.
	Bebyggelsens omfang	Ikke angivet
Friarealer	Ikke angivet	
Detailhandel	Ikke angivet	
Øvrige bestemmelser	Ikke angivet	



VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Kommuneplantillæg 22 er vedtaget af Randers Byråd den 7. marts 2016 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Forslaget til kommuneplantillæg 22 er i henhold til planlovens § 24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra 9. marts 2016 til den 4. maj 2016.

Kommuneplantillæg nr. 22 er offentlig bekendtgjort den 27.06.2016