

LOKALPLAN 622

Bolig- og erhvervsområde ved Gl. Viborgvej





<i>Indhold</i>	2
Vejledning	
<i>Vejledning</i>	4
<i>Klagevejledning</i>	5
<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	6
<i>Om lokalplanen</i>	7
<i>Oversigtskort</i>	7
Redegørelse	
<i>Lokalplanens redegørelse samt delområder</i>	9
Lokalplanens bestemmelser	
<i>§ 1 Lokalplanens formål</i>	12
<i>§ 2 Område og zonestatus</i>	12
<i>§ 3 Anvendelse</i>	13
<i>§ 4 Udstykning</i>	14
<i>§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold</i>	14
<i>§ 6 Tekniske anlæg</i>	15
<i>§ 7 Bebyggelsens omfang og placering</i>	16
<i>§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	18
<i>§ 9 Ubebyggede arealer</i>	19
<i>§10 Grundejerforening</i>	20
<i>§11 Ibrugtagen af ny bebyggelse</i>	20
<i>§ 12 Tilladelser</i>	21
<i>Vedtagelsespåtegning</i>	21
<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	21
Lokalplankort	
<i>Kortbilag 1</i>	22
<i>Kortbilag 2</i>	23
Forhold til anden planlægning	
<i>Forhold til anden planlægning</i>	24
<i>Kommuneplanen</i>	24
<i>Andre planer og love</i>	26
<i>Miljøvurdering</i>	31
Kommuneplantillæg	
<i>Kommuneplantillæg 19</i>	32



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.

Hvem kan 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.

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.

Gebyr

For at få klagen behandlet, skal du indbetale et gebyr på 500 kr. Gebyret betaler du med betalingskort på Klageportalen. Du kan læse mere om klagens behandling på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside **www.nmkn.dk**.

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

Kan jeg blive fritaget for brug af klageportalen

Kan jeg blive fritaget for brug af klageportalen?

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

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 (se ovenfor).



Forandringer skal følge planen

LOKALPLANENS 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.

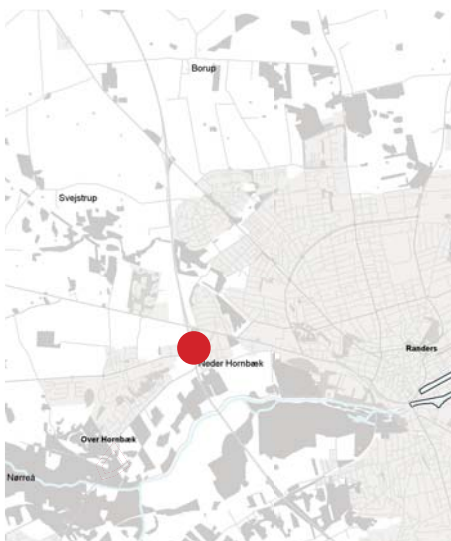
Når en eventuel dispensation berører ejere, brugere og naboer i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne 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 (Luftfoto 2014) med markering af lokalplanområdet



Lokalplanområdets placering i forhold til bymidten og det overordnede vejnet.

OM LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanens område ligger ved Gl. Viborgvej i Over Hornbæk og omfatter et område med tekniske anlæg på Elrovej, et erhvervsområde på Normansvej, samt hjørneejendommen Fladbrovej - Gl. Viborgvej.

I lokalplanområdet ligger Elros nu fraflyttede tekniske anlæg med kontorbygninger, lagerhaller og oplagsområde. Mod vest grænser området op mod Firmasportens anlæg med boldbaner, tennisanlæg og klubhus. Nord for Lokalplanområdet er der landbrugsarealer og der er ca. 250 meter til Viborgvej

Øst for de tekniske anlæg ligger erhvervsområdet på Normansvej, med en markant beliggende 3 etager's kontorbygning. Nærmest E45 er der 2 industrivirksomheder og et dyrehospital. Normansvej er en del af et større erhvervsområde der er udlagt i kommuneplanen og som grænser op mod E45 og Viborgvej. Indtil videre anvendes området til landbrugsareal.

Hjørneejendommen Gl. Viborgvej - Fladbrovej, er den tidligere Hornbæk præstegård, som indtil for få år siden fungerede som Dyrehospital. Der er 3 boliger indrettet i stuehuset og den oprindelige staldbygning nærmest Fladbrovej. På hjørnet Fladbrovej - Gl. Viborgvej er der en klinik under opførelse.



Ejendommen grænser mod vest op til E45, hvor der nu er etableret støjafskærmning med henblik på at støjskærme de tilgrænsende byområder. Ejendommen grænser mod øst op mod Fladbrovej. På den østlige side af vejen ligger der enkelte butikker og et ældre boligområde, som en del af landsbyen Neder Hornbæk.

Hornbæk præstegård og tidligere dyrehospital på hjørnet af Fladbrovej og Gl. Viborgvej



Elros tidligere administrationsbygninger



Erhvervsområdet på Normansvej med indkørsel fra Gl. Viborgvej



Elros tidligere oplagsområde med lagerhaller (set mod nord)





Lokalplanområdet inddelt i 7 delområder

Lokalplanens område
7 delområder

DELOMRÅDE I
Grundens størrelse og fremtidige bebyggelsesforhold

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens område har en størrelse på totalt ca.100.000 m² og er opdelt i 7 delområder.

Delområde I er et boligområde til tæt-lav boliger, og har en størrelse på 5.687m².

I delområde I kan der efter lokalplanen opføres tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager og indrettes boliger i en eksisterende bygning. Antallet af boliger kan maksimalt udgøre 14.

Med tillæg af areal til carporte eller redskabsrum er den fremtidige bebyggelseprocent for den enkelte grund 35.

Bebyggelsen vil få fælles opholdsarealer på ialt ca. 300 m².

I området er der en eksisterende antennemast med teknikrum, samt en mindre transformatorstation til betjening af området.



Dagligvarebutik

Dagligvarebutik

Der er fra projektudviklere ønske om, at etablere en dagligvarebutik i delområde I. Det forudsætter en ændring af Kommuneplanen, så området udlægges til bydelscenter.

(Hvis byrådet beslutter, at udvide bydelscenteret til at omfatte delområde I, forudsætter etablering af en dagligvarebutik, at der vedtages en ny lokalplan).

DELOMRÅDE II

Grundens størrelse og fremtidige bebyggelsesforhold

Delområde II er tæt-lav boliger indrettet i eksisterende bygninger og området har en størrelse på 6.418 m².

I delområde II kan der efter lokalplanen indrettes maksimalt 18 boliger i de tidligere administrationsbygninger.

Boligerne vil få karakter af rækkehuse i ét plan med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Det betyder, at området som helhed vil få en bebyggelsesprocent på 30.

Bebyggelsen vil få fælles opholdsarealer på ialt ca. 500 m².

DELOMRÅDE III

Grundens størrelse og fremtidige bebyggelsesforhold

Delområde III er et boligområde til åben-lav boliger og har en størrelse på ca. 3,1 ha.

I delområde III kan der efter lokalplanen opføres maksimalt 26 boliger i form af åben-lav bebyggelse.

Området kan bebygges med boliger op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter.

Grundene kan udstykkes på minimum 700 m², og med én bolig på hver grund.

En eksisterende lagerbygning kan anvendes til teknisk forsyning af området.

I området er der fælles friarealer på ialt ca. 6.500 m².

Idrætsanlæg vest for lokalplanens område

Vest for lokalplanens delområde I og III, er der idag et idrætsanlæg med boldbaner, tennisanlæg, agility træning og andre rekreative- og idrætsaktiviteter.

Der er planer om, at samle bydelens idrætsanlæg i området, og udvide med aktiviteter mod nord og vest, dvs. langs boligerne i lokalplanens delområde I og III.

Det vil betyde mere og flere aktiviteter både i dag- og aften timer, øget trafik til området og støj fra arealerne. Indretningen af anlægget kan for eks. omfatte kunstgræsbane, ny idrætshal med tilhørende faciliteter samt belysning af baneanlæg.

Idrætsanlæg beliggende vest for lokalplanens delområde I og III



DELOMRÅDE IV

Fremtidige bebyggelsesforhold

DELOMRÅDE V

Grundens størrelse og fremtidige bebyggelsesforhold

I byggefelt A er der en klinik under opførelse. Klinikken har et bruttoetageareal på ca. 570 m².

DELOMRÅDE VI

Grundens størrelse og fremtidige bebyggelsesforhold

DELOMRÅDE VII

Vejareal

Delområde IV er det eksisterende erhvervsområde på Normansvej og har en størrelse på ca. 4,4 ha.

I delområde IV kan der efter lokalplanen bebygges med en bebyggelsesprocent på 100 hver enkelt ejendom.

Det maksimale bebyggede areal for hver enkelt grund er 40%, og bebyggelsen kan opføres med en maksimal højde på 13 meter.

Delområde V er den nordlige del af præstegårdsgrunden som grænser op til Gl. Viborgvej, og har en størrelse på 3.802 m².

I delområde V kan der efter lokalplanen opføres bygninger til lettere erhverv.

I byggefelt A kan bruttoetagearealet maksimalt udgøre 860 m².

I byggefelt B kan der opføres maksimalt 470 m².

For at udnytte lokalplanens byggemuligheder i byggefelt B, skal der indhentes dispensation fra Vejdirektoratet til byggeri og anlæg i areal indenfor E45's vejbyggelinje.

Bygninger kan opføres i én etage og bygningshøjden kan maksimalt være 5 meter. Langs med parkeringsarealet er der byggefelter i 2 etager og bygningshøjden kan maksimalt være 8,5 meter.

Byggeriet vil få et maksimalt bruttoetage areal på 1.330 m². Det betyder, at området som helhed vil få en byggeprocent på 35.

Delområde VI er den tidligere præstegård med tilhørende staldlænger og har en størrelse på 5.531 m².

I delområde V kan der efter lokalplanen maksimalt indrettes 7 boliger.

Bygninger kan opføres med udnyttelig tagetage og med en maksimal højde på 8,5 meter.

Bruttoetagearealet for de eksisterende bygninger er 1.277 m² (incl. tagetage).

Det betyder, at området som helhed vil få en bebyggelsesprocent på 30.

Bebyggelsen vil få fælles opholdsarealer på ialt ca. 250 m².

For at udnytte lokalplanens byggemuligheder i delområdet, skal der indhentes dispensation fra Vejdirektoratet til byggeri og anlæg i areal indenfor E45's vejbyggelinje.

Delområde VII er en del af Fladbrovej's vejareal. Vejarealet overføres med lokalplanen til byzone.



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.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at udlægge delområde I, II, III og VI til boligformål,

at udlægge delområde IV til erhverv i miljøklasse 1-4, områdetype 3,

at udlægge delområde V til liberale erhverv og kontor,

at sikre der reserveres areal til friarealer, beplantningsbælter og støjvold indenfor lokalplanens område,

at beplantningsbælterne og et grønt sammenhængende areal langs Gl. Viborgvej sikrer, at områderne visuelt fremstår velordnede,

at ny bebyggelse i delområde V placeres tilbagetrukket fra Gl. Viborgvej for bedst muligt at tilpasse sig området,

at indretning af bebyggelsen i delområde VI sker under størst mulig hensyn til områdets bygninger med SAVE værdi 3 og 4,

at sikre indretning af boliger i delområde VI sker på baggrund af Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikelnumrene: 6i, 39b, 39c, 39d, 39e, 39f Over Hornbæk By, Hornbæk og 2bc, 2bp, 3c, 3l, 3m, 3p, 3q, 3r, 3s, samt 7000p, Neder Hornbæk By, Hornbæk, samt alle parceller, der efter den 15. juli 2015 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

2.2 Lokalplanens område opdeles i 7 delområder. Delområde I, II, III, IV, V, VI og VII, som vist på kortbilag 2.

Zonestatus

2.3 Den del af lokalplanens område som ligger i landzone overføres til byzone. Landzone arealerne er vist på kortbilag 1.



	§ 3	LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE
<i>Boligformål</i>	3.1	Delområde I må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af række-, kæde- og gårdhuse samt lignende tæt-lav bebyggelse. Der kan etableres en antenne med tilhørende teknikkabine samt en mindre transformatorstation i området med en placering som vist på kortbilag 2.
<i>Tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav boligbebyggelse.</i>		
<i>Tæt-lav bebyggelse kan f.eks være kædehuse, rækkehuse mv. med lodrette lejlighedsskel</i>	3.2	Delområde II må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af række-, kæde- og gårdhuse og samt lignende tæt-lav bebyggelse.
<i>Åben-lav bebyggelse er f.eks. parcelhuse og villaer med egen have mv.</i>	3.3	Delområde III må kun anvendes til boligformål. Området må kun bestå af åben-lav bebyggelse med tilhørende fælles friarealer. De fælles friarealer, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til legeplads, boldbane, natur og aktiviteter, der er forenelige med området anvendelse som boligområde. Der kan etableres en garage eller oplagsareal til forsyning af området med en placering som vist på kortbilag 2. Der kan etableres et regnvandsbassin med tilhørende anlæg indenfor det rekreative område i delområde III
<i>Miljøklasse 1-4, samt et maksimalt støjniveau svarende til områdetype 3 i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/84</i>	3.4	Delområde IV må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Lettere industri og værkstedsvirksomhed samt service- og engrosvirksomhed. Der må kun udøves virksomhed som ikke, eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, rystelser, luftforurening eller lugt. Miljøklasse 1- 4, samt et maksimalt støjniveau svarende til områdetype 3, iht. Miljøstyrelsens vejledning nr.5/84.
<i>Liberale erhverv og kontor</i>	3.5	Delområde V må kun anvendes til liberale erhverv og kontor.
<i>Støj fra E45, den nordjyske motorvej</i>	3.6	Delområde VI må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.
<i>Erhverv fra egen bolig Selvom anvendelsen fastlægges til beboelse, kan der drives visse former for erhverv i boliger (f.eks. kontor, frisør, dagpleje) og andre liberale erhverv, når ejendommens karakter af boligområde i øvrigt fastholdes</i>	3.7	Der kan på ejendommene i delområde I, II, III og VI drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af: at virksomheden drives af den, som bor på ejendommen at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder at området karakter af boligområde ikke brydes ved skiltning og lignende. at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.
<i>Fladbrovej</i>	3.8	Delområde VII (Fladbrovej) må kun anvendes til vejareal.



Udstykning

Udstykning til mindre parceller skal ske i overensstemmelse med strukturen i området

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Ejendommene må kun udstykkes i overensstemmelse med lokalplanens struktur og retningsgivende vejføring som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Tæt - lav boligbebyggelse i delområde I kan udstykkes som storparcel eller i maksimalt 13 boligparceller. Enkelte parceller skal udstykkes med en størrelse på minimum 200 m². Der kan ske selvstændig udstykning af tekniske anlæg for antennemast og transformatorstaton.
- 4.3 Tæt - lav boligbebyggelse i delområde II kan udstykkes som storparcel eller i maksimalt 18 parceller.
- 4.4 Åben- lav boligbebyggelse i delområde III kan udstykkes i enkelte parceller på min. 700 m².
- 4.5 Erhvervsparceller i delområde IV, må ikke udstykkes i parceller mindre end 3.000 m². Der kan ske selvstændig udstykning af vejareal og til teknisk forsyning af området.
- 4.6 Delområde V kan udstykkes i maksimalt 2 parceller samt vejareal.
- 4.7 Delområde VI kan udstykkes som storparcel eller i maksimalt 7 parceller.

Veje og stier indenfor lokalplanens område

Vejbetjening fra Gl. Viborgvej sker via de nuværende vejtilslutninger

Vejudlæg

Fremtidig vejføring til udvidelse af erhvervsområdet

Boligveje og vendepladser

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til veje og stier med en retningsgivende beliggenhed, som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Gl. Viborgvej med 4 vejtilslutninger som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Veje til delområde I, II og III: Vej A - B, C - D og G - H udlægges med en bredde på 8 meter og med en kørebanebredde på 6 meter med græsribat i den ene side af vejen.
- 5.4 Veje til delområde IV: Vej E - F, udlægges med en bredde på 12 meter og med en kørebredde på 6 meter. Vej E - F skal give mulighed for vejadgang til fremtidig udvidelse af erhvervsområdet mod nord.
- 5.5 Boligveje i delområde I, II, III og VI udlægges med en bredde på 8 meter og med en belægningsbredde på minimum 6 meter. Der skal etableres vendepladser for enden af vejene på mindst 12 x 12 meter hvis vejene ender blindt.



- Stiforbindelser*
- 5.6 Der skal sikres stiforbindelser a-b, c-d og e-f som vist på kortbilag nr. 2. Stierne udlægges i en bredde på 4 meter med et befæstet areal på 2 meter. Stiernes placering i delområde III er retningsgivende.
- Parkeringspladser*
Tæt-lav boliger: 1,5 p-plads pr. bolig
- 5.7 Til boliger i delområderne I, II og VI (tæt-lav boligbebyggelse) skal der etableres 1,5 parkeringsplads pr. bolig. På grunde til tæt-lav bebyggelse, må der højst etableres én overkørsel til boligvejen for hver bolig. Overkørslen må ikke være breddere end 6 meter. Parkering udlægges som følgende:
Delområde I: Mindst 1 parkeringsplads skal placeres på den enkelte boligparcel. Øvrige som fællesparkering.
Delområde II, V og VI: Parkeringspladser skal placeres i de på kortbilag 2 viste områder for parkering.
- Åben-lav boliger: 2 p-pladser pr. bolig*
- 5.8 Til boligerne i delområde III (åben-lav boligbebyggelse) skal der etableres 2 parkeringspladser på hver parcel. Der må højst etableres én overkørsel til boligvejen for hver bolig. Overkørslen må ikke være bredere end 6 meter.
- Parkering i erhvervsområder*
- 5.9 Til erhverv i delområde IV og V, skal der reserveres areal til parkering svarende til:
Kontor, klinik ect.: Mindst 1 parkeringsplads pr. 60 m² bruttoetageareal + 1 parkeringsplads pr. 250 m² bruttoetageareal.
Fremstillings- og lagervirksomhed: Mindst 1 parkeringsplads pr. 1 ansat.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

- Ledninger*
- 6.1 Elforsyningen skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 400kv kabel samt naturgasledning*
- 6.2 Indenfor lokalplanens område er der et 400kv kabel samt en naturgasledning som vist på kortbilag 1.
- Antennemast*
- 6.3 I delområde I er der mulighed for at opretholde antennemasten med tilhørende teknikkabine, med en placering som vist på kortbilag 2. Mastens højde må maksimal være 40 meter.
- Renovation*
- 6.4 Der kan i tæt-lave boligområder etableres nedgravede containerløsninger til renovation.
- Solfangere og solceller*
- 6.5 I delområde I, II, III, IV og V kan der etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.2 er opfyldt.



Trafikstøj fra E45, den nordjyske motorvej

- 6.6 Etableringer i delområde V og VI, kan medføre, at der skal etableres støjafskærmning mod E45. Der er udlagt område til etablering af anlæg for støjafskærmning langs delområde V og VI's skel mod E45 indenfor byggelinjen. Såfremt der ikke kan gives tilladelse til etablering af beplantningsbælte og støjafskærmning indenfor byggelinjen skal der reserveres et areal på min. 10 meters bredde udenfor og langs med byggelinjen som vist på kortbilag 3. Støjafskærmningen skal udformes, således at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende græseværdier for vejtrafikstøj for boliger kan overholdes.

Regnvandsbassin

- 6.7 Der kan etableres et regnvandsbassin med tilhørende anlæg indenfor det fælles rekreative område i delområde III.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Vejbyggelinje Gl. Viborgvej

- 7.1 Langs Gl. Viborgvej er der pålagt en vejbyggelinje fra vejmidte på: 23 meter + højdetillæg som vist på kortbilag 2. Al bebyggelse skal placeres udenfor vejbyggelinjen.

Vejbyggelinje E45, den Nordjyske Motorvej

- 7.2 Langs E45 (den Nordjyske Motorvej) er der tinglyst vejbyggelinjer fra vejmidte på: henholdsvis ca. 63 meter og 50 meter + 2 x højdeforskel mellem vej og terræn +1 meter til passage. Bebyggelse og anlæg indenfor vejbyggelinjen må kun ske på baggrund af dispensation fra Vejdirektoratet.

Samlet plan

- 7.3 Tæt - lav boligbebyggelse i delområde I, II og VI må kun opføres efter en samlet plan og som en samlet bebyggelse indenfor den enkelte storparcel. Den samlede bebyggelse kan opdeles i etaper.

Tæt - lav bebyggelse kan sammenbygges over skel

- 7.4 I delområde I og II kan tæt/lav boligbebyggelse med lodrette lejlighedsskel sammenbygges over skel. Tæt/lav boligbebyggelse skal placeres med mindst 2,5 meter fra skel mod nabo, vej og sti. Garager, carporte, udhuse og lignende bygninger der ikke er integreret, kan inden for 2,5 m fra skel opføres i en højde på max. 2,5 m. Fra 2,5 meter og videre ind på grunden må højden ikke være over 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti.



- 7.5 Bebyggelse til boligformål skal overholde de af Miljøstyrelsen vejledende grænseværdier for støj i boligområder og udformes således de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj iht Miljøstyrelsens vejledning nr.4/ 2007, "Støj fra veje" overholdes.
- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne skal have et støjniveau lavere end Lden 58 dB.
 - Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst Lden 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
 - Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Delområde I

- 7.6 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i delområde I må ikke overstige 40.
- 7.7 Det samlede antal boliger må ikke overstige 14 stk.
- 7.8 Bygninger må opføres op til 2 etager, med en maksimal højde på 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.

Delområde II

- 7.9 Bebyggelsesprocenten for delområde II som helhed incl. vejarealer må ikke overstige 30.
- 7.10 Det samlede antal boliger må ikke overstige 18 stk.
- 7.11 Bygninger må opføres op til 2 etager, med en maksimal højde på 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.

Delområde III

- 7.12 Bebyggelsesprocenten i delområde III for en parcel må ikke overstige 35.
- 7.13 Det samlede antal boliger må ikke overstige 26 stk. En bolig pr. grund.
- 7.14 Boligbebyggelse må opføres op til 2 etager med en maksimal højde på 8.5 meter målt fra eksisterende terræn.
- 7.15 Garager og lign. mindre bygninger skal opføres mindst 1 meter fra naboskel.
- 7.16 Der pålægges i delområde III en byggelinje på 5 meter fra vejskel, som vist på kortbilag 2. Al bebyggelse skal placeres bag byggelinjen.

Bebyggelsesprocent i delområde I, II og IV: Ved udstykning af tæt-lav bebyggelse til enkelte ejendomme vil bebyggelsesprocenten blive højere på den enkelte grund.

Antal etager og bygningshøjde

Bebyggelsesprocent

Antal boliger

Antal etager og bygningshøjde

Bebyggelsesprocent

Antal boliger

Antal etager og bygningshøjde

Byggelinje



<i>Bebyggelsesprocent</i>	Delområde IV
<i>Bebygget areal</i>	7.17 Bebyggelsesprocenten i delområde IV for en parcel må ikke overstige 100.
<i>Antal etager og bygningshøjde</i>	7.18 Det bebyggede areal i delområde IV må ikke overstige 40% af parcellens areal.
<i>Overskridelser af bygningshøjde</i>	7.19 Bygninger i delområde IV må opføres i 3 etager med en maksimal højde på 13 meter målt fra eksisterende terræn.
<i>Byggelinje langs delområde III</i>	7.20 Det kan tillades, at enkelte bygningsdele overskrider den maksimale bygningshøjde, når det er nødvendigt for bygningens funktion, som fx. rytterlys, ovenlys, skorstene, ventilationsaftræk, indgangsportaler, elevatortårne o. lign. tekniske faciliteter.
	7.21 Langs skel mod delområde III må der ikke opføres bygninger nærmere skel end 5 meter. Den maksimale bygningshøjde er 3 meter + tillæg på 0,5 meter x afstand til skel mod delområde III.
	Delområde V
<i>Bebyggelsesprocent</i>	7.22 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i delområde V må ikke overstige 35.
<i>Byggefelter</i>	7.23 Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne, som vist på kortbilag 2. I byggefelt A kan etagearealet maksimalt udgøre 860 m ² . I byggefelt B kan etagearealet maksimalt udgøre 470m ² .
<i>Byggelinjer</i>	7.24 Al bebyggelse skal placeres bag byggelinjen dog med mindst en af bygningens hjørner placeret i byggelinjen. Byggefeltets afstand til skel mod GI. Viborgvej er fastlagt til 8 meter.
<i>Antal etager og bygningshøjde</i>	7.25 Bygninger i delområde V kan opføres i op til 2 etager med en højde på op til 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.
<i>Mindre bygninger</i>	7.26 Mindre bygninger som redskabs- eller cykelskure kan placeres udenfor byggefelterne, undtaget området udenfor byggefelt mod GI. Viborgvej.
	Delområde VI
<i>Bebyggelsesprocent</i>	7.27 Bebyggelsesprocenten for delområde VI som helhed incl. vejarealer må ikke overstige 30.
<i>Antal boliger</i>	7.28 Det samlede antal boliger må ikke overstige 7 stk.



<i>Bevaringsværdig bebyggelse</i>	7.29	De bevaringsværdige bygninger med SAVE værdi 3 og 4 som vist på kortbilag 2, må kun nedrives, ændres eller ombygges med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.
<i>Antal etager og bygningshøjde</i>	7.30	Ny bebyggelse må kun opføres med samme omfatning og placering som det nuværende stuehus med tilhørende længer. Bebyggelsen må opføres i en etage med udnyttelig tagetage som saddeltag og med en maksimal højde på 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.
<i>Mindre bygninger</i>	7.31	Mindre bygninger som redskabs- eller cykelskure kan placeres udenfor byggefeltene.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

<i>Glanstal 30, jf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.</i>	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.
<i>Anlæggene skal være i overensstemmelse med Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere".</i>	8.2	I delområderne I, II, III, IV og V kan der opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.
<i>Paraboler og antenner</i>	8.3	Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1 meter. 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 meter.
<i>Tilladelser til ombygning på eksisterende bevaringsværdig bebyggelse</i>	8.4	I delområde VI må ombygning af facader og tag samt udskiftning af vinduer og døre på eksisterende bevaringsværdig bebyggelse med SAVE værdi 3 og 4 ikke ske uden særlig tilladelse fra Randers Kommune. Nye altaner, kviste, elevatorer mv. skal dimensioneres og placeres, så de nye bygningslementer tilpasses proportioner og arkitektur, således bebyggelsen har en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
<i>Sammenhængende arkitektonisk udtryk</i>	8.5	Bebyggelse i delområde I og II skal have sammenhængende arkitektonisk udtryk indenfor hvert enkelt delområde med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.



	Skilte
<i>Skiltning</i> <i>Der bør kun skiltes med forhold der omhandler personer eller virksomhed på den pågældende ejendom.</i>	8.6 I delområde I,II, III og VI må der kun skiltes med forhold der omhandler personer eller virksomheder på den pågældende ejendom. Skiltets størrelse må ikke overstige 0,25 m ² .
<i>Facadeskilte i delområde IV</i>	8.7 I delområde IV må der maksimalt opsættes et facadeskilt på hver facade.
<i>Skilt/pylon</i>	8.8 Indenfor delområde IV må der maksimalt opstilles et fritstående skilt / pylon på hver ejendom. Fritstående skilte/pylon må ikke være højere end nærmeste bygningshøjde, dog højest 6 meter.
<i>Orienterings- og henvisningsskilt</i>	8.9 Hvis der i delområde IV er flere virksomheder på en ejendom eller en sidevej kan der opsættes orientering- og hevisningsskilt med en samordning af firmanavne/ logoer. Placering må alene ske hvor trafikken tillader det, og med respekt for bestemmelserne om oversigtsarealer jf. gældende vejregler. Skiltet må have en max. højde på 6 meter og en max. bredde på 1,2 meter.
<i>Facadeskilte i delområde V</i>	8.10 I delområde V må der maksimalt opsættes skilte på 2 facader. Skilte må ikke række op over tagfod og skal indgå i samspil med facaden. Skiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og logoer uden brug af baggrundsplade. Skriften på skiltet kan være makismalt 30 cm høj. Lyskilden ved/i skilte må ikke genere eller blænde omgivelserne eller trafikanter. Der må desuden opsættes et skilt ved indgang og skiltefladen må maksimalt være 1.5 m ² .
<i>Orienterings- og henvisningsskilt</i>	8.11 Der kan opsættes et orientering- og henvisningsskilt i delområdet. Hvis der er flere virksomheder i delområdet skal der ske samordning af firmanavne/logoer. Skiltningen må ikke være til gene for trafikken, og skal placeres med respekt for bestemmelserne om oversigtsarealer og gældende vejregler. Skiltet må have en max. højde på 2 meter målt fra terræn og skiltefladen må ikke overstige 2 m ² .
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	
<i>Hegn i skel</i>	9.1 Hegn langs lokalplanområdets skel og mod de omgivende ejendomme skal etableres som hække eller levende hegn.
<i>Terrænregulering</i>	9.2 Der må ikke foretages terrænreguleringer, der ændrer lokalplanområdets overordnede landskabsformer. Dog kan der på den enkelte grund terrænreguleres i mindre grad: Terrænreguleringer over +/- 0,5 m på de enkelte grunde. Terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund.



- Fælles opholdsarealer* 9.3 Der skal etableres fælles rekreative opholdsarealer til ophold og leg:
Delområde I: Minimum. 300 m².
Delområde II: Minimum. 500 m².
Delområde III: Som vist på kortbilag ².
Delområde VI: Minimum 250 m².
- Indretning og fælles opholdsarealer* 9.4 Fælles rekreative opholdsarealer må ikke bebygges og ikke indrettes til parkering eller færdselsareal for biler. De fælles opholdsarealer skal etableres, så de langt overvejende fremstår med en grøn karakter i form af græs eller beplantning, eller med fast belægning som regnvand kan trænge igennem. Derudover kan der opstilles legeredskaber og bænke o.lign. efter behov.
- Beplantningsbælter* 9.5 Der skal etableres beplantningsbælter som vist på kortbilag 2.
Beplantningsbælter skal være tæt beplantet med buske eller træer i en maksimal højde på 6 meter.
Beplantningsbælternes bredde:
Delområde I og II: Minimum 5 meter.
Delområde III, langs nordligste skel: Minimum 10 meter.
Langs øst og vest skel: Minimum 5 meter.
Delområde IV : Minimum 5 meter.
Delområde V og VI: Minimum 5 meter.
- Grønt areal langs Gl. Viborgvej* 9.6 Langs delområde I, II, IV og V mod Gl. Viborgvej, skal der etableres et sammenhængende grønt areal på minimum 6 meter og bestå med græs og enkeltstående træer.
- Bestemmelsen sigter mod at gendanne alléen som tidligere markerede indkørslen.* 9.7 I delområde V skal beplantningen langs med parkeringsarealerne have en allé lignende karakter.
- Støjafskærmning* 9.8 Støjafskærmning skal fremstå som begrønnede jordvolde.
- Regnvandsbassin* 9.9 Regnvandsbassin skal udformes således, at det ligner et naturligt anlæg med flade brinker og kan anvendes til rekreative formål.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

- Grundejerforening* 10.1 Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens delområde I, II og III.
- Drift og vedligehold* 10.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af alle fællesarealer, veje og stier i delområde I, II og III.
- Godkendes af Randers Kommune* 10.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Randers Kommune.



- 10.4 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når den første af de udstykkede parceller er solgt i delområderne I, II og III.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- de i § 5 nævnte veje og stier er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.
 - de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.
 - den i § 6 nævnte støjafskærmning er etableret i tilknytning til bebyggelse i delområde V og VI.
 - de i § 9 nævnte fælles friarealer og beplantningsbælter er etableret i delområdet.
- 11.2 Bebyggelse til boligformål i delområde VI må ikke tages i brug før der er etableret støjafskærmning således, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for vejtrafikstøj ved boligområder overholdes.

§12 TILLADELSER OG DISPENSATIONER

- 12.1 Såfremt der etableres anlæg indenfor Vejbyggelinjen langs E45 (den Nordjyske Motorvej), skal der indhentes dispensation fra Vejdirektoratet.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan 622 er vedtaget 31.08.2015

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Lokalplan 622 vedtages endeligt i henhold til Planloven.

Denne lokalplan er vedtaget den 18.01.2016

Claus Omann Jensen
Borgmester











Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 08.02.2016 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.



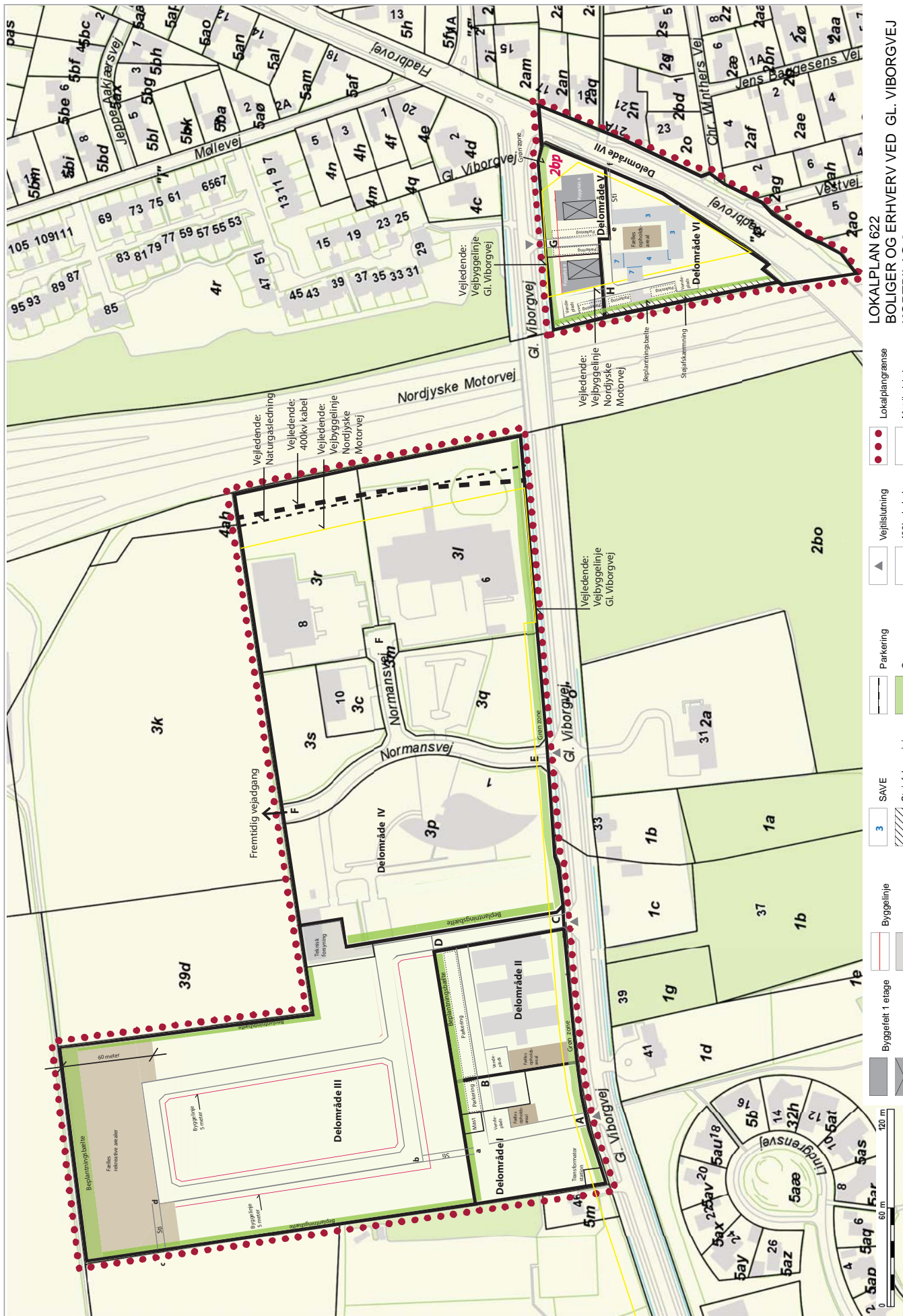
LOKALPLAN 622
 BOLIGER OG ERHVERV VED GL. VIBORGVej
 KORTBILAG 1
 RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
 PLAN, LAKSETORVET

-  Lokalt plangrænse
-  Matrikelskel
-  Eks. bygning
-  Bygning under nedrivning
-  Sæveværdi
-  Naturgasledning
-  Landszonenareal som overføres til byzone
-  Vejbyggelinje
-  400kV kabel
-  Stiel som ophæves

AUG. 2015
 RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
 PLAN, LAKSETORVET

KORTBILAG
 Lokalplan nr.622





LOKALPLAN 622
 BOLIGER OG ERHVERV VED GL. VIBORGVEJ
 KORTBILAG 2
 RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
 PLAN, LAKSETORVET
 AUG. 2015

- Lokalsplangrænse
- Matrikelskel
- Delområder
- Vejtilladning
- 400kV kabel
- Vejbyggelinje
- Parkering
- Grøn zone
- Beplantningsbælte
- 3
- SÅVE
- Støtstærkning
- Fælles rekreativ opholdsareal
- Byggetfelt 1 etage
- Byggetfelt 2 etager
- Byggelinje
- Eks bybyggelse



LOKALPLAN 622
 BOLIGER OG ERHVERV VED GL. VIBORGVEJ
 KORTBILAG 3
 RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
 PLAN, LAKSETORVET
 December 2015
 MAL 1:2000

-  Lokalplangrænse
-  Areal til beplantningsbælte 5 meter indentor vejbyggelinje
-  Areal til støjtækkning indentor vejbyggelinje
-  Vejbyggelinje
-  Areal til beplantningsbælte og støjtækkning udenfor vejbyggelinje



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Natura 2000 områder

Natura 2000-områder

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

Bilag IV-arter

Bilag IV-arter

Der forekommer ikke forhold i lokalplanområdet, der har betydning for ændringer i kvaliteten og omfatningen af levesteder for planter og dyr, fredede arter, aktiviteter eller færdsel i naturen, der påvirker plante- eller dyrelivet, spredningskorridor for vilde dyr.

Det vurderes desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitat-direktivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Kommuneplan 2013

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanforslagets område er idag omfattet af rammerne i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune for område:

- 1.05.T.2. Tekniske formål.
- 1.05.E.2. Erhvervsområde.
- 1.05.R.12. Rekreativt område.
- 1.05.B.02. Bolig område.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med med kommuneplanens rammesbetsemelser.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2013 for Randers Kommune, for Lokalplan 622, Bolig- og erhvervsområde ved Gl. Viborgvej.

Kommuneplantillæg nr. 19

Kommuneplantillæg nr. 19 fastlægger:

Rammeområder

Et nyt rammeområde til boliger for hovedparten af området 1.05.T.2, (teknisk område) samt en mindre del af 1.05.R.12, (rekreativt område). Det nye rammeområde til boligformål får betegnelsen 1.05.B.20.

Erhvervsområdet 1.05.E.2 udvides til at medtage en mindre del af område 1.05.T.2.

Rammebestemmelser for erhvervsområde 1.05.E.2

Rammebestemmelserne for erhvervsområde 1.05.E.2 ændres til:

- Bebyggelsesprocenten øges fra 85 til 100.
- Den maksimale bebyggeshøjde øges fra 10 til 13 meter.
- Det bebyggede areal pr. parcel sænkes fra 50 til 40%.
- Erhvervsanvendelsen fastholdes, foruden at butikker med særligt arealkrævende varegrupper ikke kan etableres i området.
- Miljøklasse 1-4 fastholdes, dog skærpes kravene til det maksimale støjniveau til områdetype 3, iht. miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 84.



*Fordebat afholdt:
25. marts til 13. april 2015 iht.
planlovens § 23c*

Zonestatus

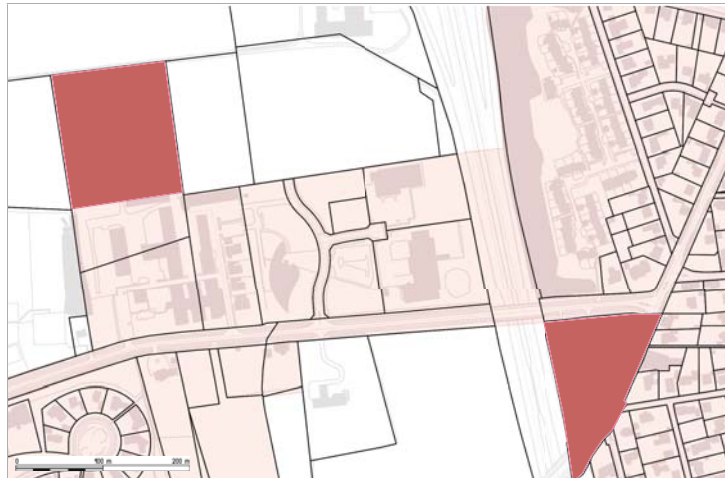
Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan, og er indsat som bilag til denne lokalplan.

FORDEBAT

Byrådet har fra den 25. marts til den 13. april 2015 afholdt fordebat, og indkaldt idéer og forslag til kommuneplanlægningen.

ZONESTATUS

En del af lokalplanens område er beliggende i landzone og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.



*Nye byzonearealer markeret med
kraftig farve*

Servitutter

ANDRE PLANER OG LOVE

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 2.

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. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.



400kv kabel

400kv kabel

I lokalplanens erhvervsområde langs E45 er der nedgravet et 400kv kabel. Kabelts vejledende placering er vist på kortbilag 2. Yderligere oplysninger om kablet fås hos Eltra a.m.b.a.

Naturgasledning

Naturgas

I lokalplanens erhvervsområde langs motorvejen er der nedgravet en naturgasledning. Ledningens vejledende placering er vist på kortbilag 2. Yderligere oplysninger om naturgasledningen fås hos HMN Naturgas I/S.

Vejadgang og parkeringsforhold

Vejbetjening

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Gl. Viborgvej via 4 vejtilslutninger. Vejbetjening fra Gl. Viborgvej sker via de nuværende vejtilslutninger. Indenfor lokalplanens område skal der etableres parkeringspladser som beskrevet i lokalplanens bestemmelser, svarende til kommuneplanens parkeringsnorm.

Parkering

Parkering

Inden for lokalplanområdet er der følgende krav til parkering:

- Åben - lav boliger: 2 parkeringspladser pr. bolig.
- Tæt - lav boliger: 1,5 parkeringsplads pr. bolig.
- Kontorer, klinikker mv.: 1 parkeringsplads pr. 60 m² bruttoetageareal + 1 parkeringsplads pr. 250 m² bruttoetageareal.
- Fremstillings- og lagervirksomhed: 1 parkeringsplads pr. 1 ansat

Trafikstøj

Trafikstøj

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra E45. I Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" er beskrevet følgende vejledende grænseværdier for vejstøj:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne skal have et støjniveau lavere end Lden 58 dB.
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst Lden 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Nærmere beregninger må afgøre om støjpåvirkningen på området er under de vejledende grænseværdier:

Vejbyggelinje

Vejbyggelinje langs den nordjyske motorvej i delområde V, VI, VII

Der er en vejbyggelinje langs den nordjyske motorvej E45 på 50 meter + 2 x højdeforskel mellem vej og terræn + 1 meter til passage.

Der skal indhentes dispensation fra Vejdirektoratet ved byggeri eller anlæg indenfor vejbyggelinjen. Dispensationen skal søges på baggrund af et konkret projekt og er tidsbegrænset.

Vejdirektoratet vil ved tildeling af dispensation fastsætte vilkårene for en evt. overskridelse.



*Spildevand og overfladevand
Ejendommen Gl. Viborgvej /
Fladbrovej*

V49, Lokalplanens delområde V og VI

Området er fælleskloakeret.

Ny bebyggelse skal separatkloakeres og forberedes til en fremtidig separatkloakering af området, således at spildevand og regnvand holdes adskilt i hvert sit system frem til tilslutning til den offentlige stikledning ved skel. Eksisterende bebyggelse kan med fordel forberedes til separatkloakering på samme vis.

Der må højst afledes regnvand til kloakken fra et befæstet areal svarende til 20 % af det samlede areal. Hvis der sker befæstelse herudover, skal regnvandet håndteres på grunden eller forsinkes på grunden inden tilslutning til kloakken.

Erhvervsområdet på Normansvej

E34, Lokalplanens delområde IV

Området er separatkloakeret.

Der må højst afledes regnvand til kloakken fra et befæstet areal svarende til 50 % af det samlede areal. Hvis der sker befæstelse herudover, skal regnvandet håndteres på grunden eller forsinkes på grunden inden tilslutning til kloakken.

De kommende boligområder

T5, Lokalplanens delområde I, II og III

Området er i dag fælleskloakeret

Det nuværende kloakopland T5 er på 4,4 ha opland, og det skal udvides til 5,4 ha. Udvidelsen af kloakoplandet er ikke med i spildevandsplanen.

Der skal derfor laves et tillæg til spildevandsplanen for udvidelse af kloakoplandet, så det omfatter hele lokalplanområdets delområde III.

Den nuværende fælles spildevandsledning ved Gl. Viborgvej ikke har kapacitet til at modtage overfladevand fra kloakoplandet T5 uforsinket. Tillægget til spildevandsplanen vil derfor omfatte, at området separatkloakeres samt placering af et bassin til rensning og forsinkelse af regnvand indenfor lokalplanområdet.

Bassinet forventes placeret i det rekreative område i delområde III.

I den nuværende spildevandsplan er det fastsat, at der højst må afledes regnvand til kloakken fra et befæstet areal svarende til 30 % af det samlede areal (af 4,4 ha). Med det udvidede areal, må der højst afledes regnvand til kloakken fra et befæstet areal svarende til 24 % af det samlede areal (af 5,4 ha). Hvis der sker befæstelse herudover, skal regnvandet nedsives eller forsinkes indenfor området.

Forsinkelse af regnvand.

Forsinkelse kan ske på terræn eller i lukkede bassiner. Løsningerne skal tilsammen sikre overholdelse af kravet til maksimal afledning af regnvand fra områderne/grunden og samtidig sikre hensynet til grundvandsinteresser i området.



Varme

Varmeplan

Det er muligt at tilslutte lokalplanens område til den kollektive varmforsyning (naturgas). Der vil ikke blive krævet tilslutningspligt.

Vandforsyning

Vandforsyning

Området ligger i Verdos Vands A/S forsyningsområde.

Jordforurening

Jordforurening

Området Elrovej 1 (nuværende mart.nr. 39b, 39c og 6i, Neder Hornbæk By, Hornbæk) er kortlagt på vidensniveau 1.

Der er foretaget en screening af overfladejorderne. Der er derved påvist 2 områder med forurening. Område med rød markering viser påvist forurening.



Bilag fra rapport udarbejdet af JORDid, Miljørådgivning og jordprøver. Oktober 2013.

Der skal derfor, ved udbygning af området til boligformål, foretages et af følgende:

1: Arealet henover forureningen bebygges med en tilladelse efter Jordforureningsloven § 8. Region Midtjylland skal tage derefter stilling til om de fundne forureninger ændrer forureningsstatus fra V1 til V2 kortlægning.

2: Den fundne forurening fjernes og udbygger anmoder Region Midtjylland om at udtage grunden af kortlægning. Herefter kan området bebygges uden en tilladelse efter Jordforureningslovens § 8.

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.

Tilgængelighed

Handicappolitik

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

Bosættelsesspor

Arkæologiske interesser

Det kan konstateres, at der er undersøgt bosættelsesspor fra ældre jernalder på lokalplanområdet, og at der såvel syd for som umiddelbart vest for området er registreret og undersøgt bosættelsesspor fra samme periode. Der er således en stor sandsynlighed for, at der også på de undersøgte dele af planområdet kan forekomme yderligere fortidsminder i form af f. eks bopladser/landsbyer og grave. Disse er beskyttet af museumslovens kapitel 8.

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

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.

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger

En bygning udpeges som bevaringsværdig, hvis den er af væsentlig betydning for området og hvis den kan fortælle om byggeskik, arkitektur og kulturhistorie. Udpegning som bevaringsværdig gælder alene bygningens ydre udformning.

Det er Randers Kommune, der har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger.

Alle ejendomme i Randers Kommune med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4, jf. Kulturstyrelsens SAVE-register, er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen.



En del af den eksisterende bebyggelse på ejendommen Gl. Viborgvej 5 og 5a er SAVE registeret henholdsvis 3, 4, og 7, som vist på luftfoto ovenfor.

De bevaringsværdige bygninger jf. kortbilag nr. 1 på Gl. Viborgvej må kun nedrives, ændres eller ombygges med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Ifølge kapitel 5 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, uden en forudgående offentlig bekendtgørelse af nedrivningstilladelsen. Byrådet kan efter nedrivningsanmeldelsens offentliggørelse nedlægge forbud mod nedrivning af bevaringsværdige bygninger.

Støj fra erhvervsområdet

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1- 4, samt et maksimalt støjniveau svarende til områdetype 3 i miljøstyrelsens vejledning nr. 5/84.

Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Erhvervsområdes nabobelgenhed til boligområdet kan få indflydelse på hvilken type af erhverv der kan forekomme i erhvervsområdet.



Tingslysninger og servitutter

BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af love og tinglyste servitutter.

Nogle af bindingerne forhindrer ikke den planlagte anvendelse af området. Andre bindinger kræver ophævelse, dispensation, tilladelse eller godkendelse for, at den planlagte anvendelse kan blive til virkelighed.

Vejbyggelinje langs den nordjyske motorvej

Vejbyggelinjer.

Anlæg i arealet der ligger indenfor Vejbyggelinjen langs den nordjyske motorvej E45 (den Nordjyske Motorvej), forudsætter at der er indhentet dispensation fra Vejdirektoratet.

Screening for miljøvurdering

MILJØVURDERING

Der er foretaget screening af lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013 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.

Begrundelsen for vurderingen er:

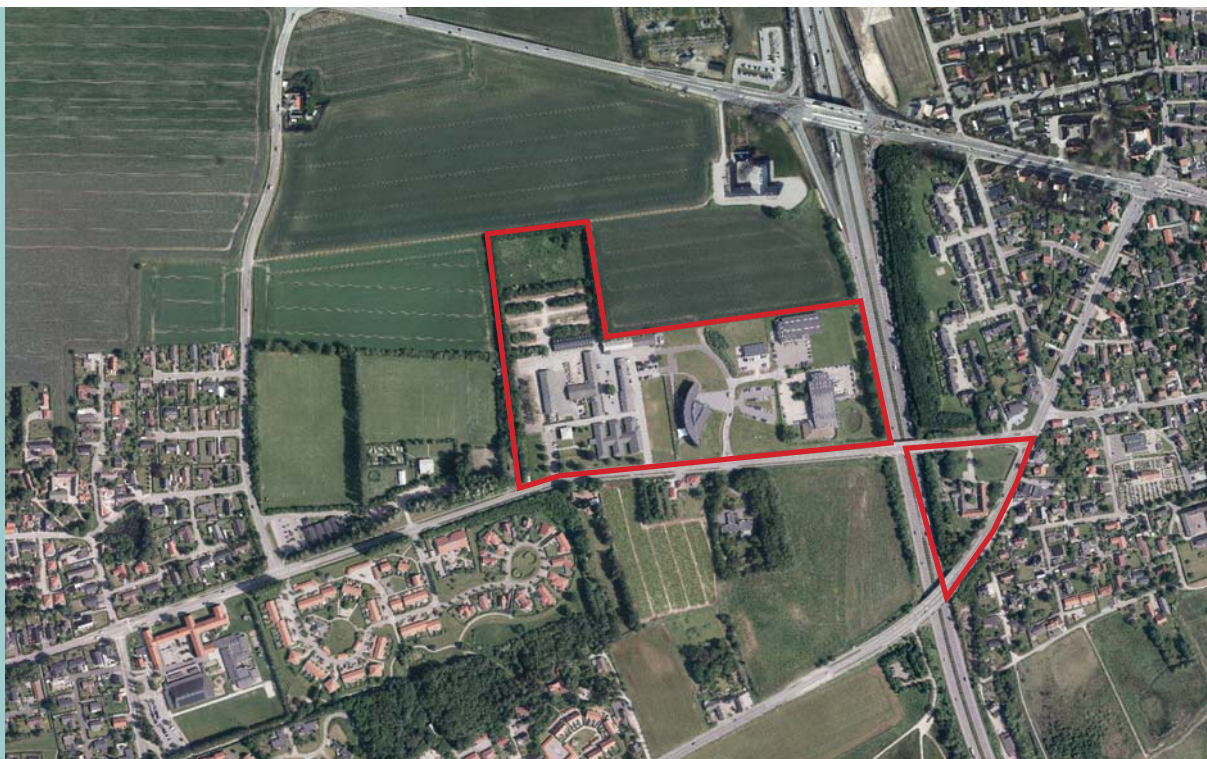
- Der er tale om ændring af et område fra teknisk anlæg til boligområde, hvorved miljøbelastningen af naboområderne mindskes.
- Der findes ikke beskyttet eller sårbar natur i området.
- Da der er tale om et mindre antal boliger medfører planen ikke en væsentlig forøgelse af trafikken i området.
- Trafikstøj håndteres gennem krav om etablering af støjskærm.
- Støj fra virksomheder håndteres gennem Miljøklassificering.

Ikke krav om miljøvurdering

Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering.

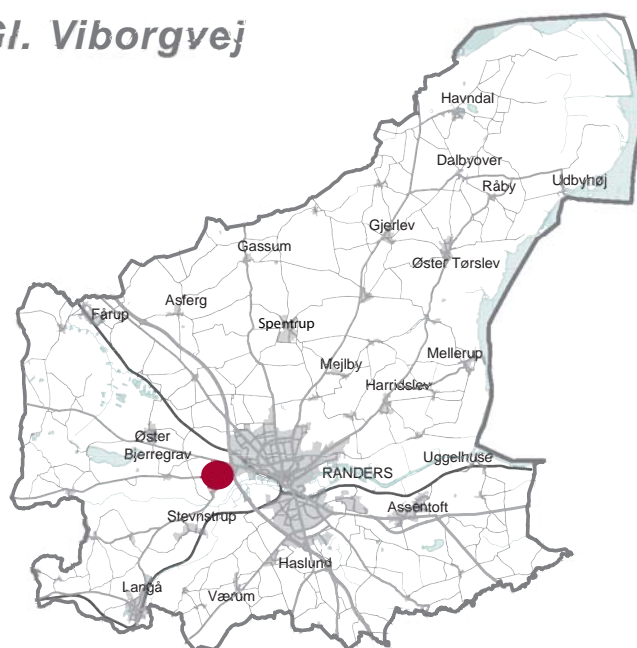
Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene.

Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.



Tillæg 19 til Kommuneplan 2013

Bolig- og erhvervsområde ved Gl. Viborgvej





Kommuneplantillæg 19

BAGGRUND

Der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2013 for Randers Kommune, for Lokalplan 622, Bolig- og erhvervsområde ved Gl. Viborgvej. Tillæg nr. 19.

Området som er omfattet af tillæg nr. 19, ønskes anvendt til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boliger. Desuden ønskes områdeafgrænsningen justeret mod et tilgrænsende rekreativt- og erhvervsområde, og rammebestemmelserne ændret for et erhvervsområde.

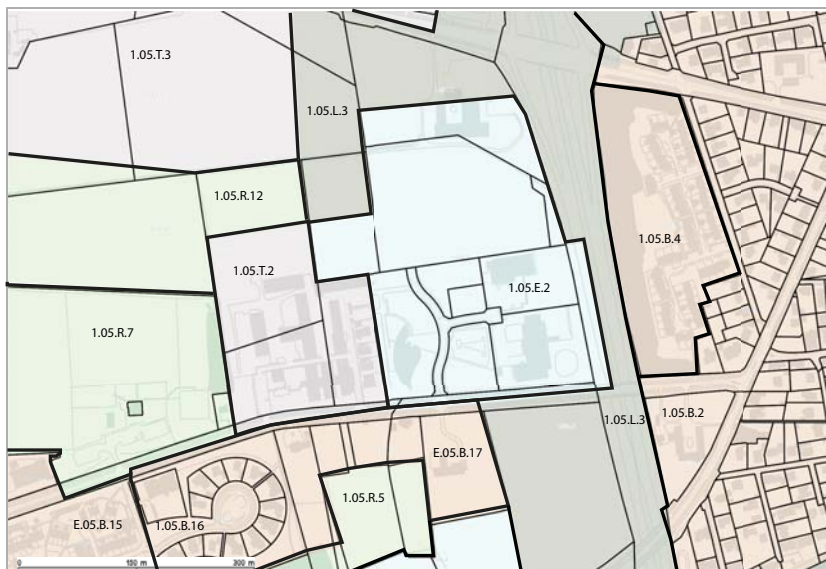
Lokalplanforslagets område er idag omfattet af rammerne i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune for område:

1.05.T.2, Tekniske formål.

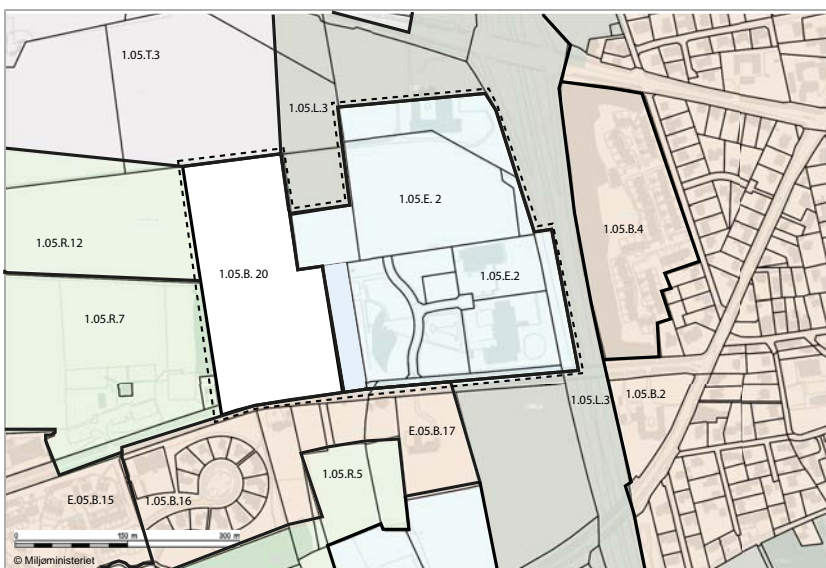
1.05.E.2, Erhvervsområde.

1.05.R.12, Rekreativt område.

1.05.B.02, Bolig område.



Kommuneplan 2013 rammekort, nuværende rammeområder



Kommuneplan 2013 rammekort, fremtidig afgrænsning af rammeområder iht. kommuneplantillæg 19.



Kommuneplantillægget fastlægger:

Et nyt rammeområde til boliger for hovedparten af området 1.05.T.2, samt en mindre del af 1.05.R.12. rekreativt område. Det nye rammeområde til boligformål får betegnelsen 1.05.B.20.

Erhvervsområdet 1.05.E.2 udvides til at medtage en mindre del af område 1.05.T.2.

Rammebestemmelserne for erhvervsområde 1.05.E.2 ændres til:

- Bebyggelsesprocenten øges fra 85 til 100.
- Den maksimale bebyggeshøjde øges fra 10 til 13 meter.
- Det bebyggede areal pr. parcel sænkes fra 50 til 40 %.
- Erhvervsanvendelsen fastholdes, foruden at butikker med særligt arealkrævende varegrupper ikke kan etableres i området.
- Miljøklasse 1-4 fastholdes, dog skærpes kravene til det maksimale støjniveau til områdetype 3, iht. miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 84.

MILJØSCREENING

Der er foretaget screening af kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013 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. Det vurderes, at planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til den gældende situation, da:

- Der er tale om ændring af et område fra teknisk anlæg til boligområde, hvorved miljøbelastningen af naboområderne mindskes.
- Der findes ikke beskyttet eller sårbar natur i området.
- Da der er tale om en mindre udstykning medfører planen ikke en væsentlig forøgelse af trafikken i området.
- Trafikstøj håndteres gennem krav om etablering af støjskærm.
- Støj fra virksomheder håndteres gennem Miljøklassificering.

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.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Kommuneplantillæg 19 er vedtaget af Randers Byråd den 31.08.2015 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg 19 er endeligt vedtaget af Randers Byråd den 18.01.2016.

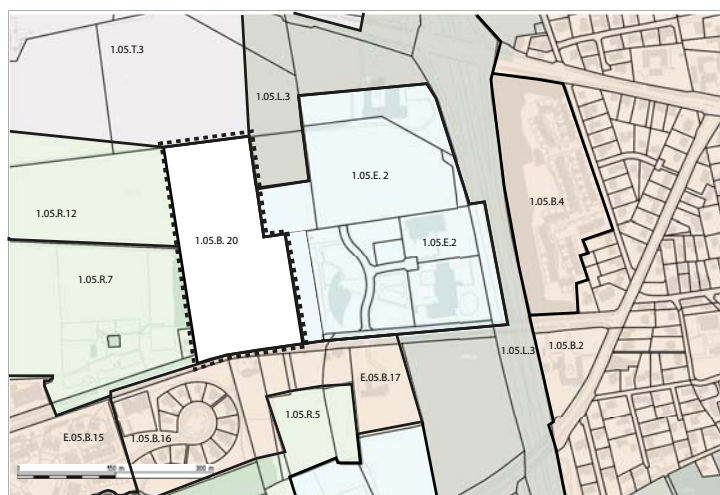
Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør



Nyt boligområde 1.05.B.20 beliggende i Over Hornbæk

PLANNUMMER	1.05.B.20.
PLANNAVN	Boligområde.
GENEREL ANVENDELSE	Boligformål.
OMRÅDETS ANVENDELSE	Boligformål: Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv.
SPECIFIK ANVENDELSE	Boligområde.
MAX. HØJDE	8,5 meter.
MAX. ANTAL ETAGER	2.
BEBYGGELSESPROCENT	Maksimalt 35 % for tæt-lav boligbebyggelse og 35% for åben-lav boligbebyggelse.
ZONESTATUS	Landzone overføres til Byzone.
FREMTIDIG ZONESTATUS	Byzone.
ØVRIGE BESTEMMELSER	

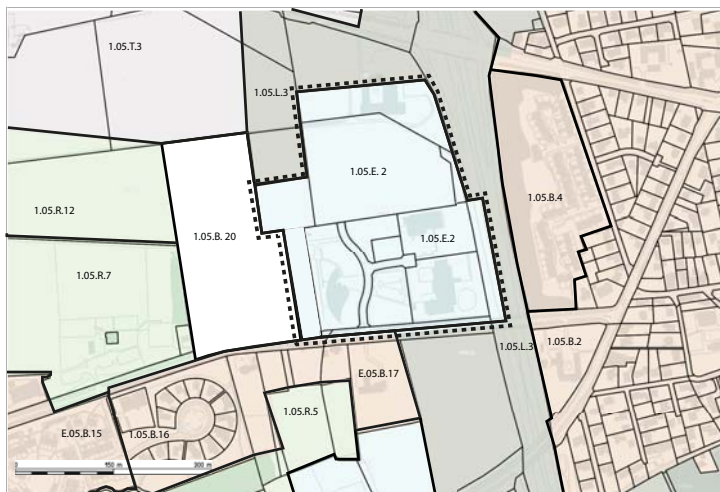


Stiplet linje viser afgrænsning af rammeområde 1.05.B.20



Ændringer af rammer og områdeafgrænsning for område 1.05.E.2

PLANNUMMER	1.05.E.2.
PLANNAVN	Normansvej.
GENEREL ANVENDELSE	Erhverv.
OMRÅDETS ANVENDELSE	Lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, servicevirksomhed, produktionsvirksomheder, vognmandsvirksomheder og lignende Miljøklasse 1- 4, områdetype 3.
SPECIFIK ANVENDELSE	
MAX. HØJDE	13 meter.
MAX. ANTAL ETAGER	
BEBYGGELSESPROCENT	100.
MAX. BEBYGGET AREAL I %	40.
ZONESTATUS	By- og landzone.
FREMTIDIG ZONESTATUS	Byzone.



Stiplet linje viser afgrænsning af rammeområde 1.05.E.2