



## LOKALPLAN 673

Et tæt-lav boligområde  
ved Hjortevej i Romalt





## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

VEJLEDNING .....	3
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	4
OM LOKALPLANEN .....	5
BAGGRUND .....	5
LOKALPLANENS OMRÅDE .....	5
LOKALPLANENS INDHOLD .....	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER .....	9
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .	15
LANDSPANLÆGNING .....	15
KOMMUNEPLANEN .....	15
LOKALPLANE DER OPHÆVES .....	16
ZONESTATUS .....	16
SEKTORPLANE .....	16
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .....	17
TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE .....	19
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG .....	19



*Hvad er en lokalplan?*

*'Investeringssikkerhed  
og sikkerhed for naboer.*

*Hvad er en redegørelse?*

*Hvad er bestemmelser  
og kortbilag?*

*Forhold til anden planlægning.*

*Er der handlepligt?*

*Hvornår udarbejdes en lokalplan?*

*Hvordan kan byudvikling  
ske efter en samlet overvejelse,  
hvor borgere og virksomheder  
m.fl. inddrages?*

*Hvordan får borgere, virksomheder m.fl.  
indflydelse på planlægningen?*

*Hvilken rolle spiller byggeloven  
i forhold til lokalplaner?*

## VEJLEDNING

Gennem en lokalplan kan byrådet fastlægge juridisk bindende bestemmelser om hvordan arealer og bygninger må bruges. Dette kan give ejeren sikkerhed for hvad der fx må udstykkes og bygges. Det kan samtidig give naboer sikkerhed for at de kan blive naboer til. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i planloven.

Lokalplanen er delt op i tre hovedafsnit:

- *Redegørelse* for lokalplanens baggrund og indhold. Redegørelsen er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- *Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag*, som er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, grundejere i og brugere af området.
- *Redegørelse* for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.

Lokalplanen medfører ikke nogen handlepligt. Det betyder, at byrådet og grundejere i området ikke er forpligtet til at realisere lokalplanen.

### Pligt til at udarbejde 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 byudvikling skal ske på baggrund af en overordnet sammenhængende planlægning, og at borgere, virksomheder, foreninger og andre myndigheder skal inddrages i denne planlægning gennem offentlige høringer.

### Borgernes indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres med henblik på, at offentligheden får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt, evt. i en revideret form, der helt eller delvist evt. imødekommer indsigelser fra borgere, virksomheder, foreninger eller andre myndigheder.

### Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser

I byggeloven - og særligt i bygningsreglementet - er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. Disse krav 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 bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler, er det byggeloven, 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.



## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

### **LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER**

*Fremtidige forandringer skal følge planen.*

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.

*Ingen handlepligt.*

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.

*Muligheder for dispensation.*

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med formål, principper og anvendelsesbestemmelser i planen. Byrådet kan i nogle tilfælde vælge at give tidsbegrænsede dispensationer til midlertidige anvendelser, selv om det strider mod planens formål, principper og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

*Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.*

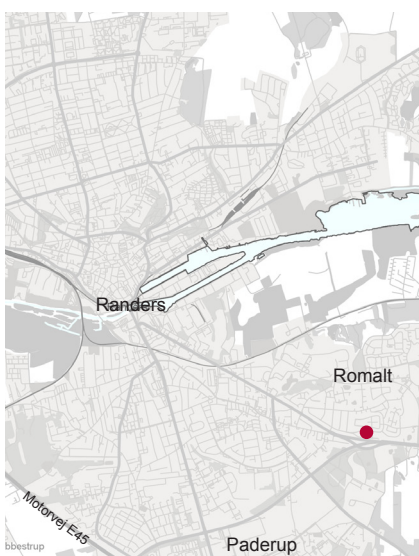
Når en eventuel dispensation berører en ejer, en bruger eller nabo i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet meddele dispensation, jf. planlovens § 19.

*Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.*

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



Oversigtskort



Kort med lokalplanens placering i forhold til Randers by

## OM LOKALPLANEN

### BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for tæt-lav boligbebyggelse nord for Grenåvej og syd for boligområdet Lindholt i bydelen Romalt.

### LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område ligger for enden af Hjortevej. Lokalplanområdet udgør ca. 1,7 hektar. Terrænet fremstår lettere stigende mod øst.

Umiddelbart syd for lokalplanområdet forløber Grenåvej, og nord for lokalplanområdet er anden etape af boligområdet Lindholt jf. lokalplan 503 under udbygning med parcelhuse. Mellem lokalplanens område og boligerne på Nordkaperen udlægges lokalplan 503 friareal og areal til beplantning. Denne lokalplan respekterer dette og sikrer at beplantningen øst og vest for lokalplanområdet forbindes nord for lokalplanens område.

Lokalplanområdet omfatter en 4-længet tidligere landbrugsejendom på Hjortevej 80 samt en nedlagt erhvervejendom på Hjortevej 75, som tidligere har fungeret som planteskole og en kortere periode huset en entreprenørvirksomhed og mindre småerhverv.

Begge ejendomme ligger for sig selv, og er ikke omkranset af anden bebyggelse. Midt imellem disse to ejendomme er et gammelt ejerlavsdige, som adskiller Romalt og Kristrup ejerlav. Denne lokalplan sikrer, at det nævnte dige og de træer, der vokser på diget bevares. På lokalplanområdets åbne arealer er spredt beplantning med større og mindre træer og buske samt græsarealer.



#### Illustrationsplan

Planen viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes.



Lokalplanområdet set fra vest ad Hjørtevej. Til venstre ses den nedlagte erhvervsjendom.



Den tidligere landbrugsejendom for enden af Hjørtevej set fra vest.



Ejerlavsdiget mellem matr. nr. 5x og 9a.

#### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 673 giver mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælles opholdsarealer, regnvandsbassin samt støjvold mod Grenåvej.

For realisering af lokalplanen forudsættes det, at bebyggelse på Hjørtevej 75 og Hjørtevej 80 nedrives. Adgangen til området sker via Hjørtevej, som forlægges og udvides inden for lokalplanområdet. Hjørtevej får status som privat fællesvej for ejere inden for lokalplanens område samt Hjørtevej 52. Forlægningen medfører, at der bliver plads til anlæg af støjvolden samtidig med, at byggelinjer fra Grenåvej respekteres. I området etableres tre stikveje med vendepladser, og stiadgange sikrer adgang til stierne nord for lokalplanområdet. Dermed muliggøres en sikker trafik for bløde trafikanter. Området afgrænses mod nord af beplantede arealer, som adskiller det fra de store fællesarealer i den sydlige del af boligområdet Lindholt.

Lokalplanen indeles i fire delområder:

**Delområde I - Tæt-lav boligbebyggelse**

**Delområde II - Rekreativt fælles opholdsareal**

**Delområde III - Beplantet areal**

**Delområde IV - Støjvold og regnvandsbassin**



#### DELOMRÅDE I

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

Det forudsættes at eksisterende bygning nedrives for realisering af lokalplanen

#### DELOMRÅDE II

#### DELOMRÅDE III

#### DELOMRÅDE IV

#### Delområde I - Tæt-lav boligbebyggelse

Delområde I udlægges til tæt-lav boligbebyggelse. Boligerne kan opføres i én etage og i en højde af max 6 meter samt garager, carporte mv. i en højde af max 3 meter. Grundstørrelser skal være mindst 200 m<sup>2</sup>, og hver grund skal opfylde et krav om en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Boligbebyggelsen får vejadgang ad stamvejen Hjortevej samt stikveje inden for delområdet.

#### Delområde II - Rekreativt fælles opholdsareal

Delområde II udlægges til rekreativt fælles opholdsareal og skal friholdes for bebyggelse. Der må på området opstilles legeredskaber, bænke, pavillioner o.lign., som understøtter anvendelsen til leg og ophold.

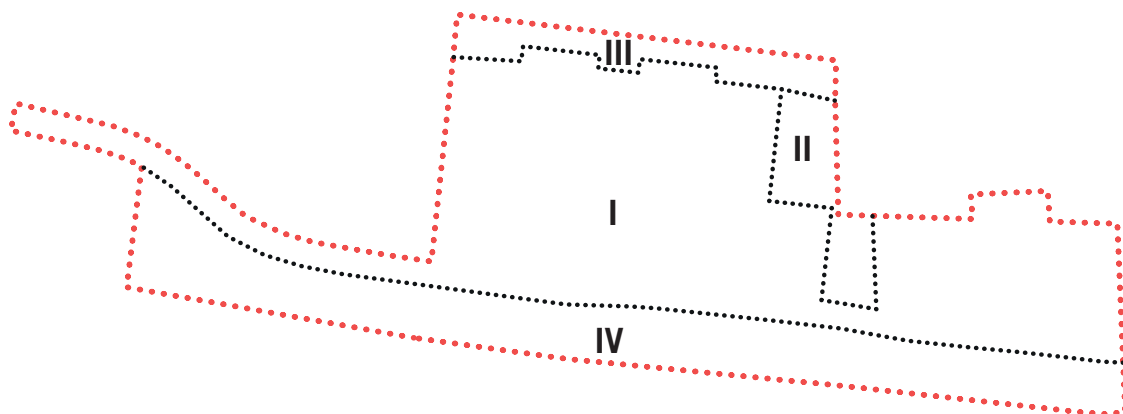
#### Delområde III - Beplantet areal

Delområde III udlægges til beplantet areal, der har til formål at udgøre en naturlig adskillelse af lokalplanområdet og friarealerne i den sydlige del af boligområdet Lindholt. De beplantede arealer forudsættes flere steder gennemskåret af stier, som forbinder stikvejenes vendepladser med stierne i friarealerne mod nord. Stierne skal placeres forskudt fra selve stikvejene i boligområdet, så lysskær fra biler ikke generer beboere i den sydligste husrække på Nordkaperen.

#### Delområde IV - Støjvold og regnvandsbassin

Delområde IV udlægges til beplantet støjvold og regnvandsbassin. Støjvolden skal fungere som værn mod støj fra Grenåvej lige syd for lokalplanområdet. Støjvolden etableres i forlængelse af en, af Randers Kommune planlagt, støjvold umiddelbart øst for lokalplanområdet. Vest for støjvolden etableres et regnvandsbassin til opsamling af regnvand fra lokalplanområdet.

Arealet mellem støjvolden og Grenåvej, skal fremstå grønt med spredt beplantning.





## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven fastsættes fig. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

**At** udlægge lokalplanens område til tæt-lave boligformål.

**At** sikre vejadgang fra Hjørtevej.

At sikre etablering af en støjvold mod Grenåvej.

At sikre fælles opholdsarealer.

At sikre etablering af beplantningsbælter.

### § 2 Område og zonestatus

*Ejendomme og lodder der er omfattet af denne lokalplans bestemmelser*

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene del af 9at og del af 9a Romalt By, Kristrup, 1cg og 5x Kristrup By, Kristrup samt alle parceller, der efter den 28.08 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

*Delområder*

2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV som vist på kortbilag 2.

*Zonestatus*

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

*Boligformål*

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

*Tæt-lav boligbebyggelse.*

3.2 **Delområde I** må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

*Fælles opholdsareal*

3.3 **Delområde II** må kun anvendes til fælles opholdsareal.

*Beplantet areal*

3.4 **Delområde III** må kun anvendes til beplantet areal og stier.

*Støjvold*

3.5 **Delområde IV** må kun anvendes til støjvold og regnvandsbasin samt græs og spredt beplantning.

*Erhverv fra egen bolig*

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

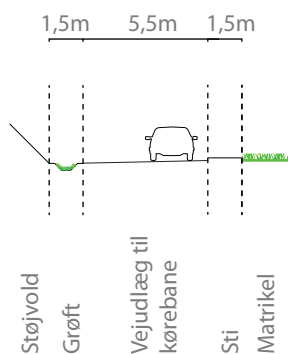




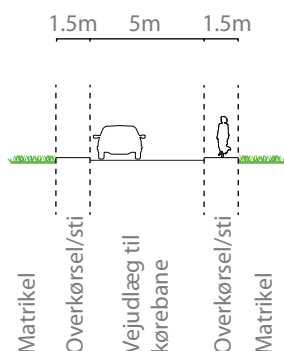
### Udstykning

### Veje og stier indenfor lokalplanens område

#### Vejudlæg stamvej A-B



#### Vejudlæg boligvej C-D, E-F og G-H



og lignende.

**At** virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.

### § 4 Udstykning

4.1 Grunde i **delområde I** må ikke udstykkes mindre end 200 m<sup>2</sup>.

4.2 Tæt-lav boligbebyggelse inden for **delområde I** kan udstykkes som storparceller omfattende flere boliger.

4.3 Der må ske selvstændig udstykning af de tekniske anlæg i **delområde IV**.

### § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

5.1 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.

5.2 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Hjortevej i princippet som vist på Kortbilag 2.

5.3 Vejudlæg til stamvejen A-B, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 8,5 meter, og med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter.

5.4 Inden for vejudlægget kan der etableres åbne grøfter til håndtering af regnvand jvf. § 6.4 samt sti.

5.5 Vejene C-D, E-F og G-H, som er markeret på Kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 8 meter med en kørebanebredde på mindst 5 m.

5.6 Til tæt-lav boligbebyggelse skal der etableres 1½ parkingsplads pr. bolig. P-pladserne kan etableres på egen grund eller som fælles parkeringspladser.

5.7 Der skal sikres stiforbindelser i området, via stierne a-b, c-d og e-f, som vist på kortbilag 2.

5.8 Stierne skal udlægges i en bredde af 3 m med en anlægsbredde på 2 m.

5.9 Området nord for Grenåvej er pålagt tinglyst byggelinje som vist på kortbilag 1. Arealet mellem vejskel og byggelinje skal friholdes for bebyggelse.

### § 6 Tekniske anlæg

6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

6.2 Der skal indenfor **delområde IV** etableres en beplantet støjvold som skal placeres nord for byggelinjen langs Grenåvej som vist på kortbilag 2.



#### *Trafikstøj*

*For at sikre boligområderne mod trafikstøj fra Grenåvej, skal der etableres støjafskærmning så kravene til støj overholdes. Støjafskærmningen skal udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende græseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.*

*Der må bygges i max 1 etage og en højde på maks. 6 m.*

*Bebyggelsen kan opdeles i etaper. Bebyggelse indenfor henholdsvis udstykningsfelt U1-U3 og U4-U5 kan fremstå med to forskellige arkitektoniske udtryk.*

*Hegn i skel*

- 6.3 Der kan indenfor **delområde IV** etableres regnvandsbassin, som vist på kortbilag 2. Regnvandsbassinet skal etableres med naturpræg og indpasses i landskabet. Der må ikke etableres hegn omkring bassinet.
- 6.4 Inden for vejudlægget kan der etableres åbne render til håndtering af regnvand fra befæstede arealer.
- 6.5 Beplantning inden for **delområde IV** skal i videst muligt omfang bevares.

#### **§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel må ikke over 40% for tæt-lav bebyggelse. Fælles opholdsarealer kan ikke medregnes i beregning af bebyggelsesprocenten.
- 7.2 Bygninger må opføres i 1 etage.
- 7.3 Bebyggelse må have en højde af maks. 6 m målt fra eksisterende terræn.
- 7.4 Bebyggelse må opføres i skel.
- 7.5 Garager, carporte, udhuse mv. kan sammenbygges over skel og må have en bygningshøjde på maks. 3 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn eller af kommunen fastlagt nivauplan til bygningens højeste punkt.

#### **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 8.1 Tæt-lav bebyggelse skal opføres efter en samlet plan og med ens materiale- og farvevalg inden for henholdsvis udstykningsfelt U1-U3 og U4-U5 som vist på kortbilag 2.
- 8.2 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 14. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.
- 8.3 Tekniske installationer på tagfladen må ikke være synlige fra terræn, skal udføres som en del af bygningen og indgå naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk.
- 8.4 Tæt-lav bebyggelse må ikke sammenbygges med mere end tre boliger med mindre, at facaden forskydes med mindst 1 meter.

#### **§ 9 Ubebyggede arealer**

- 9.1 Hegn langs naboskel samt skel mod vej, -stier og -fælles opholdsarealer skal etableres som levende hegn. Der må som supplement til levende hegn opsættes trådhegn



*Fælles opholdsarealer*

- på indersiden af hegnet.
- 9.2 Lokalplanområdet må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne, uindregistrerede biler eller til oplag af materialer.
- 9.3 **Delområde II** er fælles opholdsareal og må ikke bebygges. Området skal bestå af åbne græsarealer og spredt beplantning. Der må i delområdet opstilles legeredskaber, bænke, pavillioner o. lign., som understøtter anvendelsen til leg og ophold.

*Beplantningsbælte for enden af vendepladser.*

- 9.4 I **delområde III** skal der etableres beplantningsbælte i princippet som vist på kortbilag 2, for at undgå lysgener mod bebyggelse på Nordkaperen. Beplantningen skal være tæt.

- 9.5 Den eksisterende beplantning i **delområde IV** skal så vidt muligt bevares.

*Bevaringsværdigt ejerlavsdige*

- 9.6 Det på Kortbilag 1 viste ejerlavsdige samt træer på diget skal bevares. Der må under anlæg og byggearbejde ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge diget eller væsentligt forringe det. Træerne på diget må beskæres, men ikke trækkes op med rode.

*Terrænregulering*

- 9.7 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m på de enkelte grunde. Terrænreguleringer skal afvikles på egen grund. Der må ikke terrænreguleres ud mod de fælles friarealer - terrænet skal her følge det naturlige landskab.

*Skiltning*

- 9.8 Ved erhverv ved egen bolig må der opsættes et skilt placeret ved postkassen. Alternativt må der opsættes et skilt på højst 0,2 m<sup>2</sup>. Skiltet må kun placeres på facade ved adgangsdør.

**§ 10 Grundejerforening**

*Grundejerforening*

- 10.1 Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for **delområde I**.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når mindst 30% af grundene i **delområde I** er solgt eller når Randers Kommune kræver det.
- 10.3 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af alle fællesarealer, veje, stier, støjvold og grøfter i **delområde I, II, III og IV**.
- 10.4 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Randers Kommune. Eventuelle ændringer af vedtægterne skal i hvert tilfælde godkendes af Randers Kommune.



### **§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning**

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

**At** de i § 5 nævnte veje er blevet etableret:  
A-D for udstykningsfelt U1  
A-F for udstykningsfelt U2 og U3  
A-B og H-G for udstykningsfelt U4 og U5

**At** den i § 6 nævnte støjvold er etableret;

**At** det i § 6 nævnte regnvandsbassin er etableret, såfremt dette er påkrævet;

**At** de i § 9 nævnte fælles friarealer og beplantningsbælter er etableret.

### **§ 12 Ophævelse af lokalplan**

12.1 Lokalplan nr. 503 - Lindholdt 2. etape, ophæves for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af denne lokalplan.

### **§ 13 Vedtagelsespåtegning**

Forslag til Lokalplan 673 er vedtaget den 25.10.2018

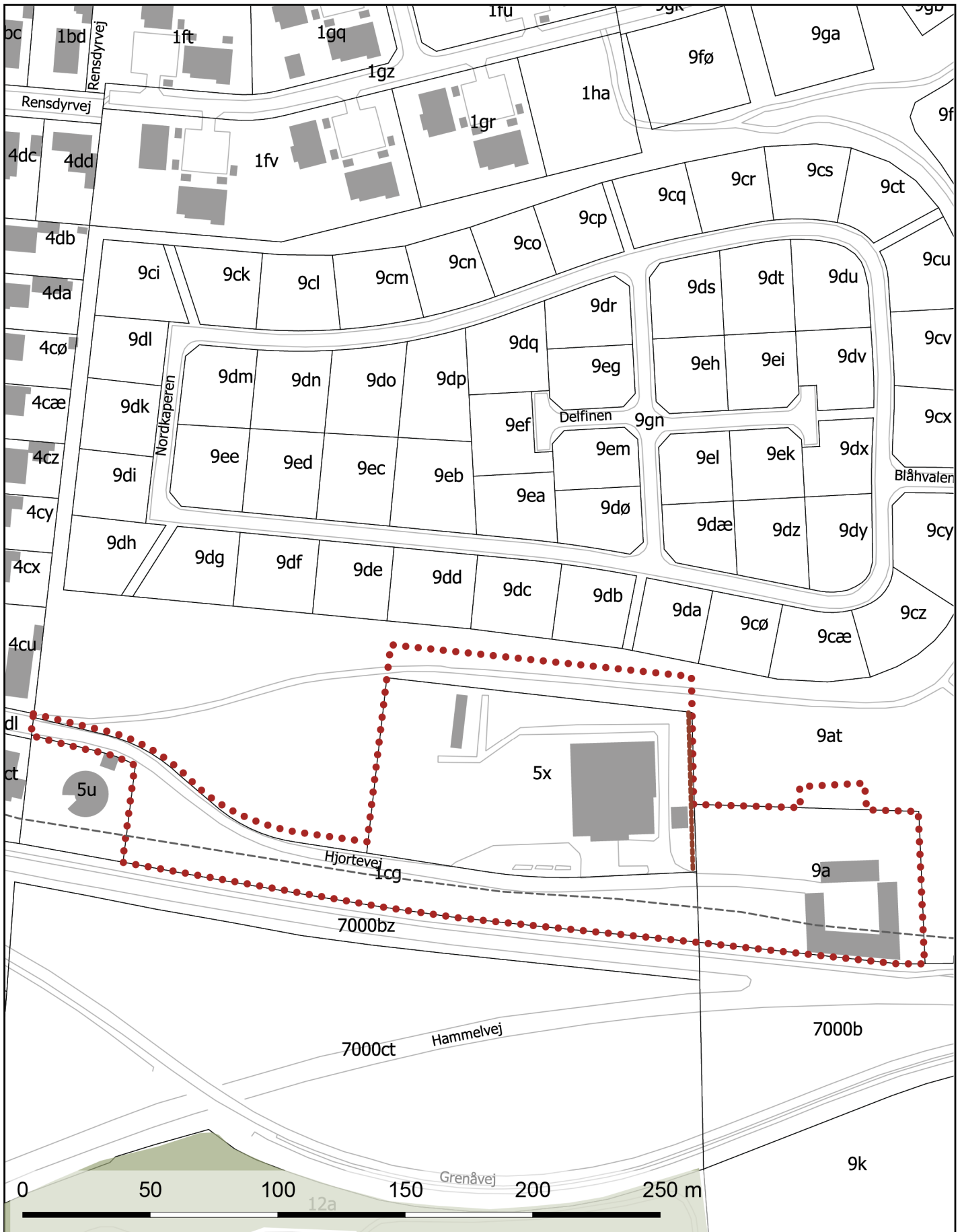
Torben Hansen  
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt  
Kommunaldirektør

Lokalplan 673 er endeligt vedtaget den 17.01.2019

Torben Hansen  
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt  
Kommunaldirektør



●●●●● Lokalplangrænse

----- Beskyttet dige

----- Vejbyggelinje

1a Matrikelnumre

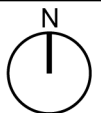
■ Bygninger

— Matrikelskel

BILAG  
1

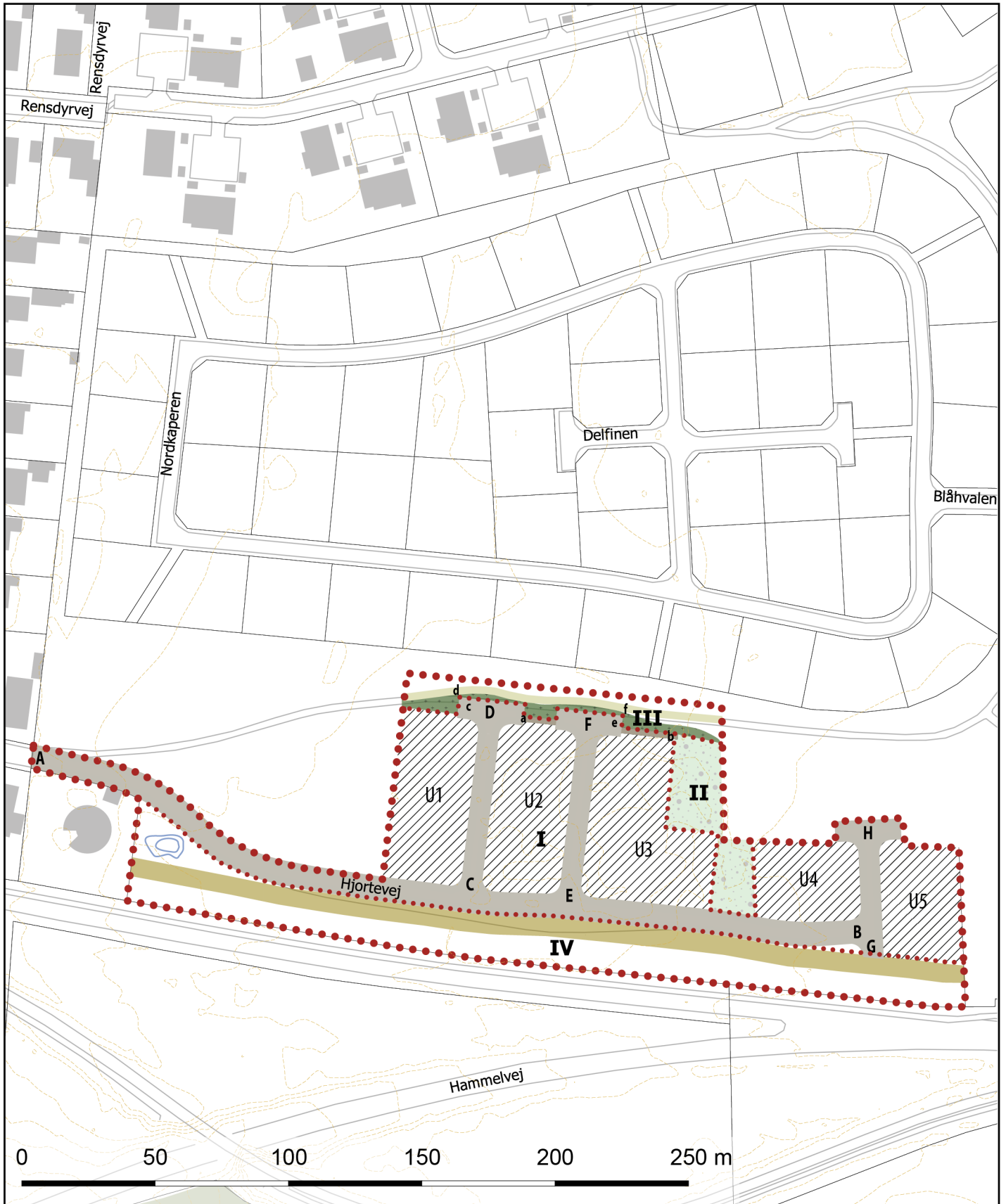
Afgrænsning og matrikelnr.

Målforhold: 1:2.000 , A4, 28-08-2018



Lokalplan 673

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



●●●●●	Lokalplangrænse	— — — — —	Højdekurve 0,5m
I	Delområdenummer	☞	Regnvandsbassin
●●●●●	Delområdegrænse	■	Fælles opholdsareal
■	Vejudlæg	■	Beplantning
A-B	Vejbetegnelse	■	Arealudlæg til støjvold
a-b	Stibetegnelse	▨	Udstykningsfelt
—	Stiudlæg		

<b>BILAG</b> <b>2</b>	<b>Arealanvendelse</b> Målförhold: 1:2.000 , A4, 08-01-2019	
	<b>Lokalplan 673</b> RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK	



## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Landsplanlægning

#### LANDSPANLÆGNING

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandplaner for Vandområdeplan 2015-2021 for vandområdedistrikt Jylland og Fyn - hovedvandopland 1.5 Randers Fjord. Lokalplanen er ikke i strid med vandplanen.

Link til vandplaner: <http://mst.dk/natur-vand/vandmiljoe/vandomradeplaner/>

### Natura 2000 områder

#### Natura 2000-områder

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
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

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

### Bilag IV-arter

#### Bilag IV-arter

Området vurderes ikke at have karakter af at være leve- eller raste-sted for eventuelle bilag IV-arter. Store dele af arealet er tidligere landbrugsjord.

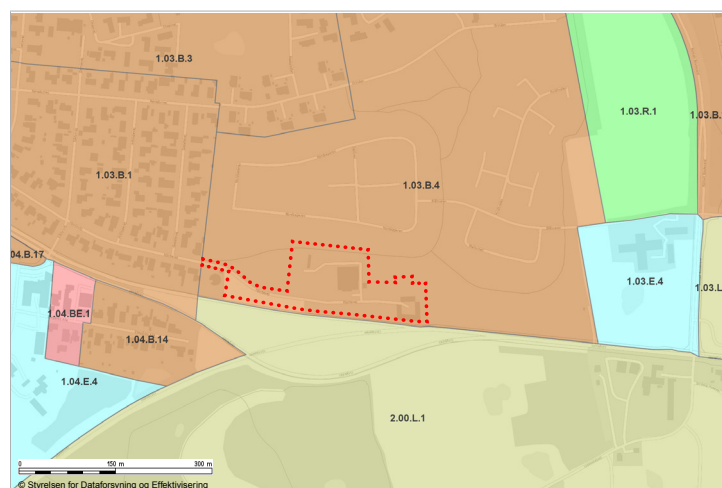
### Kommuneplan 2017

#### KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.03.B.4 i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til bolig.

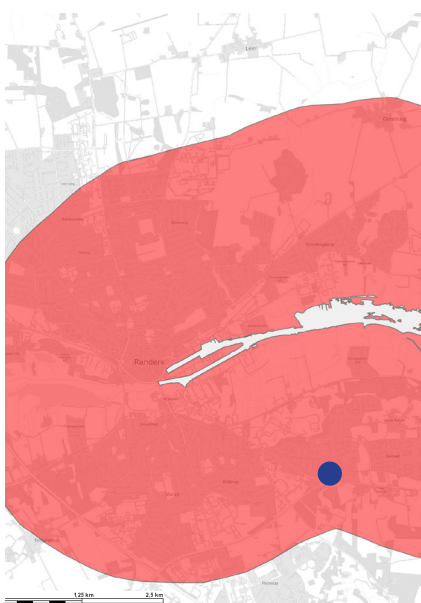
Lokalplanen er ikke i strid med Kommuneplan 2017.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2017.





Lokalplanens beliggenhed indenfor støjbelastet areal



Lokalplanens beliggenhed indenfor den kystnære del af byzonen

#### **Støjensyn - Støjbelastede arealer**

Støjbelastede områder er områder, hvor skydebaner, motorbaner, vindmøller eller flyvepladser larmer så meget, at der er en mulig konflikt med støjfølsomme anvendelser, såsom boligområder.

Retningslinjens formål er at undgå, at arealer, der er belastet af støj, overgår til støjfølsomme formål.

Der ligger en skydebane 1,2 km fra lokalplanområdet, men på baggrund af at der ligger bebyggelse imellem, vurderer Randers Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med retningslinjen.

#### **Sten- og jorddiger**

Der ligger et ejerlavsdige mellem matr.nr. 9a Romalt By, Krstrup og 5x Krstrup By, Krstrup som vist på kortbilag 1. Lokalplanen sikrer at ejerlavsdiget, samt den derpåvoksende beplantning bevares.

Der må under anlægs- og byggearbejde ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge dette eller væsentligt forringe det.

#### **Kystnærhedszonen**

Lokalplanområdet ligger indenfor den kystnære del af byzonen, ca. 2,3 km fra Randers Fjord, hvilket betyder, at lokalplanområdet er omfattet af bestemmelser i planlovens §16 stk. 4 om beskyttelse af kystområder.

Da den planlagte boligbebyggelse maks. må opføres i 6 meters højde og ligger bagved eksisterende bebyggelse, vurderes der ikke at være nogen visuel påvirkning af kysten eller kystlandskabet.

#### **LOKALPLANER DER OPHÆVES**

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Lokalplan 503 - Lindholt 2. etape fra 2007 for det område, lokalplanen omfatter.

Lokalplan 503 bortfalder således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af næværende lokalplan.

#### **ZONESTATUS**

Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone

#### **SEKTORPLANER**

##### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen. Området er planlagt separatkloakeret. For tæt-lav bebyggelse fastsættes en maksimal afløbskoefficient på 0,4 for lokalplanområdet. I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal det dokumenteres, at afløbskoefficienten for lokalplanområdet er overholdt. Ved overskridelse af afløbskoefficienten i lokalplanområdet skal der etableres afløbsregulering i form af vandbremse og forsinkelsesbassin i nødvendigt omfang. I delområde IV giver lokalplanen mulighed for etablering af et regnvandsbassin til forsinkelse af overfladevand fra området inden det tilsluttes regnvandskloakken i Hjortevej.

##### **Varmeplan**

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning.

Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning som primær varmekilde i bebyggelse inden for lokalplanområdet. Undtaget herfra er varmepumper.





### **Vandforsyningsplan**

Området ligger i Verdo Vand A/S Vandværks forsyningsområde.

## **ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

### **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 omtrrentligt af lokalplanens kortbilag 1.

Opmærksomheden henledes på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

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

Privatretlige 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.

Offetligretlige servitutter (dvs. servitutter pålagt af en offentlig myndighed efter en lov) kan ikke aflyses.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Ingen servitutter aflyses som følge af planen.

#### *Dokument med dato/løbenummer 03.05.1979 - 8969-67*

#### *Byggelinie*

Rådighedsservitut, der pålægger en byggelinje beliggende 30 m fra Hammelvejs (landevej nr. 415) midterlinje. Byggelinien er gældende for matr.nr. 9a Romalt By, Krstrup.

#### *Dokument med dato/løbenummer 19.02.1938 - 4125-67*

Rådighedsservitut, der pålægger en byggelinje beliggende 17,5 m fra Grenåvejs midterlinje. Byggelinien er gældende for matr.nr 1cg Krstrup By, Krstrup.

#### *Vejadgang og parkeringsforhold*

Planen respekterer begge servitutter omhandlende byggelinjer fra Grenåvej.

### **Vejbetjening**

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Hjørtevej

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres minimum 1½ p-plads ved tæt-lav boligbebyggelse.

*Trafikstøj fra Grenåvej. Der skal etableres støjafskærmning mod Grenåvej så reglerne for støj i boligområder kan overholdes.*

### **Trafikstøj**

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Grenåvej. 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 har 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 sove- rum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Der er forud for udarbejdelse af lokalplanen foretaget en støjberegning af trafikstøj fra Grenåvej. Beregningen viser, at støjen kan dæmpes tilstrækkeligt med en støjvold mod Grenåvej.

#### *Jordforurening*

##### **Jordforurening**

En del af ejendommen er kortlagt på Vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven, idet der gennem tiden har været aktiviteter (gartneri og planteskole), der kan have forårsaget forurening med pesticider og olie.

Der er udført en forundersøgelse af det kortlagte område. På baggrund af den indledende undersøgelse vurderes det, at der er en lokal overfladenær olieforurening omkring det område hvor der har stået en overjordisk tank. Det vurderes umiddelbart at være et mindre område, hvor der skal fjernes 2-3 m<sup>3</sup> jord.

#### *Renovation og genbrug*

##### **Renovation**

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald". Regulativet fastsætter regler for håndteringen af husholdningsaffald fra alle borgere og grundejere i Randers Kommune med henblik på at forebygge forurening, uhygiejniske forhold for miljø og mennesker og begrænse ressourceanvendelsen ved at fremme genanvendelse af affald.

Randers Kommune indsamler restaffald, organisk affald, papir og emballage (glas, plast og metal) ved alle private husstande. Derfor skal der afsættes plads til beholdere til opsamling af de 4 fraktioner.

#### *Tilgængelighed*

Ved større samlede byggerier anbefaler Randers Kommune, at der etableres en undergrundsstation til opsamling af de 4 nævnte fraktioner.

##### **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.

#### *Arkæologiske forhold*

##### **Arkæologiske interesser**

Museum Østjylland oplyser, at der tidligere er registreret spredte fortidsminder i området. Umiddelbart nord for arealet er der registreret bebyggelsesspor fra hhv. ældre og yngre jernalder (ca. 500 f.Kr. – 800 e.Kr.) samt fra bondestenalderen (ca. 4.000 – 1.700 f.Kr.), mens der sydøst for arealet er registreret to huskonstruktioner fra jernalderen.



Der er således tale om et område rigt på fortidsminder. De registrerede fortidsminder og topografien indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i det aktuelle lokalplanområde. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

Museum Østjylland anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af arealet inden anlægsarbejdet sættes i gang. Dermed kan det konstateres, om der er skjulte fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse. Dette for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt af en arkæologisk undersøgelse.

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.

#### **TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE**

Der skal hentes tilladelse til nedrivning af bygninger inden for lokalplanområdet hos Randers kommune.

*Byggetilladelse*

Til opførelse af nyt byggeri skal der hentes byggetilladelse hos Randers kommune.

#### **MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG**

Der er foretaget en screening af planforslaget i henhold til § 8, stk. 2 i miljøvurderingsloven (lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

*Miljøvurderingsloven*

Ifølge miljøvurderingsloven skal et planforslag kun miljøvurderes, hvis det må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er gennemført en screening af planforslaget, og det vurderes på baggrund af denne screening, at planforslaget ikke vil få nogen væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

*Screening for miljøvurdering*

- Lokalplanen muliggør en ændret anvendelse fra erhverv til boligområde. Områdets ændrede anvendelse til boligområde vurderes ikke at kunne få indflydelse på det omgivende miljø, da boligformål svarer til omgivelsernes anvendelse.

- Lokalplanen sikrer etablering af støjafskærmende foranstaltning for at overholde Miljøstyrelsens grænseværdi for trafikstøj.

- Ny bebyggelse ikke forventes at tilføre væsentlig trafikstigning i forhold til områdets tidligere anvendelse til erhverv.

- I lokalplanområdet forefindes ingen beskyttet natur eller særligt udpegede landskaber.

I screeningen er det vurderet, om planforslaget kan få en væsentlig indvirkning på miljøet på en række forhold, som er defineret i miljøvurderingsloven, herunder forhold som menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.



**Afgørelse vedr. miljøvurdering**

På baggrund af screeningen er det Randers Kommunes vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget, da det vurderes, at planen ikke danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

**Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering**

Randers Kommunes afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.