

LOKALPLAN NR. 351

LINDHOLT 1. ETAPE



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Bydelen Romalt

Lokalplanens område er beliggende i bydelen Romalt og afgrænses mod nord af Romalt Boulevard og Gl. Romaltvej, mod øst af landbrugsarealer, mod syd af villaer og landbrugsarealer samt mod vest af villaer og til dels åbne arealer.

Lokalplanens område er på ca. 14 hektar, der er ubebygget og i dag dyrkes som landbrugsjord.

Planen går ud på

Sammenhæng med andre boligområder

Lokalplanen giver mulighed for at opføre op til ca. 110 nye boliger på et areal, hvor de vil komme til at indgå i sammenhæng med de eksisterende boligområder mod både vest ved Hjortekvarteret og nordøst ved Christianelund. På sigt er det planen, at lokalplanens boligområde skal udvides længere mod øst således, at der skabes bymæssig sammenhæng med Marieminde.

Grønne fællesarealer m.m.

Lokalplanen er opdelt i 5 delområder, hvoraf delområde 1 er udlagt til grønne fællesarealer og trafik anlæg. I de grønne fællesarealer indgår arealer, der vil blive drevet af en grundejerforening. Randers Kommune vil dog stå for anlæg og vedligeholdelse af en gangbro over Romalt Boulevard samt forsinkel-sesbassin og regnvandskanaler, der vil blive anlagt i flere dele

af lokalplanområdet til opsamling af regnvand.

Fælles aktivitetsområde

En del af fællesarealet er udlagt som et fælles aktivitetsområde for områdets beboere, med henblik på rekreativ udnyttelse, især i forbindelse med diverse udendørsaktiviteter.

Parcelhusområde

Delområde 2 er udlagt til parcelhusområde med middelstore grunde på mindst 850 m². Hegn mod fællesarealer, veje og stier skal bestå af levende hegn, hvorved en grøn karakter af området prioriteres.

Træhusområde

Delområde 3 er udlagt til et lille træhusområde, hvor husene skal etableres på pæle, delvist ude i et forsinkelsesbassin til regnvandsopsamling. Terrasser og gangbroer ud til husene vil være hævet over det omgivende terræn op til niveau med gulvplanet for husene.

Boligerne udstykkes som sokkelmatrikler uden tilhørende privat have. Som udendørs friarealer benyttes derfor andre arealer i delområdet. Der sikres dog to parkeringspladser til hver bolig i den vestlige del af delområdet.

Der gives mulighed for at plante rørskov langs bredden af forsinkelsesbassinet, der gerne skulle omslutte boligerne, så indblik i en vis grad begrænses.

Villaområde

Delområde 4 er udlagt til fritliggende huse med god indbyrdes afstand og et stort etageareal med små private friarealer til terrasser, gårdhave, køkkenhave, garage/carport og udhuse. Grundene udstykkes efter at de enkelte huse er projekteret og i nøje overensstemmelse med bygningens og friarealernes facon. Grundene vil fremtræde fritliggende i en større fælles grønning. De små private friarealer omkranses af et hegn, til beskyttelse mod indblik.

Tæt boligbebyggelse

Delområde 5 er udlagt til tæt boligbebyggelse i op til 2 etager eller 8,5 m. Kravet om det højere byggeri har til formål at skabe indtryk af et tættere byrum langs en central stiforbindelse, der går igennem lokalplanområdet.

Vejomlægning

Lokalplanen sikrer som et centralt element mulighed for en forlængelse af Romalt Boulevard mod vest samt en omlægning af Gl. Romaltvej, så der kun bliver mulighed for busser samt cyklende og gående for at køre fra Romalt Boulevard og videre ad Gl. Romaltvej.

Der er i lokalplanen lagt vægt på at skabe sikre veje, hvor gennemkørende trafik er begrænset mest muligt ligesom der sikres mulighed for etablering af en kombineret cykel- og gangbro over Romalt Boulevard til det fremtidige grønne område, som den kontrollerede losseplads omdannes til efterhånden som den opfyldes.

I forbindelse med Randers Kommunes salg af arealerne i lokalplanområdet vil en grundejerforening få overdraget ansvaret og muligheden for selv at tilrettelægge, hvilke konkrete aktiviteter, der skal forgå på de fælles friarealer inden for de rammer, der fastlagt i lokalplanen.

Grundejerforeningen vil ligeledes få ansvaret for drift og vedligeholdelse af private fællesveje, stier og grønne fællesarealer inden for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

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

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

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Offentlige formål

En del af lokalplanens område udlægges til offentlige formål. Det betyder at ejeren kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Ifølge planlovens § 48 er der dog bestemte forudsætninger, som skal opfyldes, før dette krav kan gøres gældende.

Ekspropriation

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

Lokalplanen indeholder i § 12, stk. 1. bestemmelser om at bebyggelsen ikke må ned rives uden byrådets tilladelse. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren af ejendommen forlange den overtaget mod erstatning. Ifølge planlovens § 49 er der dog bestemte forudsætninger, som skal opfyldes, før dette krav kan gøres gældende.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆG- NING

Planloven

Lokalplanen ligger inden for det, der i planloven defineres som kystnærhedszonen.

Der er fra lokalplanområdet begrænset udsigt til kystlandskabet omkring Randers Fjord. Lokalplanområdet er umiddelbart mod både vest og til dels mod nord omgivet af eksisterende tæt-lav boligbebyggelser. Mod øst findes andre boligområder nær lokalplanområdet. Nordvest for lokalplanområdet findes beplantninger, og der er udlagt arealer til losseplads og offentlige tekniske forsyningsanlæg. Før deponering af affald skal råstofferne på arealet udnyttes, og efter endt deponering skal området tilplantes og anvendes til grønt rekreativt område. Syd for lokalplanområdet ligger et boligområde og nogle åbne landbrugsarealer.

Det byggeri lokalplanen giver mulighed for forventes på den baggrund ikke at få betydning for oplevelsen af kystlandskabet omkring Randers Fjord.

I lokalplanområdet tillades bebyggelse i op til 8,5 meters højde. Langs vejen Kaskelotten ønskes at skabe en tætsluttende bebyggelse, der skal give indtryk af, at man her færdes i et levende byrum i hovedparten af døgnet.

Formålet er at skabe en sikker og tryk stiforbindelse for gående og cyklende mellem Hjortekvarteret mod vest og de nærliggende boligområder mod nordøst og øst. Der er i reguleringen af trafikken på Kaskelotten netop taget særligt hensyn til de bløde trafikanter, da vejen også vil komme til at fungere som primære skolevej. Vejen forventes på sigt at blive en hovedfærdselsåre for gående og cyklende, der færdes mellem bydelene i Romaltområdet.

Museumsloven

Der er i lokalplanområdet på matr. nr. 1c g registreret to nedpløjede gravhøje fra oldtiden. Det kan ikke udelukkes, at der inden for planens område findes andre spor af arkæologisk interesse.

Kulturhistorisk Museum Randers har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen udtalt, at der forud for anlægsarbejdet skal foretages undersøgelser af de to registrerede gravhøje, og det anbefales, at der foretages prøveundersøgelser på andre dele af lokalplanområdet. Findes der under anlægsarbejdet spor af fortidsminder, f.eks. grave, gravpladser, bopladser, ruiner og lignende skal arbejdet standses og fundene straks anmeldes til Kulturhistorisk Museum Randers.

Regionplan 2005

Af regionplan 2005 fremgår det blandt andet, at langt hovedparten af lokalplanens område er udlagt som muligt byvækstområde, der grænser op til tre eksisterende byområder mod henholdsvis vest, nord og øst. Et mindre areal i lokalplanområdet, nord for den planlagte forlængelse af Romalt Boulevard, ligger uden for regionplanens udlagte mulige byvækstområde, hvilket i omfang er af underordnet betydning. Arealet afgrænses mod nord af beplantning og det hører naturligt sammen med bydelen Christianelund mod nordøst og det planlagte byggeri i lokalplanområdet. Lokalplanen giver således ikke anledning til unødigt byspredning og ligger inden for regionplanens principielle rammer for byudviklingen.

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, men ikke i nærheden af indvindingsboringer. Lokalplanen tillader ikke grundvandstruende aktiviteter. Lokalplanen vurderes derfor ikke at påvirke drikkevandsinteresserne i området.

Kommuneplan 2005

Lokalplanens område er i Kommuneplan 2005 beliggende i bydel nr. 16 Romalt. Størstedelen af lokalplanområdet ligger i rammeområde B62, der er udlagt som boligområde. Der kan her inden for etableres ca. 145 boliger, og boligetagearealet skal udgøre mindst 90 % af det samlede etageareal i området og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Der skal sikres et opholdsareal på mindst 200 % af boligetagearealet. Det skal sikres, at støjbelastningen fra Romalt Boulevard ved opholdsarealer og beboelser ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis.

Kommuneplantillæg nr. 68

En mindre del af det nordlige lokalplanområde ligger i Kommuneplan 2005 inden for rammeområde T13, der er udlagt til offentlige tekniske anlæg, såsom kontrolleret losseplads og spidslastcentral for fjernvarme. Efter endt deponering skal området tildækkes og beplantes, så det kan bruges til rekreative formål til f.eks. kolonihaver og kælkebaner m.m.

For at overføre en mindre del af rammeområde T13 til rammeområde B62 er der udarbejdet kommuneplantillæg nummer 68. Tekst og kort til kommuneplantillægget findes på i slutningen af dette afsnit.

Med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 68 ligger lokalplanen inden for rammerne af Kommuneplan 2005.

Eksisterende lokalplaner

Dele af nærværende lokalplans nordlige område er omfattet af lokalplan nr. 138. Det drejer sig i om arealer, der har følgende matr. nr.: 1d, 16f, 19e samt dele af matr. nr. 1cg og 7000ch, alle Kristrup By, Kristrup. Arealerne er i lokalplan nr. 138 udlagt til rekreative formål, en flytbar fjernvarmecentral samt en forlængelse af Romalt Boulevard. Med den endelige vedtagel-

se af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 138 for de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Dele af nærværende lokalplans vestlige område er omfattet af lokalplan nr. 269. Det drejer sig i om arealer, der har følgende matr. nr.: 16f samt dele af matr. nr. 1cm, alle Kristrup By, Kristrup. Arealerne er i lokalplan nr. 269 udlagt til parcelhuse samt regnvandsbassin. Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 138 for de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Matr. nr. 17k Romalt By, Kristrup i nærværende lokalplan er omfattet af lokalplan nr. 123. Matr. nr. 17k er i lokalplan nr. 123 udlagt som grønt sideareal til Stendalsvej i et boligområde. Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 123 for de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Byzone

Matr. nr. 16f og dele af matr. nr. 1cg, begge Kristrup By, Kristrup, ligger i byzone mens øvrige dele af lokalplanområdet ligger landzone. Ved offentliggørelsen af lokalplanens endelige vedtagelse overføres hele lokalplanområdet til byzone.

Regulativ om veje

Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes regulativ for ”Vintervedligeholdelse og renholdelse af veje”. Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke opgaver og forpligtigelser, der påhviler den enkelte grundejer.

Vejadgang

Der skal i den nordlige del af lokalplanområdet gennemføres en vejoplægning således, at Romalt Boulevard bliver den øst-vestgående hovedfærdselsåre igennem lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2. Lokalplanområdet vil derefter blive vejbetjent via sideveje til Romalt Boulevard. Indtil vejoplægningen er gennemført vil Okapivej og Sikavej i den vestlige del af lokalplanområdet være tilsluttet fra Gl. Romaltvej

I den vestlige halvdel af lokalplanområdet vil Romalt Boulevard samt en del af Okapivej og Gl. Romaltvej blive sænket ned i det i forvejen faldende terræn mod vest. Der skabes således mulighed for at etablere en cykel- og gangbro over Romalt Boulevard.

Romalt Boulevard og Gl. Romaltvej er kommunale veje mens alle veje i lokalplanområdet udlægges som private fællesveje, hvis drift og vedligeholdelse bliver pålagt en grundejerforening.

Trafikregulering

I den vestlige del af lokalplanområdet på Gl. Romaltvej skal der etableres en bussluse når Romalt Boulevard er fuldt anlagt, der hindrer passage af øvrig biltrafik. Herefter vil trafikken fra lokalplanområdets vestlige del ikke længere skulle køre via Gl. Romaltvej.

I den sydlige del af lokalplanområdet skal der på Kasketotten

etableres chikaner, der tillader cyklende og gående at passere mens passage af biler forhindres. Det betyder at al biltrafik til og fra lokalplanområdet kommer til at køre via Romalt Boulevard og videre ud på det overordnede vejnet.

Chikanerne i den sydlige del af lokalplanområdet sikrer en minimal trafikbelastning af de interne boligveje i lokalplanområdet, samt at de bliver fri for gennemgående trafik. Dette medfører desuden en øget opmærksomhed fra beboernes side på hvem der færdes i området, hvilket socialt vurderes af at have en tryghedsskabende effekt, der også vil kunne have en kriminalpræventiv effekt.

Stiforbindelser

I lokalplanens nordvestlige hjørne udlægges der er et areal til etablering af en sti, der skal krydse Romalt Boulevard på en bro med en lav stigning. Broen må ikke have større hældning end at den uden unødigt besvær kan passeres af kørestolsbrugere og andre handicappede. Der vil via stien blive en sikker adgangsvej for bløde trafikanter fra Christianelund til Hjortekvarteret og Kristrup.

Chikanerne på Kaskelotten vil på tilsvarende vis skabe en sikker adgangsvej for bløde trafikanter fra Mariesminde til Hjortekvarteret efter en fremtidig udvidelse af stinettet øst for lokalplanområdet.

Parkering

Der skal i området udlagt til parcelhusområde (delområde 2) og villaområde (delområde 4) sikres plads til parkering af mindst to biler på egen grund. Kravet gælder ikke for boliger indrettet i tidligere landbrugsbygninger.

I området udlagt til træhuse (delområde 3) sikres der et areal til etablering af mindst 2 parkeringspladser på fælles eller private parkeringsarealer.

Der skal i området udlagt til tæt boligbebyggelse (delområde 5) sikres plads til etablering af 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Skole

Lokalplanens område ligger ca. 1,3 km fra Tirsdalens Skole.

Handicappolitik

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

Kloakering

Lokalplanens område er omfattet af spildevandsplanen for Randers Kommune og hører under område B 62.3 og B99. Endvidere er en mindre del af området udenfor spildevandsplanen. Gennemførelsen af lokalplanen vil derfor kræve et godkendt tillæg til spildevandsplanen. Området skal kloakeres med separatsystem. Hovedparten af spildevandet afledes til den nye hovedkloakledning i Romalt Boulevard.

Regnvandet fra lokalplanområdet ledes via kanaler gennem 3 forsinkelsesbassiner placeret i lokalplanområdet, og videre mod nord til Randers Fjord. Det er en kommunal opgave at drive og vedligeholde kanalerne og forsinkelsesbassinerne til regnvand. Den tilladelige afløbskoefficient for områder med tæt-lav bebyggelse 0,4 og for områder med åben-lav bebyggelse er den tilladelige afløbskoefficient 0,3.

Ved overskridelse af den angivne koefficient skal der etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring på den pågældende ejendom inden tilslutning til det offentlige system.

Støj

Det skal sikres, at Romalt Boulevard ikke påvirker opholdsarealer og beboelser med støj, der overskrider 55 dB(A) på døgnbasis. Viser det sig senere nødvendigt, for at imødegå uacceptable støjgener, skal der etableres en støjvold af jord inden for en afstand af 25 m fra Romalt Boulevard, hvor det måtte vise sig nødvendigt, eller anden støjafskærmning maksimalt 20 m fra vejen

De arealanvendelser som lokalplanen muliggør giver ikke i sig selv anledning til støjgener, ligesom lokalplanområdet ikke er påvirket af uacceptable støjgener fra andre naboområder.

Jordforurening

På matr. nr. 19e Krstrup By, Krstrup er der registreret arealer med kendte jordforeninger, dvs. på vidensniveau 2 jf. jordforureningsloven. Jordforureningen stammer fra et affaldsdepot på grunden.

Lokalplanen udlægger inden for matr. nr. 19e alene arealer til vejtekniske anlæg. Lokalplanen udlægger ikke forureningsfølsomme anvendelser, som f.eks. boliger, institutioner og legepladser, på arealer med jordforening. De registrerede jordforureninger vil derfor ikke få betydning for menneskers sundhed.

Stødes der på jordforureninger under anlægsarbejde i lokalplanområdet skal arbejdet standses og kommunen underrettes. Flytning af forurenede jord skal anmeldes til kommunen og genanvendelse af forurenede jord skal anmeldes til både kommunen og Århus Amt.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes 'Regulativ om bortskaffelse af husstandsaffald i Randers Kommune'. Af regulativet fremgår det blandt andet, hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent, samt hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstationer samt mini-containere.

Fjernvarme

Lokalplanens område er i varmeplanen for Randers Kommune udlagt til fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse skal derfor tilsluttes fjernvarme. Bygninger, der opvarmes med oliefy, skifter til fjernvarme i den takt, det er forbruger- og virksomheds-

økonomisk fordelagtigt. Der er forbud mod elvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal vandforsynes fra Energi Randers.

Dyrehold

I henhold til en bekendtgørelse (BEK nr. 161 af 17/03/2004) vedrørende miljøbeskyttelsesloven er dyrehold udover f.eks. et mindre antal høns og hunde ikke tilladt i byzoneområder. Byrådet kan dog efter en konkret ansøgning dispensere fra bestemmelsen og tillade, at der på ejendommen på matr. nr. 1d Krstrup By, Krstrup holdes et mindre antal heste, køer, får eller lignende, som ikke-erhvervsmæssigt dyrehold. Se nærmere herom i lokalplanens § 13.

Tilladelse fra andre myndigheder

Udnyttelsen af lokalplanens bestemmelser er afhængig af tilladelse fra følgende andre myndigheder

Kulturhistorisk Museum i Randers skal inddrages i forbindelse anlægsarbejde på arealer, hvor der er registreret fortidsminder, overpløjede gravhøje, jf. museumsloven.

Århus Amts anvisninger skal følges i forbindelse med bortskaffelse af jord fra matr. nr. 19e Krstrup By, Krstrup.

Servitutter

Der er på arealer omfattet af lokalplanen ved vedtagelsen af lokalplanen tinglyst en række servitutter. Ingen af disse er privatretlige tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål eller bestemmelser. Grundejere er til enhver tid forpligtigede til at holde sig orienteret om de tinglyste servitutter.

Strategisk miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal den ansvarlige myndighed for udarbejdelsen af lokalplaner og kommuneplaner udarbejde en miljøvurdering af planerne, hvis det forventes, at de vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

Randers Kommune vurderer på baggrund af en screening ikke, at forslaget til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg vil have væsentlig indvirkning på miljøet, og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering af planforslagene.

Denne afgørelse bekendtgøres samtidig med fremlæggelse af planforslagene.

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 kan afgørelsen påklages, for så vidt angår retlige spørgsmål. Klageberettiget er Miljøministeren og enhver med retlig interesse i sagens udfald samt visse landsdækkende foreninger og organisationer.

Klage over afgørelsen skal være indgivet skriftligt til Naturklagenævnet inden 4 uger regnet fra datoen for offentliggørelsen af planforslagene.

Tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2005 for Randers Kommune.

I forbindelse med lokalplan nr. 321, Boliger ved Romalt Boulevard, skal der ændres på afgrænsningen fra rammeområde B62 og mod V71, V72 og T13 i kommuneplanens bydel nr. 16 Romalt, således at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens principper. Område V71 udgår herefter af kommunens lokalplanrammer og overgår til B62.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, der ændrer afgrænsningen mellem rammeområde B62 og mod V71, V72 og T13. V71 udgår og afgrænsningen forløber herefter som vist på efterfølgende rammekort.

Kommuneplantillæg nr. 68 ændrer ikke på kommuneplanens rammer for lokalplanlægning inden for rammeområde T13 eller B62.

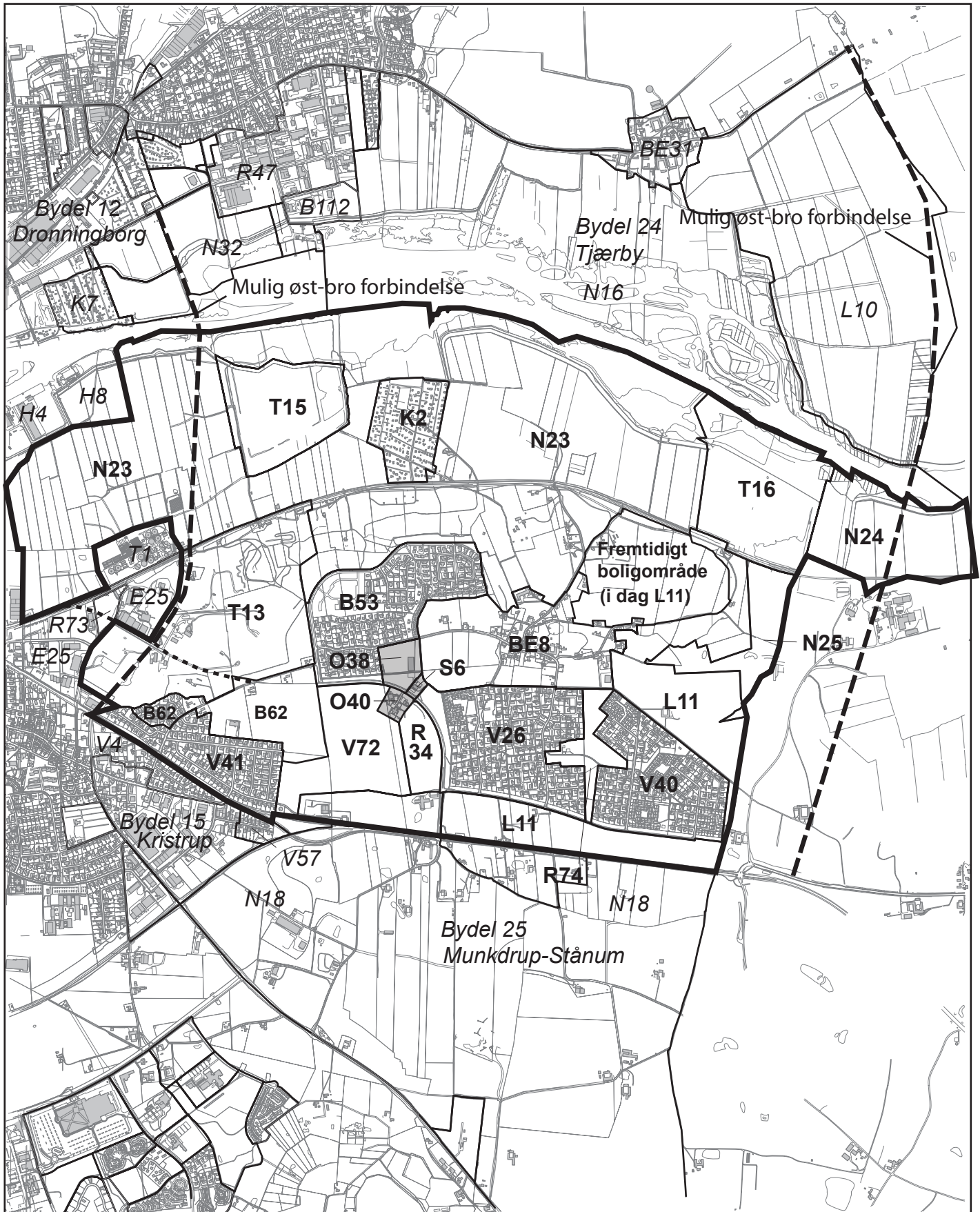
Redegørelse for kommuneplantillæggets forudsætninger er indarbejdet i redegørelsen for lokalplan nr. 321. Redegørelse for screening af behovet for miljøvurdering af kommuneplantillægget er ligeledes indarbejdet i redegørelsen for lokalplan nr. 321.

For område B62 (Bydel 16)

gælder følgende rammer for lokalplanlægning:

- a. Området må kun anvendes til boliger og til kollektive anlæg, som ældreboliger, plejehjem, børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt til mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.
- b. Udenfor bydelscentret kan der på velbeliggende steder i bydelen etableres butikker med et bruttoetageareal på indtil 1.000 m² for dagligvarer og 200 m² for udvalgsvarer. Butikkerne må udelukkende være til forsyning af lokalplanområdet og må ikke overstige rammen på de 2.000 m² der er gældende i bydelsgruppe Syd. Der må ikke udlægges arealer, der kan rumme så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et større område end det lokalområde, de er en del af.
- c. Antallet af nye lejligheder/boliger fastlægges til i område:
B62: ca. 145.
- d. Boligetagearealet skal udgøre mindst 90 % af det samlede etageareal i området.
- e. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40.
- f. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m..
- g. I hvert område skal de tilstræbes den bredest mulige sammensætning af boligtyper med hensyn til udstykning og bygningsudformning.
- h. I lokalplaner for område B62 og B99 skal der udpeges et areal på op til 2 ha, hvor der alternativt kan opføres en bebyggelse, som er planlagt af områdets fremtidige beboere.
- i. Bebyggelse i områderne B62 skal tage hensyn til hovedforsyningsledningen med fjernvarme til Romalt.
- j. Områdets vej- og stibetjening skal i hovedtrækkene fastlægges som vist på kortet herunder (se kortet i kommuneplanen på side 322).


- k. I forbindelse med bebyggelsen, skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 200 % af boligarealet og 50 % af erhvervsetagearealet samt en p-plads pr. 100 m² etageareal.
- l. Beboelsen og dens opholdsarealer skal placeres, så det ækvivalente konstante udendørs støjniveau fra Romalt Boulevard ikke overskrider 55 dB (A) på døgnbasis.
- m. Område B53 skal være stort set udbygget, inden B62 tages i brug.
- n. Den østlige del af område B62 og hele område B99 skal overføres til byzone.
- o. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner.
- p. Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet.



Rammekort

Kommuneplan 2005 - 2017

R17 Områdeafgrænsning

 Afgrænsning af bydelscentre

Bydel 16 Romalt

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** der opstår en bebyggelse med varierede bolig- og udstykningsformer og forskellige boligstørrelser.
- at** bebyggelsen placeres omkring varierede grønne fællesarealer med regnvandsafledning i åbne kanaler eller grøfter og med forsinkelsesbassiner med fast vandspejl.
- at** fællesarealerne er egnede til aktiviteter for alle aldersgrupper.
- at** vej- og stinettet opbygges med vægt på trafiksikkerhed og tryghed for alle trafikanter.
- at** der er god tilgængelighed til den kollektive trafik.
- at** der med Romalt Boulevard sikres en alternativ og direkte forbindelse fra Romaltområdet og til byen for den kørende trafik.
- at** der med vejen/stien Kaskelotten sikres en direkte og tryk forbindelse for gående og cyklende trafik fra Romalt til Kristrup og videre mod byen.

§ 2

LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene: 1cg, 1d, 1e Kristrup By, Kristrup og 17k Romalt By, Kristrup samt dele af matrikelnumrene: 1cm, 5v, 16f, 19e, 7000ch Kristrup By, Kristrup og alle parceller, der efter den 1. maj 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II, III, IV og V som vist på kortbilag 1 og 2.

Zonestatus

Ved offentliggørelsen af lokalplanens endelige vedtagelse overføres hele lokalplanens område til byzone.

§ 3

OMRÅDETS ANVENDELSE

Grønne fællesarealer m.m.

Delområde I

Stk. 1. Delområde I, som vist på kortbilag 2, er udlagt til

grønne fællesarealer til anvendelse for lokalplanområdets beboere. I området indgår åbne græsarealer, beplantede arealer samt kanaler og forsinkelsesbassin for regnvand.

Stk. 2. Der kan langs Romalt Boulevard anlægges en støjvold eller lignende på fællesarealerne ud mod Romalt Boulevard, i en afstand på op til 25 m fra vejen. En eventuel støjvold skal udformes som en beplantet jordvold, der ikke må være større end nødvendig for at overholde lokalplanens bestemmelser vedrørende støj.

Stk. 3. Den nordvestlige del af delområde I nord for Romalt Boulevard og nord Gl. Romaltvej er udlagt til trafik anlæg.

Fælles aktivitetsområde

Stk. 4. Det med særlig signatur viste område på kortbilag 2, er udlagt til fælles aktivitetsområde for beboerne i lokalplanområdet.

Området må anvendes til rekreative aktiviteter som f.eks. bålplads, teltplads, boldbane, arrangementsplads, hold af hobbydyr og græsningsareal for dyr.

Parcelhusområde

Delområde II

Stk. 2. Delområde II, som vist på kortbilag 2, er udlagt til åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse. Der må kun opføres eller indrettes én bolig pr. grund. Der kan dog i tidligere landbrugsejendomme indrettes flere selvstændige boliger eller bofællesskaber.

Træhusområde

Delområde III

Stk. 3. Delområde III, som vist på kortbilag 2, er udlagt til åben-lav boligbebyggelse i form af træhuse på pæle. Der må kun opføres eller indrettes én bolig pr. grund.

Villaområde

Delområde IV

Stk. 5. Delområde IV, som vist på kortbilag 2, er udlagt til åben-lav boligbebyggelse i form af store villaer. Der må kun opføres og indrettes én bolig pr. grund.

Tæt boligbebyggelse

Delområde V

Stk. 6. Delområde V, som vist på kortbilag 2, er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde-, gård-, klyngehuse eller lignende med tilhørende fællesfaciliteter. Hver boligbebyggelse i området skal bestå af mindst 6 selvstændige boliger.

Erhvervsvirksomheder	Fællesbestemmelser for alle delområder.
	Stk. 7. Der kan på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
	at: virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
	at: virksomheden ikke beskæftiger andre end boligens beboere,
	at: at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning og lignende, og områdets karakter af boligområde ikke ændres,
	at: virksomheden ikke medfører gener for de omkringboende,
	at: virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
Regnvandsbassin og kanaler	Stk. 8. Der kan i lokalplanområdet etableres forsinkelsesbassin for regnvand med permanent vandspejl og kanaler til afledning af regnvand, som vist på kortbilag 2. Der skal fra alle delområder ske tilslutning for afledning af regnvand til de udlagte bassiner eller kanaler.
Øvrige friarealer	Stk. 9. Arealer omkring veje, tekniske anlæg og udstykkede matrikler skal fremstå som grønne arealer med beplantning, græs eller lignende.
Tekniske anlæg	Stk. 10. Der kan i lokalplanområdet opføres de tekniske anlæg, der er nødvendige til forsyning af områdets boliger med telekommunikation, el, vand og varme. Der kan desuden opføres anlæg til regulering af trafikken samt driften af området.
Detailhandel	Stk. 11. Der må i lokalplanområdet ikke etableres butikker til salg af dagligvarer.
Stier	Stk. 12. Stierne igennem lokalplanområdet skal kunne benyttes af andre end områdets beboere.
§ 4	UDSTYKNING
Udstykningsplan	Stk. 1. Ejendommene skal udstykkes efter princippet som vist i udstykningsplanen på kortbilag 2.
Grønne fællesarealer m.m. og fælles aktivitetsområde	Delområde I og IV
	Stk. 2. Der kan i delområde I alene ske udstykning til veje og tekniske anlæg.

Parcelhusområde**Delområde II**

Stk. 3. I delområde II kan der etableres op til 55 grunde til parcelhusbebyggelser. Hver grund skal være på mindst 850 m².

Stk. 4. Der er ikke noget krav til grundstørrelsen for parceller, der udstykkes i forbindelse med tidligere landbrugsbygninger.

Træhusområde**Delområde III**

Stk. 5. I delområde III kan der udstykkes maksimalt 4 boliger.

Stk. 6. Hver bolig udstykkes som en sokkelmatrikel, uden tilhørende udearealer. Hver matrikel beregnes fra husenes ydervægges afgrænsning og må ikke være større end 160 m². Terrasser og gangbroer rundt om husene kan ligge uden for de udstykkede matrikler i en bredde af maksimalt 3 meter.

Stk. 7. Til hver bolig skal udstykkes et areal til 2 parkeringspladser på tilsammen maksimalt 40 m².

Villaområde**Delområde IV**

Stk. 8. I delområde V kan der udstykkes maksimalt 6 parceller.

Stk. 9. Parcellerne udstykkes først når de enkelte boligprojekter med tilhørende udhuse, private friarealer og planlagte fremtidige udvidelsesmuligheder er fastlagt. Den resterende del af delområde IV udlægges som fælles friareal for bebyggelsen.

Stk. 10. Den enkelte parcel, bortset fra fællesarealet, må ikke overstige 450 m².

Tæt boligbebyggelse**Delområde V**

Stk. 11. I delområde V må der udstykkes 6-8 parceller eller ske opdeling til 6-8 boliger inden for hvert byggefelt.

§ 5**VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD M.M.****Veje**

Stk. 1. Der udlægges arealer til følgende nye veje med en beliggenhed som vist på kortbilag 2¹. Selve vejudlægget og udlægget til kørebanen har følgende størrelser:

Romalt Boulevard: 16 m udlagt + evt. skråninger og 7 m køre-

¹ Nærmere bestemmelser om anlæg og ibrugtagning vil blive fastlagt efter reglerne herom i vejlovgivningen. Det forudsættes, at vejene og stierne udlægges som private fællesveje og fællesstier, dog ikke Romalt Boulevard, Gl. Romaltvej og de vejstrækninger der forbinder disse to veje.

bane med plads til cykelsti og evt fortov i siderne.

Okapivej: 15 m udlagt + evt. skråninger og 6 m kørebane.

Boligvejene Sikavej og Kaskelotten (i delområde II og IV) : 10 m udlagt og 5.5 m kørebane.

Boligstikvejene 4-10: 8 m udlagt og 5 m kørebane.

Kaskelotten (i delområde V): 12 m udlagt og 5 m kørebane.

Stk. 2. Følgende veje i lokalplanområdet forudsættes etableret som offentlige veje:

- Romalt Boulevard.
- Gl. Romaltvej.
- Den del af Okapivej, der forbinder Romalt Boulevard med Gl. Romaltvej.

Øvrige veje i lokalplanområdet forudsættes udlagt som private fællesveje.

Stk. 3. Vejene afsluttes i vendepladser, som er store nok til at såvel lastbiler, som renovationsbiler og flyttebiler kan vende, som vist på kortbilag 2.

Stk. 4. Vejene udformes efter de regler, der er gældende i § 40 i færdselsloven. Det forudsættes at de private fællesveje anvendes som stillevej.²

Stk. 5. Alle veje udføres med fast belægning.

Stier

Stk. 6. Der udlægges areal til stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 2¹.

Stk. 7. Der udlægges areal til etablering af en kombineret cykel- og gangbro over Romalt Boulevard, som vist på kortbilag 2.

Stk. 8. Trafikstier skal udlægges i en bredde af 4 m og med et befæstet areal på mindst 2,5 m. Trafikstier skal udføres med en fast belægning af en standard, der egner sig til, at man både kan gå og cykle på dem.

Stk. 9. Naturstier skal udlægges i en bredde af 3 m og eventuelt med et løst befæstet areal på op til 2 m. Der kan på fælles-

² Dette indebærer, at motorkøretøjer skal udvise særlig agtpågivenhed og hensynsfuldhed overfor gående. Det vil derfor normalt ikke være muligt at køre hurtigere end 30 km/t. Fodgængere må på den anden side ikke unødigt hindre de kørende i at komme frem.

	arealer etableres flere naturstier end der er vist på kortbilag 2.
Parkering	<p>Stk. 10. I delområde II, III og IV skal der sikres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Kravet gælder ikke for boliger indrettet i tidligere landbrugsbygninger.</p> <p>Stk. 11. I delområde V skal der sikres mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig.</p> <p>Stk. 12. Ved indretning af erhverv eller anden kundegenerende virksomhed i lokalplanområdet, skal gæsteparkering og parkering til evt. ansatte kunne foregå på egen grund.</p>
Belysning	<p>Stk. 13. På Romalt Boulevard kan der etableres vejbelysning i en lyspunktshøjde på op til 8 meters højde.</p> <p>Stk. 14. På øvrige veje skal der etableres vejbelysning med en lyspunktshøjde på maksimalt 4 m.</p> <p>Stk. 15. På trafikstier skal der etableres vejbelysning med en lyspunktshøjde på maksimalt 1,5 m.</p>
Trafikregulering	<p>Stk. 16. Ved udvidelse af Romalt Boulevard og tilslutning af Okapivej skal der etableres en busluse på Gl. Romaltvej, som vist på kortbilag 2.</p> <p>Stk. 17. Som vist på kortbilag 2 skal der to steder på Kaskelotten etableres spærringer, der hindrer passage af biler, men tillader gående og cyklende at passere.</p>
§ 6	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING
	Delområde I
Funktionsbestemt størrelse	Stk. 1. Der må ikke opføres bebyggelse i delområde I bortset fra enkle mindre bygninger til tekniske anlæg.
	Delområde II
Bebyggelsesprocent	Stk. 2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
Bygningshøjde	Stk. 3. Bygningshøjden må hverken overstige 2 etager eller 8,5 m.
Placering	Stk. 4. Bygningsreglementet for småhuse gælder ved fastsættelse af afstandskrav mellem bygninger og skel.
Støjforhold	Stk. 5. Det skal sikres, at beboelsen og dens opholdsarealer ikke påvirkes af et ækvivalent konstant udendørs støjniveau fra Romalt Boulevard, der overskrider 55 dB(A) på døgnbasis.

Delområde III

- Bebygget areal** Stk. 6. Hver enkelt bolig må maksimalt have et bebygget areal på 160 m².
- Bygningshøjde** Stk. 7. Bygningshøjden må hverken overstige 2 etager eller 8,5 m.
- Bygninger på pæle** Stk. 8. Bygninger skal placeres på pæle således, at undersiden af husene ligger 0,5 m over den højeste mulige vandstand i forsinkelsesbassinet. I samme højde skal der etableres gangbroer og terrasser til de enkelte boliger.
- Placering** Stk. 9. Bygninger skal placeres inden for de viste byggefelter på kortbilag 2. Gangbroer og terrasser skal ikke nødvendigvis holdes inden for byggefelterne.
- Stk. 10. Bygningsreglementet for småhuse gælder ikke ved fastsættelse af afstandskrav mellem bygninger og skel.
- Opholdsareal** Stk. 11. Udover terrasser og gangbroer til de enkelte huse udlægges den sydlige del af delområdet til fælles friareal for bebyggelsen.

Delområde IV

- Bebyggelsesprocent** Stk. 12. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- Bygningshøjde** Stk. 13. Bygningshøjden må hverken overstige 2 etager eller 8,5 m.
- Placering** Stk. 14. Bygninger skal placeres inden for de viste byggefelter på kortbilag 2. Boligen skal placeres med en langside i den nordlige afgrænsning af byggefeltet.
- Stk. 15. Bygningsreglementet for småhuse gælder ikke ved fastsættelse af afstandskrav mellem bygninger og skel.

Delområde V

- Bebyggelsesprocent** Stk. 16. Bebyggelsesprocenten for hver af de viste byggefelter i delområdet må ikke overstige 100.
- Bygningshøjde** Stk. 17. Bygningshøjden må hverken overstige 2 etager eller 8,5 m.
- Placering** Stk. 18. Bygninger skal placeres inden for de viste byggefelter på kortbilag 2 og orienteres sådan at én langside af bebyggelsen placeres i byggefeltets grænse mod Kaskelotten.

Stk. 19. Bygningsreglementet for småhuse gælder ikke ved fastsættelse af afstandskrav mellem bygninger og skel.

Opholdsareal

Stk. 20. Der skal til hver bolig sikres et udendørs opholdsareal på mindst 100 % af boligarealet.. I opholdsarealet kan indgå de åbne fri- og torvearealer inden for delområdet, bortset fra kørebanerne. Hvis der med direkte adgang til de enkelte boliger etableres altaner og lignende hævede opholdsarealer, kan deres areal medregnes med dobbelt vægt.

Fællesbestemmelser for alle delområder

Niveauplan

Stk. 1. Bygningshøjder måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt, dog ikke medregnet skorstenene eller lignende.

Teknikbygninger

Stk. 2. I lokalplanområdet kan der opføres mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning, fællesantenneanlæg, enkelte andre mindre bygninger, der er nødvendige for delområdernes drift til offentlige formål. De nævnte mindre bygninger skal med hensyn til placering, omfang og udformning godkendes af Randers Kommune.

Terrænregulering

Stk. 3. Inden for lokalplanområdet må der ske terrænregulering op til +/- 0,5 m uden godkendelse af Randers Kommune.

Kældre

Stk. 4. Kældre medregnes ikke ved opgørelse af etageantallet. Kældre må ikke have loftet beliggende mere end 0,80 m over terræn eller det fastlagte niveauplan.

§ 7

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Delområde II

Materialer

Stk. 1. Der må ikke opføres bjælkehuse eller huse som altovervejende er beklædt med træ.

Delområde III

Materialer

Stk. 2. Der må kun opføres huse som altovervejende er beklædt med træ.

Stk. 3. Der skal sikres adgang til bygningerne og deres facader via gangbroer og hævede terrasser

Delområde V

Materialer

Stk. 4. Alle bygninger skal fremstå med ensartede letgenkendelige arkitektoniske bygningstræk. Dette gælder dog ikke mindre bygninger til tekniske anlæg.

Stk. 5. Alle bygninger skal i hovedtræk bestå af samme materialer. Dette gælder dog ikke mindre bygninger til tekniske anlæg.

Fællesbestemmelser for alle delområder

Antenner

Stk. 6. Udvendige antenner må ikke placeres på taget.

Materialer

Stk. 7. Bygninger må ikke opføres med væsentlige dele af reflekterende materialer.

Skiltning

Stk. 8. Der må ikke skiltes eller reklameres på ejendommen. Undtaget herfra er dog ejendomme, hvor der drives erhverv, hvor skilte med en størrelse på maksimalt 0,2 m² må opsættes i et eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom. Skilte må være belyste, men må ikke være reflekterende eller gennemlyste.

Teknikbygninger

Stk. 9. Bygninger til tekniske installationer skal i videst mulige omfang opføres med diskrete former og farver.

§ 8

HEGN

Delområde I

Stk. 1. Der må ikke opsættes faste hegn på fællesarealer. Undtaget herfra er eventuel støjafskærmning langs Romalt Boulevard, der dog ikke må placeres længere fra vejen end 20 m.

Delområde II

Stk. 2. Hegn langs de enkelte boliggrundes skel mod vej, sti og fællesarealer skal etableres som levende hegn. Levende hegn kan på indvendig side mod egen grund suppleres med et trådhegn, der ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde, dog maksimalt 1,8 meter.

Stk. 3. Hegn mellem nabogrunde kan etableres både som levende eller faste hegn.

Delområde III

Stk. 4. Der kan alene etableres levende eller faste hegn rundt om parkeringsarealerne og de fælles friarealer i den sydlige del af delområdet.

Delområde IV og V

Stk. 5. Hegn omkring private opholdsarealer må kun etableres som levende hegn eller faste hegn i samme materiale som bygningernes facader. Levende hegn kan på indvendig side mod hver grund suppleres med et trådhegn, der ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde, dog maksimalt 1,8 meter..

§ 9

UBEBYGGEDE AREALER

Delområde I**Vejtræer**

Stk. 1. Der skal plantes enkeltstående vejtræer langs Romalt Boulevard på strækninger langs vejen, hvor der ikke etableres et egentligt beplantningsbælte, efter princippet vist på kortbilag 2.

Delområde II**Beplantningsbælte**

Stk. 2. Der skal etableres et beplantningsbælte langs Romalt Boulevard, som vist på kortbilag 2.

Delområde III**Rørskov**

Stk. 3. Der skal etableres en rørskov, der omfatter den vestlige del af forsinkelsesbassinet.

Fællesbestemmelser for alle delområder**Plantearter**

Stk. 4. Planter og træer, der plantes på fællesarealer, der drives af grundejerforeningen, skal bestå af naturligt hjemmehørende danske arter.

Forsinkelsesbassiner og kanaler

Stk. 5. Forsinkelsesbassiner og kanaler uden for delområde V skal udformes så de får et så naturlignende udsende som muligt, hvor mængden af sten og betonelementer m.m. begrænses og sløres bedst muligt vha. f.eks. beplantning.

Terrænreguleringer

Stk. 6. Der kan i forbindelse med en forlængelse af Romalt Boulevard foretages terrænreguleringer, der muliggør, at vejen i den vestlige halvdel af lokalplanområdet sænkes under naturligt terræn. Tilsvarende gør sig gældende for Gl. Romaltvej og den strækning af Okapivej, der ligger mellem Romalt Boulevard og Gl. Romaltvej.

Stk. 7. Der må foretages de nødvendige terrænreguleringer til at etablere de forsinkelsesbassiner og kanaler der er vist på kortbilag 2.

Stk. 8. Der må i områder til bebyggelse ikke foretages terrænreguleringer, der ændrer lokalplanrådets overordnede landskabsformer.

Forsinkelsesbassin

Stk. 9. Forsinkelsesbassiner i delområde I skal udføres med bredder med en maksimal hældning på 1:4.

§ 10**TEKNISKE ANLÆG****Kompostering**

Stk. 1. Der skal i delområde II på hver grund udlægges areal til kompostering af grønt husholdningsaffald.

Ledningsanlæg

Stk. 2. Alle ledningsanlæg, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres i jorden.

Elvarme

Stk. 3. Det er ikke tilladt at installere elvarme i lokalplanområdet.

§ 11**GRUNDEJERFORENING****Medlemspligt**

Stk. 1. Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i lokalplanområdet.

Oprettelse

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75 % af de udstykkede grunde i lokalplanområdet er solgt eller når Randers Kommune kræver det.

Generelle forpligtelser

Stk. 3. Grundejerforeningen skal varetage driften og vedligeholdelsen af alle fællesarealer, der er vist på kortbilag 2, samt private fællesveje og stier i lokalplanområdet, men dog ikke gangbroen over Romalt Boulevard.

Delområde 4

Stk. 4. Grundejerforeningen skal varetage etableringen, driften og vedligeholdelsen af alle anlæg, der etableres i delområde 4.

Vedtægter

Stk. 5. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Randers Kommune.

Grundejerforeningens størrelse

Stk. 6. Grundejerforeningens skal efter krav fra Randers Kommune sammenslutte sig grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

§ 12**FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE****Fjernvarme**

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før eventuel varmemforsyning er udført ved tilslutning til fjernvarmenettet.

Forsinkelsesbassin til regnvand

Stk. 2. Ny bebyggelse i lokalplanområdet må ikke tages i brug før den er tilsluttet forsinkelsesbassin til opsamling af regnvand.

Prøvegravninger

Stk. 3. Forud for etablering og ibrugtagning af nye anlæg i lokalplanområdet skal der være foretaget prøvegravninger efter anvisning fra Kulturhistorisk Museum i Randers.

§ 13**Dyrehold på matr.nr. 1d Kristrup By, Kristrup****SÆRLIGE TILLADELSER**

Ejendommen på matr.nr. 1d Kristrup By, Kristrup er en tidligere landbrugsejendom med tilhørende stald- og ladebygninger. Lokalplanens område overføres fra landzone til byzone, og i byzoneområder er dyrehold udover f.eks. et mindre antal høns og hunde ikke tilladt.* Byrådet kan dog efter en konkret ansøgning dispensere fra bestemmelsen og tillade, at der på førnævnte ejendom holdes et mindre antal heste, køer, får eller lignende som ikke- erhvervsmæssigt dyrehold og dertil hørende indretning til opbevaring af husdyrgødning eventuelt i form af en møddingsplads.**

** Af bekendtgørelse nr. 944 af 16/9 2004 om miljøregulering af visse aktiviteter, § 6, stk. 1. fremgår: "I byzone- og sommerhusområder og områder i landzone, der ved lokalplan er overført til boligformål eller blandet bolig og erhverv, er svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold ikke tilladt jvf. dog stk. 3"*

*** Af bekendtgørelse nr. 944 af 16. september 2004 om miljøregulering af visse aktiviteter, § 6, stk. 3. fremgår: "Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra forbudet i stk. 1, særligt til ejendomme med bestående stalde, møddinger m.v., og på vilkår om særlige krav til dyreholdet, til indretning af stalde og lign. samt møddinger m.v. ud over de i denne bekendtgørelse omhandlende krav. Før der træffes en afgørelse skal tilsynsmyndigheden gøre naboer bekendt med sagen og give dem adgang til at udtale sig inden en frist på mindst 3 uger."*

§ 14**Landbrugspligt søges ophævet****TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Stk. 1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før landbrugspligten efter landbrugslovens § 6, stk. 1 er ophævet på de landbrugsnoterede arealer ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

Prøvegravninger

Stk. 2. Lokalplanens bestemmelser må ikke udnyttes før der er foretaget prøvegravninger i lokalplanområdet efter anvisning fra Kulturhistorisk Museum i Randers, jf. museumslovens § 25.

§ 15**Lokalplan nr. 123****OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKALPLANER**

Stk. 1. Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 123 for de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplan nr. 138

Stk. 2. Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 138 for de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplan nr. 269

Stk. 3. Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 269 for de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 16**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Forslagene til lokalplan nr. 351 og kommuneplantillæg nr. 68 er vedtaget af Randers byråd den 12. juni 2006 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

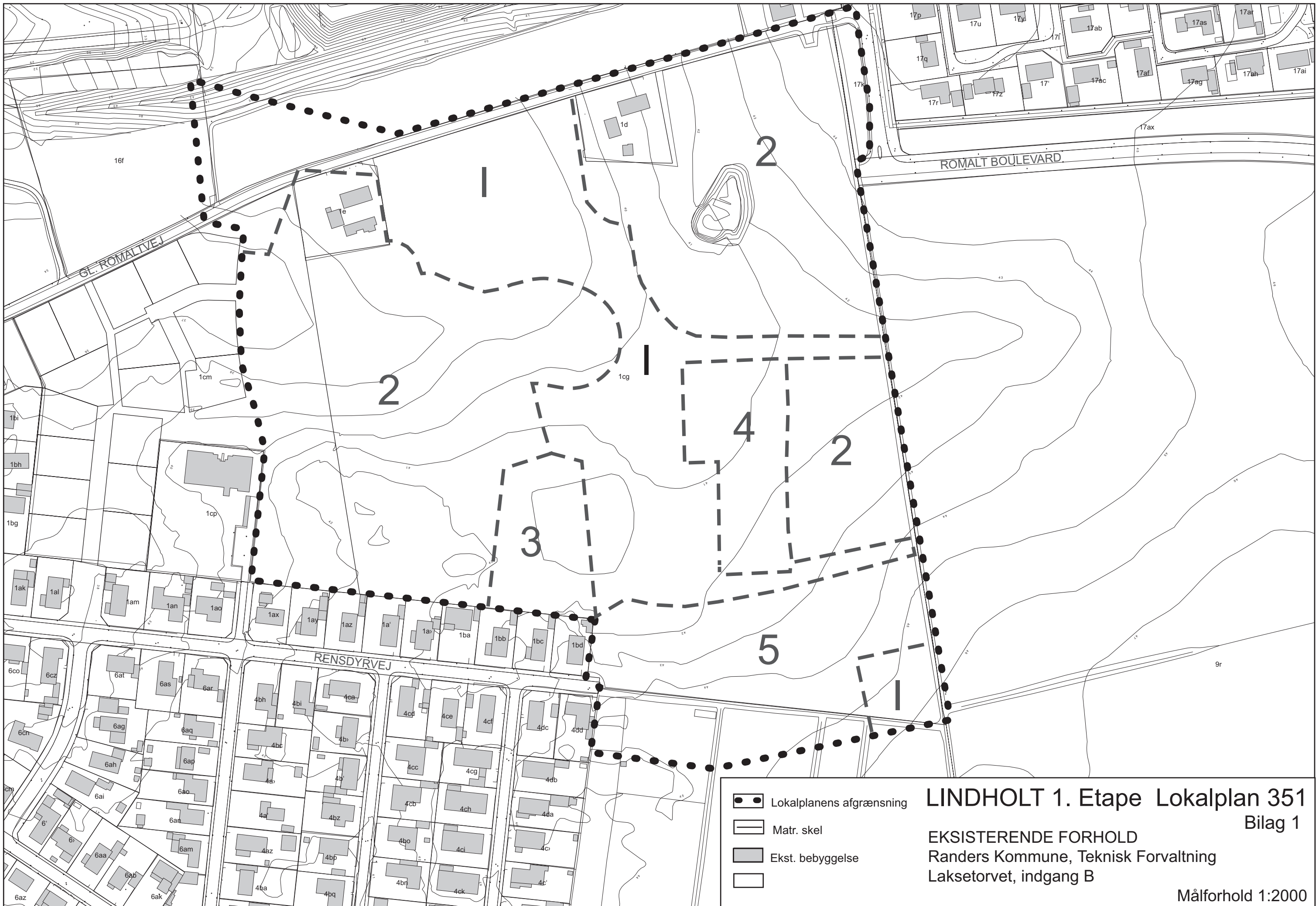
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

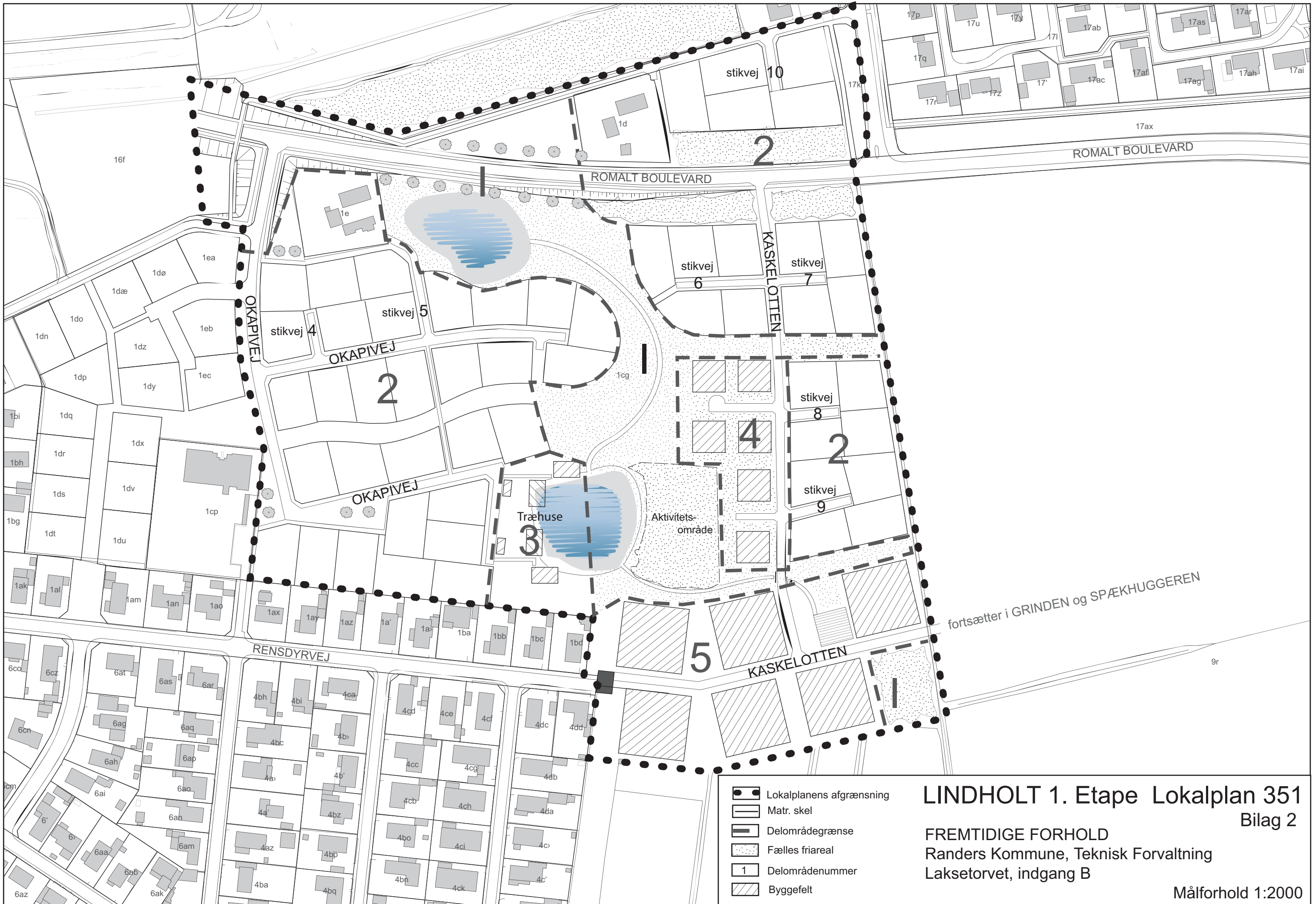
Randers byråd den 9. oktober 2006

Michael Aastrup Jensen

Borgmester



<ul style="list-style-type: none">  Lokalplanens afgrænsning  Matr. skel  Ekst. bebyggelse  	<h2>LINDHOLT 1. Etape Lokalplan 351</h2> <h3>Bilag 1</h3> <p>EKSISTERENDE FORHOLD Randers Kommune, Teknisk Forvaltning Laksetorvet, indgang B</p> <p style="text-align: right;">Målforhold 1:2000</p>
---	---



-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matr. skel
-  Delområdegrense
-  Fælles friareal
-  1 Delområdenummer
-  Byggefelt

LINDHOLT 1. Etape Lokalplan 351
Bilag 2

FREMTIDIGE FORHOLD
 Randers Kommune, Teknisk Forvaltning
 Laksetorvet, indgang B

Målforhold 1:2000