

# LOKALPLAN 572

## Boliger ved Erik Klippingsvej

Randers Kommune



**Redegørelse**

En kortfattet beskrivelse.....	3
Forhold til anden planlægning .....	5
Miljøvurdering .....	7

**Lokalplanens bestemmelser**

Lokalplan nr. 572 for boliger ved Erik Klippings vej.....	8
§ 1 Lokalplanens formål .....	8
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	8
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	8
§ 4 Udstykning.....	9
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	9
§ 6 Tekniske anlæg.....	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	10
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	11
§ 9 Ubebyggede arealer .....	11
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	12
§ 11 Grundejerforening .....	12
§ 12 Dispensationer .....	12
Vedtagelsespåtegning .....	13
Offentlig bekendtgørelse.....	13
Lokalplanens retsvirkninger .....	14
Fremlæggelse og indsigelsesfrist .....	15

**Kortbilag**

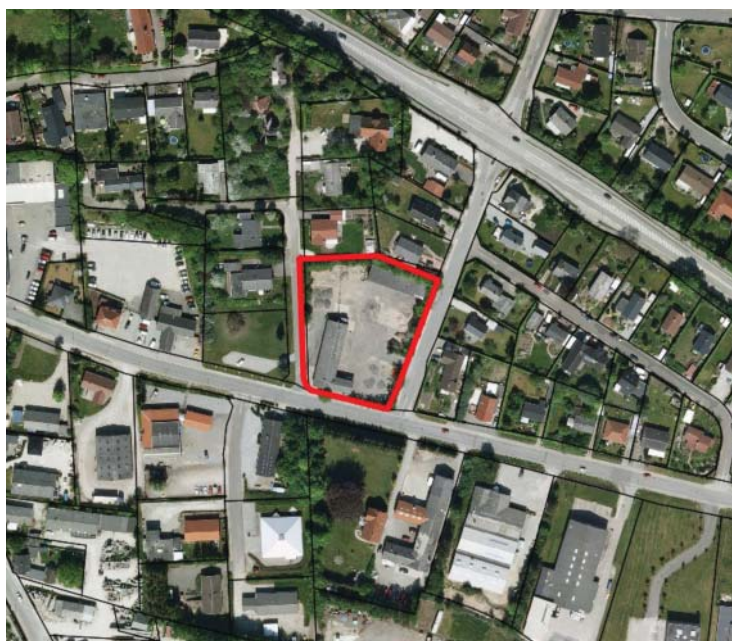
Kortbilag 1 - eksisterende forhold .....	16
Kortbilag 2 - fremtidige forhold.....	17
Kortbilag 3 - illustrationsplan .....	18

**Vejledning**

Vejledning .....	20
Klagevejledning.....	21

**Kommuneplantillæg**

Baggrund .....	24
Miljøscreening .....	24
Vedtagelsespåtegning .....	24
Nyt boligområde 1.04.B.19 beliggende i Krstrup.....	25



Området - der omfattes af lokalplanen - er markeret med en rød streg.

## En kortfattet beskrivelse

### Beliggenhed

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 4400 m<sup>2</sup> i Kristrup i den sydøstlige del af Randers. Arealet er beliggende i kanten af et erhvervsområde, der strækker sig mod syd og vest og støder op til parcelhusområder mod nord og øst. Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Kristrup Møllevej, mod syd af Kristrupvej, mod øst af Erik Klippings vej, og mod nord af to boligparceller.

### Eksisterende forhold

På grunden findes i dag en forfalden erhvervsbygning og en garage, men der drives ikke længere erhverv. Pladsen er planeret og asfalteret og til alle sider omkranset af levende hegn. I lokalplanområdets nordlige ende er der en skrænt som rejser sig 3,5 m op mod naboskel delvist understøttet af en støttemur.

Med lokalplanen forudsættes de eksisterende bygninger og støttemuren nedrevet.

### Baggrund for lokalplanen

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra privat grundejer om at opføre tæt-lav bebyggelse på grunden og ændre områdets status fra erhvervsområde til boligområde.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre max. 12 nye rækkehusboliger i op til 2 etager, samt dertilhørende udhuse og carporte.

Samlet set kan der opføres 1.440 m<sup>2</sup> boligbebyggelse, foruden udhuse og carporte.



*Grunden set fra Kristrupvej*







*Kig mod nord ind mod skrænten og mod det ovenfor beliggende nabohus*

## Forhold til anden planlægning

### Kommuneplan 2009

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.04.E.4 i Kommuneplan 2009 for Randers Kommune. Områdets anvendelse fastlægges her til erhvervsformål i form af lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, servicevirksomhed o.lign. Der er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 85%, og en maks. bygningshøjde på 10 m.

#### KOMMUNEPLANRAMMER

Boligområde	
Erhvervsområde	
Blandet bolig og erhverv	
Recreation / fritidsformål	

Lokalplanområdet er indtegnet med en rød streg på rammekortet



### Kommuneplantillæg nr. 112

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2009, da området her er udlagt til erhvervsområde. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 112 til Kommuneplan 2009, hvormed området ændres til boligområde med mulighed for åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på hhv. max 35% for åben-lav og max 40% for tæt-lav, og en bygningshøjde på max 8,5 m og max 2 etager. Rammeområdet får betegnelsen 1.04.B.19.

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidigt med denne lokalplan.

#### Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

#### Zonestatus

Lokalplanens område er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

#### Ny bebyggelse

Der gives mulighed for at opføre max. 12 nye rækkehusboliger i op til 2 etager, med dertilhørende udhuse og carporte. Samlet set kan der opføres 1.440 m<sup>2</sup> boligbebyggelse, foruden udhuse og carporte.

#### Veje og stier

Lokalplanområdet får vejadgang fra Erik Klippings vej i grundens nordøstlige hjørne.

	<p>Langs Kristrupvej er tinglyst en vejbyggelinie 12 m fra vejmidte. Det angives endvidere, at der skal være minimum 1 meter til passage foran bygningen. Det vil sige, at kommende bebyggelse skal holdes 13 m fra vejmidte, svarende til 7 meter fra vejskel. Randers Kommune er indstillet på at dispensere delvist fra denne byggelinie, således at den kommende bebyggelse skal holde en afstand på 5 meter til vejskel.</p>
<b>Fælles friareal</b>	<p>Der etableres et fælles friareal til ophold og leg i midten af bebyggelsen.</p>
<b>Terræn</b>	<p>Skrænten i grundens nordende etableres med et stigningsforhold på 1:2 i forbindelse med, at den eksisterende garagebygning og støttemuren nedrives. I forbindelse med anlæg af ny adgangsvej og parkeringspladser/carporte kan der etableres en ny lav støttemur.</p>
<b>Støjforhold</b>	<p>Det vurderes, at støjniveauet ikke overstiger de gældende grænseværdier.</p>
<b>Spildevand og kloakering</b>	<p>Lokalplanområdet er en del af spildevandsplanens område E14.8. Området er separatkloakeret med en <math>a</math> øbskvotient <math>\varphi = 0,7</math>, men efter omdannelse til boligområde vil <math>a</math> øbskvotienten blive reduceret til <math>\varphi = 0,3</math>. Reduktionen sker i forbindelse med næste opdatering af spildevandsplanen. Den reducerede <math>a</math> øbskvotient skal lægges til grund for kloakeringen af den kommende bebyggelse. Ved overskridelse af <math>a</math> øbskvotienten skal den overskydende vandmængde tilbageholdes i et bassin eller rørmagasin.</p> <p>Hvis der skal etableres et regnvandsbassin på terræn skal dette placeres på den laveste del af grunden, i det sydvestlige hjørne. Hermed vil byggefeltet for beboelsesbygninger blive reduceret, således at man enten må reducere antallet eller størrelsen af de huse, der opføres.</p>
<b>Varme og el</b>	<p>Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Randers Kommune og er udlagt som kollektivt fjernvarmeforsyningsområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmeforsyning. Der gives dispensation fra bestemmelsen om tilslutning til det kollektive varmeforsyningsanlæg, hvis ny bebyggelse opføres som lavenergibygninger.</p> <p>Lokalplanområdet elforsynes af Verdo.</p>
<b>Vandforsyning</b>	<p>Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Kristrup Vandværk.</p>
<b>Jordforurening</b>	<p>Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Området er således ikke kortlagt som jordforurenede. Hvis der under anlægsarbejdet opdages tegn på jordforurening, skal dette indberettes til Randers Kommune.</p>

<b>Renovation og genbrug</b>	Lokalplanområdet er omfattet af "Regulativ for husholdningsaffald" i Randers Kommune. Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.
<b>Renholdelse og vintervedligeholdelse</b>	Regulativet for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.
<b>Skoledistrikt</b>	Lokalplanområdet ligger i Krstrup Skoles skoledistrikt. Der er flere daginstitutioner i nærområdet.
<b>Handicappolitik</b>	Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler "Lige muligheder for handicappede". Det betyder, at Randers Kommune i samråd med Handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede. Der skal i lokalplanområdet sikres niveaufri adgang for kørestolsbrugere.
<b>Arkæologiske forhold</b>	Der er ikke registreret fortidsminder i lokalplanområdet. Såfremt der under jordarbejdet træffes på fortidsminder, skal arbejdet straks indstilles og fundet anmeldes til Kulturhistorisk Museum.

## Miljøvurdering

<b>Lov om miljøvurdering af planer og programmer</b>	Den 21. juli 2004 trådte bestemmelserne om miljøvurdering af planer og programmer i kraft. Lovens formål er at fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlige indvirkninger på miljøet.
<b>Screening for miljøvurdering</b>	Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering (Lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder mm.).  Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag ikke er væsentlig. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidigt med lokalplanforslaget. Denne beslutning kan påklages til Naturklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

## Lokalplan nr. 572 for boliger ved Erik Klippings vej

### Gældende lovgivning

I henhold til lov om planlægning (jf. Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

**at** området kan anvendes til boligformål.

**at** bebyggelsen opføres som en samlet bebyggelse med et fælles arkitektonisk formsprog.

**at** der etableres et sammenhængende fælles friareal med plads til ophold og leg for bebyggelsens beboere.

**at** skrænten i ejendommens nordende etableres med en mere naturlig hældning, således at terrænforskellen imellem lokalplanens område og området nord herfor kommer til at fremstå mere harmonisk.

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

#### Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnummeret: 71, Krstrup By samt alle parceller, der efter den 20. oktober 2010 udstykkes fra den nævnte ejendom.

#### Zonestatus

2.2 Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

#### Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse samt dertilhørende fælles friareal.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

**at** virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, og

**at** virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes, og



at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende, og

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

Ejendommen må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

#### § 4 Udstykning

##### Udstykning

- 4.1 Ejendommen kan udstykkes i princippet i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste, retningsgivende udstykningsplan.
- Yderligere udstykning kan finde sted på baggrund af en af Randers Kommune godkendt udstykningsplan. Der kan gives tilladelse til udstykning af max. 12 boligejendomme.
- 4.2 De på kortbilag nr. 2 viste fælles friarealer må ikke udstykkes.

#### § 5 Veje, stier og parkeringsforhold <sup>1)</sup>

##### Vejadgang

- 5.1 Vejadgang skal ske fra Erik Klippings vej i lokalplanområdets nordøstlige hjørne, som vist på kortbilag nr. 2.

Der må ikke etableres andre overkørsler til lokalplanens område. Der må ikke etableres direkte vejadgang til den enkelte bolig fra de omkringliggende veje.

##### Veje

- 5.2 Vejen A-B udlægges, som vist på kortbilag nr. 2, i en bredde på 5 m, og etableres med en kørebanebredde på 5 m.

Der skal etableres en vendeplads, i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

##### Stier

- 5.3 Adgangsstierne a-b, c-d og e-f udlægges, som vist på kortbilag nr. 2, i en bredde på 2 m, og befæstes i en bredde på 1½-2 m.

##### Parkering

- 5.4 Der skal etableres i alt 1,5 parkeringspladser pr. bolig. P-pladserne anlægges, som vist på kortbilag nr. 2 i den nordlige ende af lokalplanområdet, og en del af p-pladserne kan evt. etableres som carporte.

*1) Vejtilslutning og vejprojektet skal godkendes af Randers Kommune, Vejkontoret.*

## § 6 Tekniske anlæg

- Elledninger** 6.1 Elledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- Regnvand og kloakering** 6.2 A øbskvotienten må max. være  $\varphi = 0,3$ .
- Ved overskridelse af a øbskvotienten på  $\varphi = 0,3$  skal den overskydende vandmængde tilbageholdes i et bassin eller rørmagasin. Bassinet/magasinet skal forsynes med a øbsstyring til sikring af, at den tilladte a øbsmængde ikke overskrides. Løsningen skal godkendes af Randers Spildevand A/S.
- Hvis der etableres et bassin på terræn, skal det placeres i lokalplanområdets sydvestlige hjørne, i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- Bebyggelsens omfang** 7.1 Der må opføres maksimalt 12 boliger inden for lokalplanens område.
- Byggefelter** 7.2 Beboelsesbygninger må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste 9 meter x 20,5 meter store byggefelter.
- 7.3 Boligerne skal opføres som tæt-lav bebyggelse med lodrette skel imellem de enkelte boliger. Der må ikke etableres boliger med vandrette lejlighedsskel (etagebyggeri).
- 7.4 Der må etableres max. 1.440 m<sup>2</sup> boligetageareal. Her ud over må der opføres skure og carporte jf. §§ 7.7 og 7.8.
- 7.5 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 40.
- Udhuse** 7.6 Bygninger til beboelse må opføres i op til 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- Carporte** 7.7 I tilknytning til hver bolig kan der opføres ét mindre udhus/skur med et areal på max. 7 m<sup>2</sup>, og med en max. bygningshøjde på 3,5 m.
- Affald** 7.8 Der kan opføres carporte til én bil pr. bolig. Disse skal placeres samlet i lokalplanområdets nordlige ende, inden for de på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste 3 meter x 6 meter store byggefelter.
- Vejbyggelinie** 7.9 Der skal etableres en fælles overdækket affaldsstation. Affaldsstationen placeres ud mod Erik Klippingsvej i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet, i princippet som vist på kortbilag nr. 2
- 7.10 Al bebyggelse skal holde min. 5 m afstand til vejskel langs Kristrupvej.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Arkitektur

- 8.1 Bebyggelse inden for lokalplanens område skal opføres efter en af Randers Kommune godkendt samlet plan og gives et ensartet udseende.
- 8.2 Som tagmateriale skal vælges et ikke-rekterende materiale.
- Træværk på carporte, skure/udhuse mv. skal fremstå sortmalet.

Derudover kan materialer og farver vælges frit.

### Antenner

- 8.3 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantener tillades. Parabolantenerne skal opsættes sådan, at de ses mindst muligt fra de fælles friarealer. Ingen del af parabolantenerne må være tættere på skel end 2,5 m eller højere end 2,5 m over terræn.

### Skilte

- 8.4 Der må ikke skiltes eller reklameres på ejendommen. Undtaget herfra er dog bygninger, hvorfra der drives liberalt erhverv, jf. § 3.1. Her kan opsættes ét skilt ved indgangsdøren på maks. 30 x 30 cm. Der må kun skiltes med forhold, som vedrører det pågældende erhverv.

## § 9 Ubebyggede arealer

### Fælles friareal

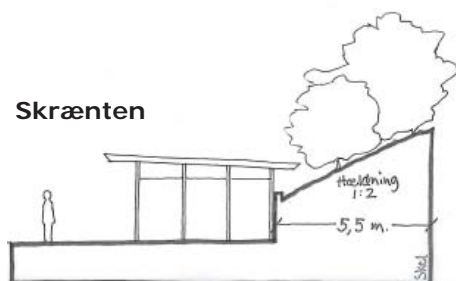
- 9.1 Der udlægges areal til fælles friarealer til ophold og leg for beboerne, som vist med særlig signatur på kortbilag nr. 2.

De fælles friarealer må ikke bebygges.

Der kan dog opføres ét mindre skur til opbevaring af haveredskaber o.lign. til vedligeholdelse af fællesarealerne.

De fælles friarealer skal fremstå græsklædte og evt. beplantet med solitære træer eller grupper af træer og buske. Arealet kan i øvrigt møbleres efter beboernes ønske med borde og bænke, og legeredskaber til børn.

### Skrænten



Principsnit igennem skrænt og carport i den nordlige del af lokalplanområdet

- 9.2 Skrænten i lokalplanområdets nordlige ende skal etableres med en stigning på 1:2 eller adere. Der kan i forbindelse med anlæg af adgangsvej og parkeringspladser/carporte etableres en lav støttemur, i princippet som vist på illustrationen.

Skrænten skal fremstå tilsået med græs og beplantet med buske i klynger, eller som hegn.

- 9.3 Hvis der hegnes i skel til nabo, veje, stier eller fællesarealer, skal det ske med levende hegn.

### § 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse

#### Ibrugtagen

- 10.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt fjernvarmeforsyningsanlæg. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted. Byrådet kan dispensere fra bestemmelsen om tilslutning til et kollektivt varmeforsyningsanlæg, såfremt ny bebyggelse opføres som lavenergihuse.
- 10.2 Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet må ikke tages i brug før de i § 5 nævnte veje, stier og parkeringspladser, samt de i § 9 nævnte friarealer er etableret, herunder skrænt og evt. støttemur.

### § 11 Grundejerforening

#### Medlemspligt

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers Kommune.

#### Drift og vedligeholdelse

- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de i § 5 nævnte veje og stier og parkeringspladser samt de i § 9 nævnte fælles friarealer, herunder skrænt og evt. støttemur.

### § 12 Dispensationer

#### Reduceret vejbyggelinje

- 12.1 Der gælder en tinglyst vejbyggelinje mod Kristrupvej, som betyder at der ikke kan bygges tættere på Kristrupvej end 7 m, som vist på kortbilag nr. 1.
- Randers Kommune er indstillet på at dispensere delvist, således at kommende bebyggelse skal holde en afstand på 5 meter i stedet for 7 meter til skel mod Kristrupvej - som vist på kortbilag nr. 2.

**Vedtagelsespåtegning**

Forslag til lokalplan nr. 572 er vedtaget af Randers Byråd den 24. januar 2011 og offentliggøres efter reglerne herom i Planloven.

**Henning Jensen Nyhuus**  
Borgmester

**Bent Peter Larsen**  
Kommunaldirektør

I henhold til Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd, den 23. maj 2011

**Henning Jensen Nyhuus**  
Borgmester

**Erik Mouritsen**  
Konst. Kommunaldirektør

**Offentlig bekendtgørelse**

*Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 31. maj 2011, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.*

## Lokalplanens retsvirkninger

### Forandringer skal følge planen

#### Lokalplanens endelige retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge 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 en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører omkringboende interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet jf. § 19 i planloven meddele dispensationen.

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk efter planlovens § 18.

**Fremlæggelse og indsigelsesfrist**

For at give borgerne i Randers Kommune mulighed for at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold, skal lokalplanen være offentligt fremlagt i mindst 8 uger, jf. planlovens § 24.

**Høringsperiode**

**Lokalplanen har været fremlagt i perioden:**

**Onsdag den 02.02. 2011 til  
onsdag den 30.03. 2011**

**Offentliggørelse af screenings-  
resultat for miljøvurdering****Miljøvurdering**

Byrådets beslutning - om ikke at udarbejde en miljøvurdering - har været offentliggjort samtidigt med lokalplanforslaget.

**Yderligere oplysninger**

De er velkommen til at kontakte Stadsarkitektens kontor med eventuelle spørgsmål til indholdet i lokalplanforslaget.



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR.SKEL
- EKS. BYGNINGER
- 

**BOLIGER  
ERIK KLIPPINGS VEJ  
EKSISTERENDE FORHOLD**

**LOKALPLAN 572  
BILAG 1**

RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK  
STADSARKITEKTENS KONTOR, LAKSETORVET

OKT. 2010  
MÅL 1:500





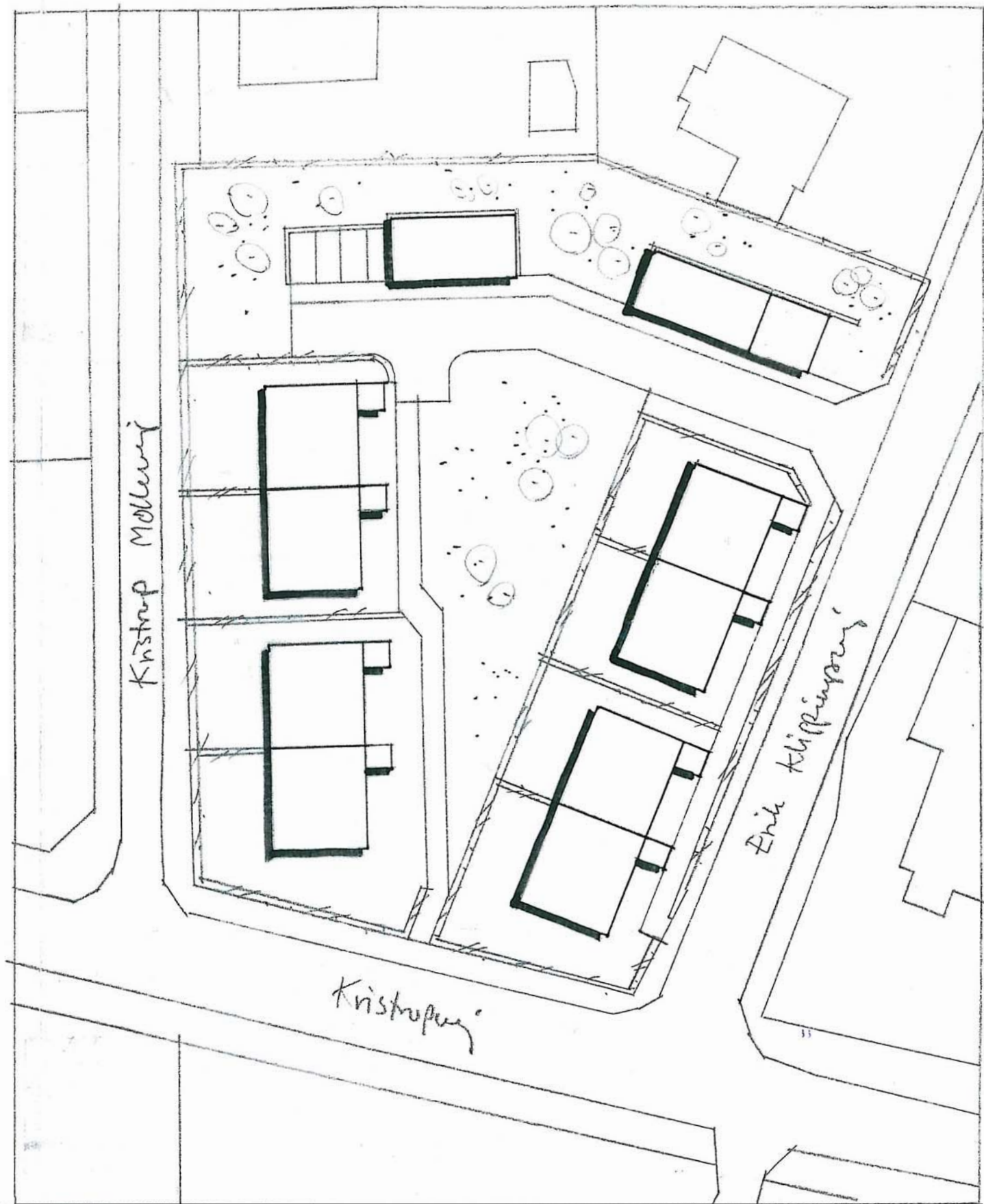
- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR.SKEL
- BYGGEFELT BOLIGER
- BYGGEFELT CARPORTE
- FÆLLES FRIAREALER

**BOLIGER  
ERIK KLIPPINGS VEJ  
FREMTIDIGE FORHOLD**

**LOKALPLAN 572  
BILAG 2**

RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK  
STADSARKITEKTENS KONTOR, LAKSETORVET

NOV. 2010  
MÅL 1:500



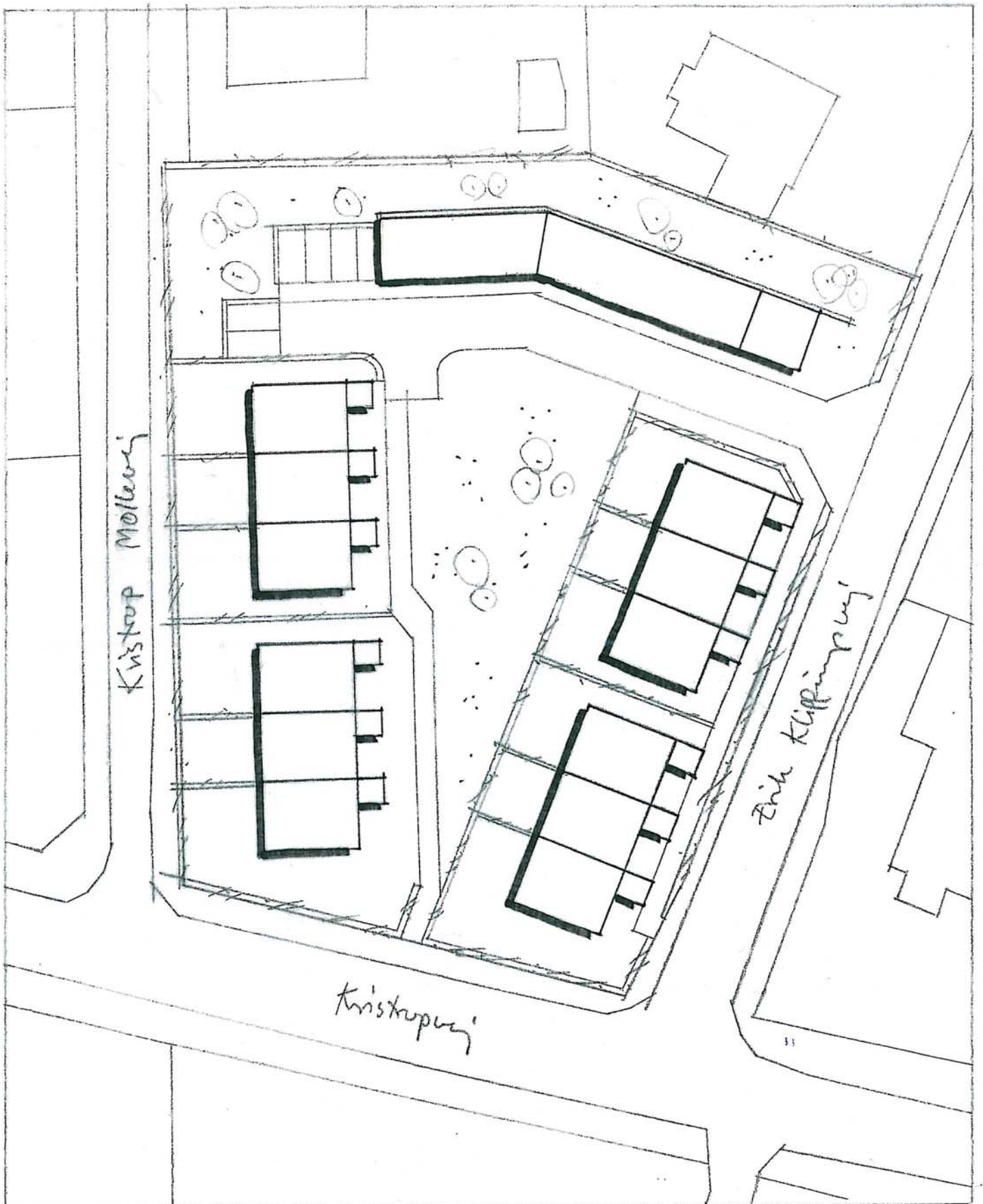
MULIG BEBYGGELSE MED  
8 BOLIGER I EKSEMPELVIS  
1-1½ ETAGER, MED EN  
BOLIGSTØRRELSE PÅ  
CA. 90-140 M<sup>2</sup>

**BOLIGER VED  
ERIK KLIPPINGSVEJ  
ILLUSTRATIONSPLAN**

RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK  
STADSARKITEKTENS KONTOR, LAKSETORVET

**LOKALPLAN 572  
BILAG 3**

NOV. 2010  
MÅL 1:500



MULIG BEBYGGELSE MED  
12 BOLIGER I EKSEMPELVIS  
2 ETAGER, MED EN  
BOLIGSTØRRELSE PÅ  
CA. 120 M<sup>2</sup>

**BOLIGER VED  
ERIK KLIPPINGSVEJ  
ILLUSTRATIONSPLAN**

RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK  
STADSARKITEKTENS KONTOR, LAKSETORVET

**LOKALPLAN 572  
BILAG 4**

NOV. 2010  
MÅL 1:500

## Vejledning

### Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for et afgrænset område i kommunen. Den fastlægger juridisk bindende bestemmelser om den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter.

#### Lokalplanens bestemmelser

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

- områdets anvendelse,
- bebyggelsens art,
- vej- og stiforhold,
- bebyggelsens placering, omfang og materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- friarealernes anvendelse,
- fælles anlæg,
- beplantning.

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i planloven. Lokalplanen må ikke stride mod den overordnede planlægning. Strider lokalplanen mod region- og kommuneplan, skal disse ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

#### Hvornår udarbejdes en lokalplan

Byrådet kan på ethvert tidspunkt lave et lokalplanforslag og skal gøre det:

- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse,
- inden større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger kan gennemføres, samt
- når der skal overføres areal fra landzone til byzone.

### Hvad er formålet med lokalplaner?

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Desuden er lokalplanerne byrådets og borgernes garanti for, at den samlede kommuneplan bliver gennemført.

### Borgernes indflydelse

#### Indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres i mindst 8 uger med henblik på, at borgere skal have adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

### Forholdet mellem byggelov og lokalplanens bestemmelser

#### Byggeloven

I byggeloven og særligt i bygningsreglementerne 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 f.eks. gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i byggeloven.

## Klagevejledning

### Miljøvurdering af planen

#### Miljøvurdering

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter planloven.

### Planloven

#### Klage over lokalplanen

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen indgives til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal være modtaget af klagenævnet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endelige vedtagne plan.

Hvis De vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endelige vedtagne plan.

### Klagegebyr

Det er en betingelse for Natur- og miljøklagenævnets behandling af klagen, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. for privatpersoner og 3000 kr. for andre. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret med en frist på 14 dage til betaling. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder ikke behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen findes på Naturklagenævnets hjemmeside: [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i klagen.

#### Klagen sendes til

Klagen sendes til: Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller via e-mail til: [nmkn@nmkn.dk](mailto:nmkn@nmkn.dk).

---

Randers Kommune  
Stadsarkitektens Kontor  
Laksetorvet  
8900 Randers C



# Forslag



## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 112 til Kommuneplan 2009, Randers Kommune

Randers Kommune

Randers Kommune



Kommuneplantillæg nr. 112



23

# Kommuneplantillæg nr. 112

## Baggrund

Der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2009 for Randers kommune, for et nyt boligområde i Kristrup. Området er i dag omfattet af rammeområde 1.04.E.4 i kommuneplanen. Anvendelsen ændres fra erhvervsformål til boligformål. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 112 til Kommuneplan 2009.

Områdets benævnes herefter 1.04.B.19.

## Miljøscreening

Den 21. juli 2004 trådte bestemmelserne om miljøvurdering af planer og programmer i kraft. Lovens formål er at fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering (Lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder mm.).

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med kommuneplantillægget. denne beslutning kan påklages til Naturklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

## Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillæg nr. 112 er vedtaget af Randers Byråd den 23. maj 2011.

**Henning Jensen Nyhuus**  
Borgmester

**Erik Mouritsen**  
Konst. Kommunaldirektør

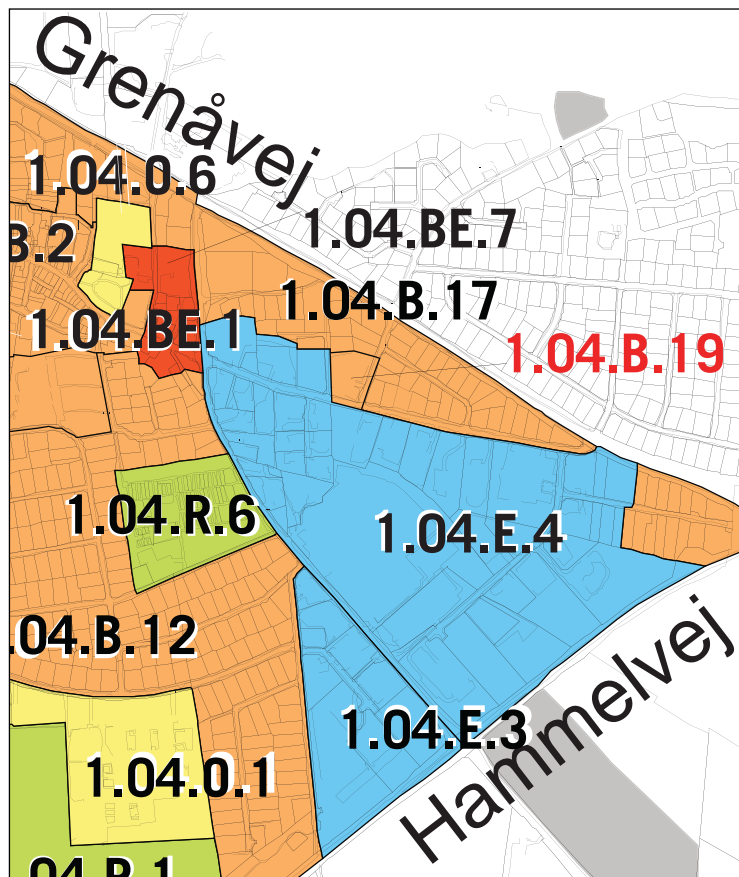
*Forslag til Kommuneplantillæg nr. 112 har i henhold til planlovens §24, stk. 3 været offentliggjort i perioden fra den 02.februar 2011 til den 30. marts 2011.*











## Ramme område nr. 1.04.B.19

Nyt boligområde Erik Klippings vej beliggende i Kristrup

<b>Områdets anvendelse</b>	Boligområde: Boligformål med tilhørende kollektive anlæg. Institutioner og lignende.
<b>Bebyggelsens art</b>	Boligbebyggelse.
<b>Bebyggelsesprocent</b>	Tæt-lav: Maks. 40% Åben-lav: Maks. 35%
<b>Etageantal, bygningshøjde</b>	2 etager Maks. bygningshøjde 8,5 m
<b>Zoneforhold</b>	Byzone.



Det nye rammeområde 1.04.B.19 er markeret med rød skrift på kortet

 Centerområde	 Sommerhusområde
 Blandet bolig og erhverv	 Erhvervsområde
 Boligområde	 Tekniske anlæg
 Område til offentlige formål	 Rekreativt område

---

Randers Kommune  
Stadsarkitektens Kontor  
Laksetorvet  
8900 Randers C