



# LOKALPLAN 652

## *Etageboliger ved Fjordgade*





	<b>Indhold</b>	
<i>Vejledning om lokalplanen</i>	<b>Vejledning</b>	
	<i>Vejledning</i>	3
	<i>Klagevejledning</i>	4
<i>Lokalplanens retsvirkninger: herfra er lokalplanens bestemmelser juridisk gældende.</i>	<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	5
	<b>Om lokalplanen</b>	
	<i>Om lokalplanen</i>	6
	<i>Oversigtskort</i>	6
<i>Redegørelsen fortæller hvad lokalplanen handler om.</i>	<b>Redegørelse</b>	
	<i>Lokalplanens indhold</i>	7
	<i>Illustrationsplan</i>	7
	<i>Delområder</i>	9
<i>Lokalplanens juridisk bindende bestemmelser og kort.</i>	<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	
	§ 1 <i>Lokalplanens formål</i>	10
	§ 2 <i>Område og zonestatus</i>	10
	§ 3 <i>Anvendelse</i>	10
	§ 4 <i>Udstykning</i>	11
	§ 5 <i>Veje, stier og parkeringsforhold</i>	11
	§ 6 <i>Tekniske anlæg</i>	11
	§ 7 <i>Bebyggelsens omfang og placering</i>	12
	§ 8 <i>Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	12
	§ 9 <i>Ubebyggede arealer</i>	13
	§ 10 <i>Terræn</i>	14
	§ 11 <i>Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse</i>	14
	§ 12 <i>Ophævelse af lokalplan</i>	14
	§ 13 <i>Servitutter</i>	14
	§ 14 <i>Vedtagelsespåtegning</i>	15
	<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	15
<i>Lokalplanens juridisk bindende kort.</i>	<b>Lokalplankort</b>	
	<i>Kortbilag 1 - Eksisterende forhold</i>	16
	<i>Kortbilag 2 - Fremtidige forhold</i>	17
<i>Lokalplanen og andre planer</i>	<b>Forhold til anden planlægning</b>	
	<i>Forhold til anden planlægning</i>	18
	<i>Kommuneplanen</i>	19
	<i>Andre planer og love</i>	20
	<i>Bindinger på planområdet</i>	23
	<i>Tilladelser fra andre myndigheder</i>	24
<i>Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering.</i>	<i>Miljøvurdering</i>	24



*Hvad er en lokalplan?*

*Investeringssikkerhed  
og sikkerhed for naboer.*

*Hvad er en redegørelse?*

*Hvad er bestemmelser  
og kortbilag?*

*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 bindende bestemmelser om hvordan et område må bruges. Dette kan give ejeren sikkerhed for hvad der fx må 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 to hovedafsnit:

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

Lokalplanen medfører ikke nogen handlepligt. Det betyder, at byrådet og grundejere i området er ikke 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 overordnede sammenhængende planlægning, og at borgere, virksomheder og foreninger skal inddrages i denne planlægning gennem offentlig 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 indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt, evt. i en revideret form, der helt eller delvist evt. imødekommer indsigelser fra borgere, virksomheder eller foreninger.

## 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 særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler, er det byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område. Det er denne koordinering mellem byggelov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i byggeloven.



*Deltag i den offentlige debat.*

*Selve indholdet i et planforslag kan ikke påklages til klagenævnet.*

*Evt. klager over miljøvurdering af planforslag.*

*Evt. klager over den endelige vedtagelse af endelige planer.*

*Hvad kan man klage over?*

*Hvem kan klage?*

*Hvordan kan man klage?*

*Hvornår kan man klage?*

*Nye gebyrer for behandling af klager træder i kraft pr. 1. februar 2017.*

*Hvordan man klage uden at bruge klageportalen på Internet?*

## **KLAGEVEJLEDNING**

Hvis du har bemærkninger til indholdet i et planforslag kan du deltage i den offentlige debat om planforslaget, og sende skriftlige bemærkninger til byrådet i løbet af den offentlige høring. Indholdet af et planforslag kan imidlertid ikke påklages til Planklagenævnet.

### **KLAGER OVER MILJØVURDERING AF PLANFORSLAGET**

Afgørelsen om hvorvidt planforslaget skal miljøvurderes i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen sammen med planforslaget.

### **KLAGER OVER DEN ENDELIGE PLAN**

Hvis byrådet træffer beslutning om at vedtage denne lokalplan endeligt, efter den offentlige høring, er det muligt at klage over den endelige vedtagelse til Planklagenævnet. Jvf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Nævnet kan kun behandle såkaldt retlige spørgsmål. Det betyder, at hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, så har nævnet ikke mulighed for at behandle klager over indholdsmæssige spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

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

### **KLAGER SKAL INDGIVES VIA KLAGEPORTALEN**

Klagen skal indbringes via Klageportalen, på Internettet på følgende adresser: [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter at den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort. Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for Randers Kommune i Klageportalen.

### **GEBYR FOR BEHANDLING AF KLAGER**

For behandling af klager i Planklagenævnet eller Miljø- og Fødevarer-nævnet skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Gebyret skal betales til nævnet med betalingskort på Klageportalen. Betales gebyret ikke afvises klagen af nævnet.

Hvis du vil indbringe sagen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort

### **FRITAGELSE FOR BRUG AF KLAGEPORTALEN**

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning herom til Randers Kommune via e-mail [plan@randers.dk](mailto:plan@randers.dk). Randers Kommune videresender anmodningen til Planklagenævnet eller Miljø- og Fødevarerklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.



## **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.*

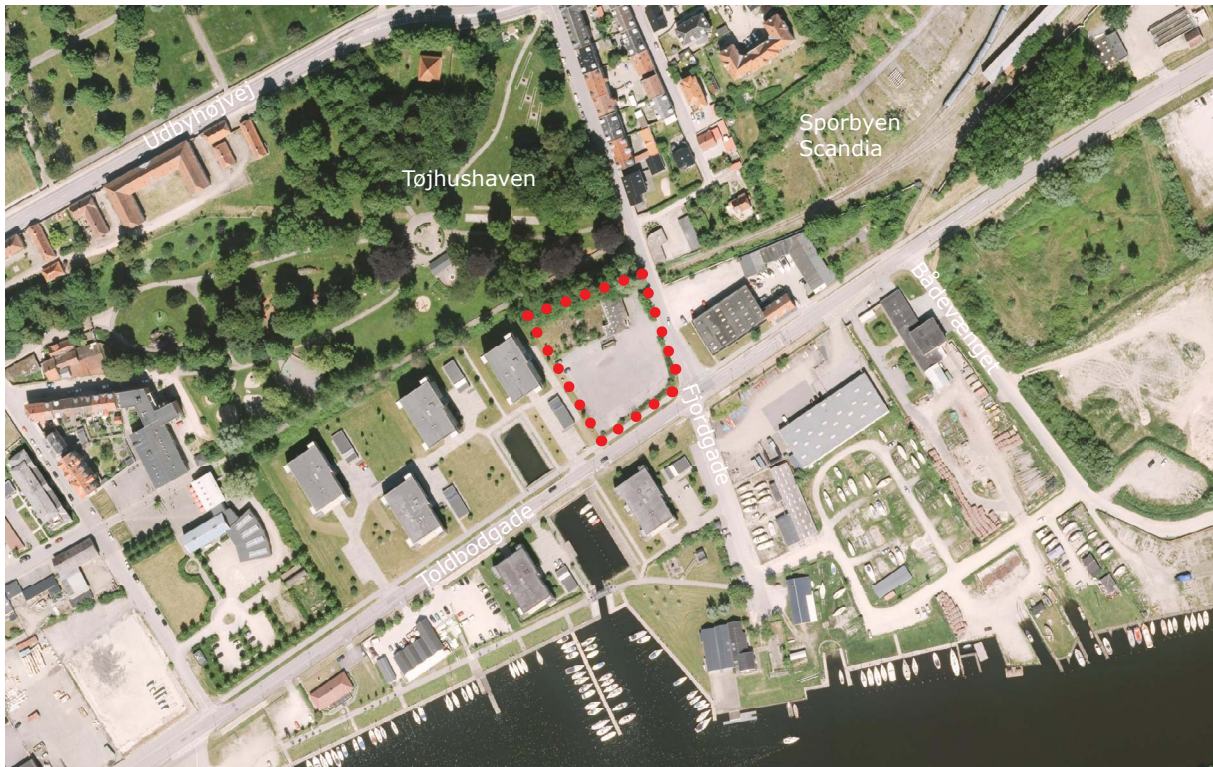
Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

*Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.*

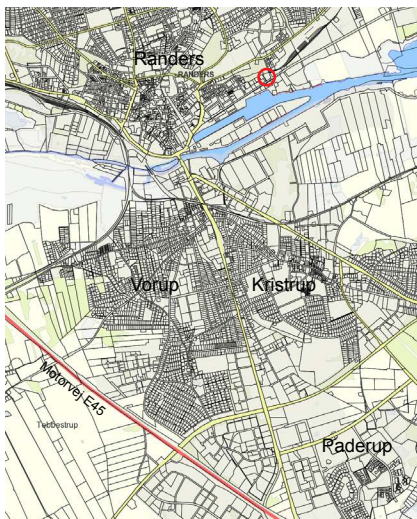
Når en eventuel dispensation berører ejere, brugere og naboer i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne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

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





Oversigtskort: Lokalplanens afgrænsning



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i forhold til Randers by

## OM LOKALPLANEN

### Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for opførelse af to punkthuse til boligformål på den tidligere "Metax-grund", på hjørnet af Toldbodgade og Fjordgade i Randers by. Punkthuset vil kunne opføres i op til 6 etager med en maksimal højde på op til 20,5 meter inkl. parkering i stueetagen.

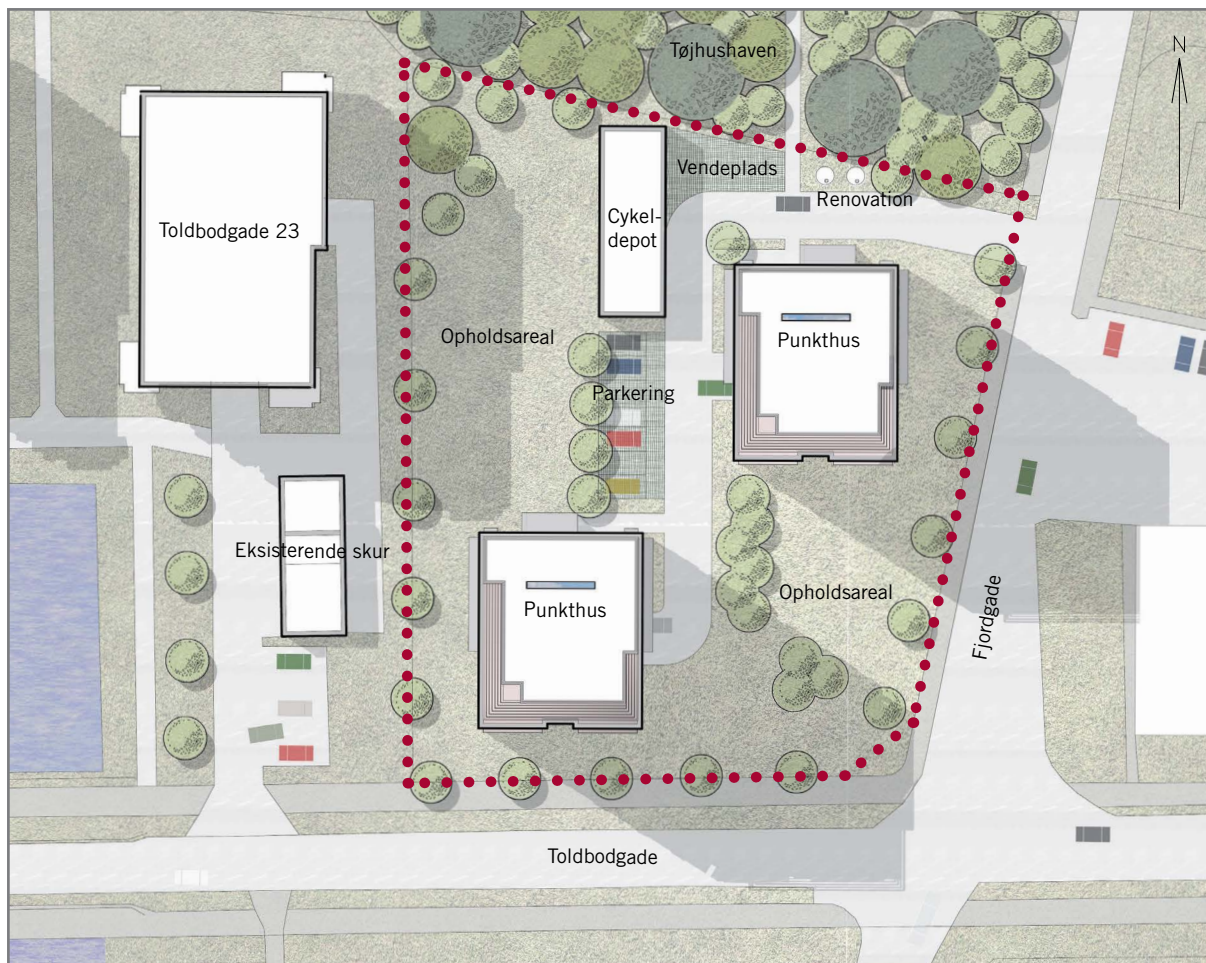
### Lokalplanens område

Lokalplanområdet har et samlet areal på 3.950 m<sup>2</sup> og ligger i den østlige del af Randers by og omfatter matr. nr. 175I, Randers Bygrunde, beliggende på Fjordgade 10.

Lokalplanområdet afgrænses af Tøjhushaven mod nord, Toldbodgade mod syd, af eksisterende etageboligbebyggelse i 5 etager mod vest samt af Fjordgade mod øst.

Området fremstår i dag som befæstet areal med lav randbeplantning langs Fjordgade og Toldbodgade samt med enkelte, fritstående træer mod nord i overgangen til de rekreative arealer i Tøjhushaven. Der er i dag én enkelt bygning på ejendommen, som senest har været benyttet i forbindelse med områdets tidligere anvendelse til tankstation.





#### Illustrationsplan

Planen viser et eksempel på, hvordan lokalplanområdet kan disponeres.

#### Etageboligbebyggelse

#### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanens område, kan nedrives.

Inden for lokalplanens område kan der opføres etageboligbebyggelse i form af to punkthus. Hvert punkthus kan opføres i op til 6 etager med en maksimal højde på 20,5 meter, fordelt med 5 boligetager og en stueetage til parkering. Lokalplanen fastlægger byggefelter, hvori ny bebyggelse må opføres.

#### Antal boliger

Der kan opføres maksimalt 20 boliger indenfor lokalplanens område.

#### Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 110 for lokalplanens område.

#### Vej, sti og parkering

Vejadgangen til området skal ske fra Fjordgade via én ny overkørsel, hvorfra der etableres en primær fordelingsvej til forsyning af lokalplanens område. Langs med fordelingsvejen udlægges areal til parkering og til opførelse af et depot til cykelparkering.

Fra fordelingsvejen etableres en stiforbindelse fra lokalplanens område, der forbindes med det eksisterende stisystem i Tøjhushaven.



#### Renovation

I tilknytning til fordelingsvejen kan der opsættes anlæg til opsamling af dagrenovation mv. I tilknytning til renovationsanlægget etableres en vendeplads til brug for renovationskøretøjer og lign.

#### Opholdsarealer

Lokalplanen udlægger grønne arealer til ophold med mulighed for rekreativ udfoldelse for områdets beboere.

#### Terrænbearbejdning

Det fælles opholdsareal, mellem områdets afgrænsning mod vest og henholdsvis depotbygning og det vestlige byggefelt, kan terrænbearbejdes sådan at terrænspringet mellem lokalplanområdet og naboejendommen udjævnes.

#### Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for facadematerialer og tagudformning for at sikre, at ny bebyggelse i videst muligt omfang indgår i en overordnet karakteristisk sammenhæng med den øvrige bebyggelse omkring lokalplanområdet.

Punkthusene kan opføres i teglsten og beton med glasinddeling og med beklædning i træ, plader af stål, aluminium, zink eller fibercement. Lokalplanen giver mulighed for et skifte i facadebeklædningen på bebyggelsens 6. etage, som vil kunne fremstå i glas og træ samt i aluminium, zink, plader af stål og fibercement. Skiftende materialer vil medvirke til at bebyggelsen kommer til at fremstå let i sit udtryk.

Bebyggelsens tage skal udformes som flade tage eller som tage med lav hældning i op til 15 grader.

#### Visuel forbindelse fra Tøjhushaven til Fjorden

Der tages i lokalplanen højde for at sikre visuel forbindelse fra Tøjhushaven mellem den nye bebyggelse ned til fjorden ved fastlæggelse af byggefelter.

*Her ses eksempler på, hvordan den nye etagebebyggelse kan fremstå indenfor lokalplanens område.*

*Bebyggelsen set fra syd fra Toldbodgade. Mod venstre ses den eksisterende etagebygning på Toldbodgade 23, som er opført i 5 etager inkl. stueetage.*



*Ny etagebebyggelsen set mod vest fra Fjordgade. Toldbodgade 23 ses i baggrunden. Den nye bebyggelse kan blive opført en etage højere end nabobebyggelsen, hvor den afsluttende etage hovedsageligt er tilbagetrukket og udført i lyse materialer, der tilstræber et maritimt udtryk.*



For at skabe harmoni mellem punkthusene langs Toldbodgade skal ny bebyggelse i området opføres med facadelinjer, der er parallelle med den eksisterende punkthusbebyggelse langs Toldbodgade.





### Delområder

#### DELOMRÅDE I Etageboliger

Lokalplanen inddeles i to delområder.

Delområde I kan anvendes til etageboligbebyggelse i form af to punkt-huse med indretning af parkering i stueetagen. Herudover kan etagebebyggelsen indrettes til offentlige formål herunder daginstitution, ældrecenter, medborgerhus med tilhørende faciliteter til dækning af områdets behov.

Indenfor delområdet kan der maksimalt opføres 20 boliger.

Bebyggelsen og opholdsarealerne skal udformes så støjen fra Toldbodgade ikke overstiger 55 dB(A) for udendørs opholdsarealer. Samtidig skal det sikres, at den nye bebyggelse indpasses i det omkringliggende bymiljø og placeres så Tøjhushaven forbindes visuelt med fjorden ved fastlæggelse af byggefelter til opførelse af ny bebyggelse.

#### DELOMRÅDE II Offentlig anlæg

Delområde II udlægges til offentlige anlæg med henblik på sikring af en transmissionsledning til fjernvarme. Der må ikke opføres bebyggelse eller andre anlæg til gene for ledningen. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske gennem delområde II. Indenfor delområdet kan der etableres overkørsel og vejanlæg til betjening af hele lokalplanens område.



#### DELOMRÅDER

Kortet viser, hvordan lokalplanens område er inddelt i to delområder.



I henhold til lov om planlægning (lov-  
bkg. nr. 1529 af 23. november 2015  
med senere ændringer) fastsættes  
følgende bestemmelser for det i § 2  
nævnte område.

Matrikelnumre

Delområder

Zonestatus

Delområde I  
Etageboligområde

Delområde II  
Offentlige formål

Erhverv fra egen bolig

Antenneanlæg

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** området må anvendes til boligformål og offentlige formål,
- at** bebyggelsen indrettes som etageboliger,
- at** der etableres vejadgang til lokalplanens område fra Fjord-  
gade, og
- at** tilslutte lokalplanområdet til bydelens stinet.

### § 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 175I Randers Bygrunde samt alle parceller, der efter 13. juli 2017 udstykkes fra den nævnte ejendom.
- 2.2 Lokalplanområdet området opdeles i delområderne I og II, som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er i byzone og skal forblive i byzone.

### § 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 **Delområde I** må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger. Der må etableres op til 20 boliger inden for delområdet.  
  
Stueetager i etageboligbebyggelse må, på grund af højvands-sikring, kun anvendes til parkering.
- 3.2 **Delområde II** udlægges til offentlige formål til sikring af transmissionsledning til fjernvarme. Det må ikke opføres bebyggelse inden for delområdet. I delområdet skal der etableres overkørsel og vej som adgang til delområde I.
- 3.3 Der kan på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:
  - at** virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
  - at** virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder at områdets karakter af boligområde ikke brydes ved skiltning og lignende, og
  - at** virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.
- 3.4 Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning.



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

### Lokalplan 652

*Udstykning: Planloven giver ikke mulighed for at fastsætte bestemmelser om medlemspligt i grundejerforening for områder udlagt til etageboliger.*

*Vej, sti og parkering indenfor lokalplanens område*

*Vejbetjening fra Fjordgade*

*Parkeringspladser*

*Affaldsløsninger: Antal og dimensionering anvises af Randers Kommune. De nedgravede containere skal placeres så de kan tømmes fra boligvejen.*

*Tekniske anlæg: Anlæggene skal være i overensstemmelse med Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere".*

*Fodnote: Forudsætter tinglyst deklaration om medlemspligt i en ejerforening, som skal varetage etablering og drift af fællesanlæg.*

#### § 4 UDSTYKNING

- 4.1 Der må ske udstykning efter den principielle plan for areal-disponering, som vist på kortbilag 2. Der må ske yderligere udstykning efter sokkelgrundprincippet. *Se fodnote.*
- 4.2 Der må desuden ske selvstændig udstykning af tekniske anlæg og lign.

#### § 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til ny vej, sti og parkeringsareal i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Fjordgade i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Vejen som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 7 meter med en kørebane bredde på mindst 5 meter.
- 5.4 Udlæg af sti, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 2,5 meter og anlægges med en bredde på mindst 1,5 meter.
- Stien må etableres med grus og/eller som bræddesti.
- 5.5 Der skal anlægges mindst 1 p-plads pr. bolig til etageboligbebyggelse. Parkering etableres som fællesparkeringsareal efter principperne, som vist på kortbilag 2 og i etagebebyggelsens stueetage.
- 5.6 Cykelparkering skal anlægges i overdækket cykeldepot med en placering, indenfor byggefeltet som vist på kortbilag 2.

#### § 6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.2 Affaldssystemer kan udformes som nedgravet undergrundsstation til indsamling af genbrugsmaterialer som f.eks. papir, pap og glas, som placeres i området til renovation i princippet, som vist på kortbilag 2.
- 6.3 Anlæg til områdets tekniske forsyning jvf. § 3.4 må have en højde af maks. 2,5 meter over terræn og højst fylde 20 m<sup>2</sup> bebygget areal og skal udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.





*Vejledningen indeholder retningslinjer for hvordan solceller bedst muligt tilpasses bygningen så nabogener undgås*

- 6.4 Der kan etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.6 er opfyldt.

#### **§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

*Bebyggelsesprocent*

- 7.1 Eksisterende bebyggelse må nedrives.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten må højst udgøre 110 indenfor lokalplanens område. *Se fodnote.*

*Antal etager*

- 7.3 Etagebebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter.
- 7.4 De på kortbilag 2 viste byggefelter må ikke overskrides.
- 7.5 Etagebebyggelse må højst opføres i 6 etager inkl. parkering i stueetagen.

*Bygningshøjde*

- 7.6 Etagebebyggelse må have en højde af maks. 20,5 meter svarende til en topkote på 22,2 meter, DVR90.
- Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde.
- 7.7 Bebyggelse må kun opføres med fladt tag eller som tag med lav hældning på maks. 15 grader.
- 7.8 Der må opføres cykeldepot i 1 etage i det på kortbilag 2 angivne byggefelt.
- 7.9 Bygningshøjden på cykeldepotet må ikke overstige 3 meter, målt fra eksisterende terræn til bygningens højeste punkt.
- 7.10 Udhuse, carporte, garager og lignende bygninger, der er mindre end 35 m<sup>2</sup> må opføres uden for de på kortbilag 2 viste byggefelter og inden for den fastsatte byggelinje.
- 7.11 Ny bebyggelse skal opføres med facadelinjer, der er parallelle med den eksisterende punkthusbebyggelse langs Toldbodgade.

#### **§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

*Facader: Etageboligerne kan fremstå med et skifte i facadens ydre fremtræden, sådan at 6. etage kan fremstå i lettere materialer end de resterende etager. Dette kan medvirke til at skabe variation i bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Se facadeillustrationerne, s. 8.*

- 8.1 Bygninger inden for lokalplanens område må opføres med ydervægge i blank mur, i gul, grå eller brun tegl og i pudset beton, og i en kombination af disse, og kan beklædes med træ, plader af stål, aluminium, zink eller fibercement.
- Etagebebyggelsens 6. etage, cykeldepot, andre mindre bygninger og mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden

---

*Fodnote: Ved udstykning efter sokkelprincippet vil bebyggelsesprocenten overstige 110.*



*Glanstal 30, jvf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.*

*Skiltning: Der bør kun skiltes med forhold der omhandler personer eller virksomhed på den pågældende ejendom. Skiltets størrelse må ikke overstige 0,25 m<sup>2</sup>.*

*Anlæggene skal være i overensstemmelse med Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere".*

*Opholdsareal*

udføres i træ, glas, stål, aluminium, zink, fibercement og kompositmaterialer.

- 8.2 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 30, bortset fra vinduer og anlæg for udnyttelse af solenergi.
- 8.3 Tage skal udformes med tagpap eller metal med sort eller grå farve. Tage kan dækkes med vegetation og udformes som såkaldte grønne tage eller sedumtage.
- 8.4 Cykeldepot og andre mindre bygninger må desuden udføres med tag i plast, kompositmaterialer o. lign.
- 8.5 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene.
- 8.6 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.
- 8.7 Anlæg for udnyttelse af solenergi skal gives en overflade, så det fremtræder med mat overflade.

#### **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

- 9.1 Der skal etableres udendørs opholdsareal med placering som vist på kortbilag 2. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.
- 9.2 Udendørs opholdsarealer må etableres på altaner, tagterrasser o. lign., når de er placeret og indrettet til formålet.
- 9.3 Der må på opholdsarealer på terræn opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o. lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jvf. § 3.4.
- 9.4 Det på kortbilag 2 viste opholdsareal må ikke anvendes til parkering. Der må indenfor lokalplanområdet ikke ske henstilling af både, campingvogne, uindregistrerede biler eller oplag af materialer.
- 9.5 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til vej, sti, parkering, vendeplads, legeområde, terrasser o.lign., må kun fremstå som grønt areal.
- 9.6 Ved ny bebyggelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.
- 9.7 Areal mellem byggelinje 5 meter fra Fjordgade/Toldbodgade udlægges til grønt forareal og skal fremstå som græsplæne. Der må i arealet etableres støjafskærmning, hvis det på sigt bliver nødvendigt.



*Skilte på ubebyggede arealer må kun være henvisningsskilte og ikke skilte med reklamer.*

- 9.8 Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til området. Skilte må ikke være større end 0,4 x 1,0 meter, og ikke placeres højere end 1,0 meter over jorden.

#### **§ 10 TERRÆN**

- 10.1 Terræn må reguleres med +/- 1 meter i forhold til eksisterende terræn. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg af vej og etablering af teknisk forsyning.
- 10.2 Opholdsareal mod vest, som vist på kortbilag 2, må terrænbearbejdes sådan at terrænforskellen til naboejendommen mod vest afpasses jævnt til et mere naturligt terrænforløb.

#### **§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- at* bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning;
  - at* den i § 5 nævnte vej og sti er etableret;
  - at* det i § 5 nævnte parkeringsanlæg er etableret;
  - at* det i § 6 nævnte affaldssystem er etableret;
  - at* den i § 9 nævnte støjafskærmning er etableret, hvis det findes nødvendigt.

#### **§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER**

- 12.1 Med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner:

Lokalplan 305, Den gamle Fragtmandshal på Toldbodgade, vedtaget af Randers Byråd 6. maj 2002, ophæves for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplan nr. 147, Transmissionsledning til Dronningborg, vedtaget af Teknisk Udvalg 10. juni 1981, ophæves for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan.

#### **§ 13 SERVITUTTER**

- 13.1 Følgende servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanen:
- Akt nr. 67\_J-B\_317 (s. 41-42) vedr. oversigtsforhold m.v., tinglyst den 11.01.1963(-194-67).





*Vedtagelsespåtegning*

**§ 14 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Forslag til Lokalplan 652 er vedtaget af økonomiudvalget i Randers Kommune 30. oktober 2017 til 6 ugers offentlig høring.

Claus Omann Jensen  
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt  
Kommunaldirektør

*Endelig vedtagelse af lokalplan i henhold til Planloven*

Lokalplan 652 er vedtaget endeligt af økonomiudvalget i Randers Kommune 19. februar 2018.

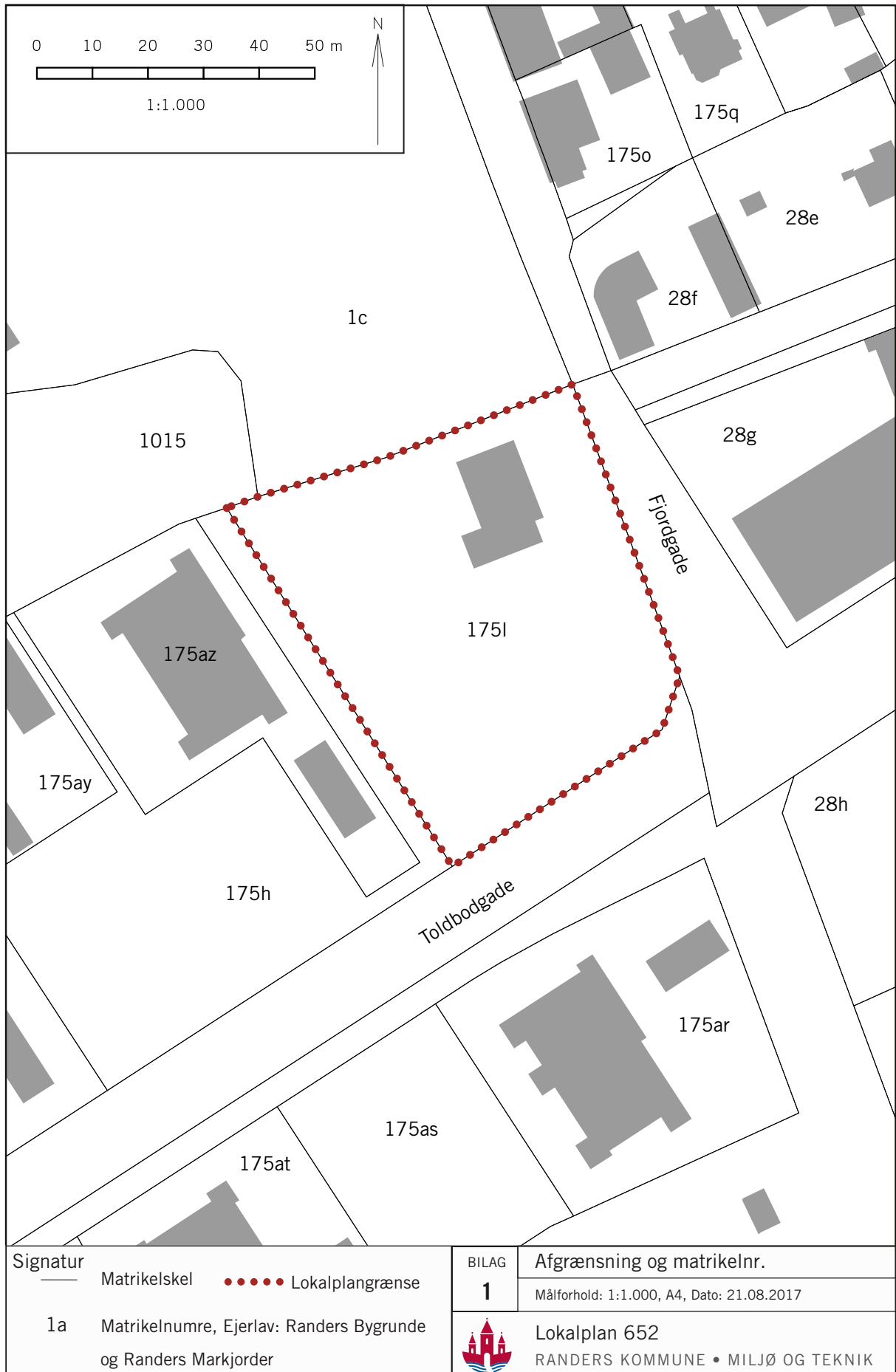
Torben Hansen  
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt  
Kommunaldirektør

*Bekendtgørelse*

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige vedtagelse af Lokalplan 652 er offentligt bekendtgjort 23. februar 2018 hvorfra lokalplanens endelige retsvirkninger indtræder.



Signatur  
 — Matrikelskel    ●●●● Lokalplangrænse  
 1a Matrikelnumre, Ejerlav: Randers Bygrunde  
 og Randers Markjorder

BILAG  
**1**

Afgrænsning og matrikelnr.  
 Målforshold: 1:1.000, A4, Dato: 21.08.2017



Lokalplan 652  
 RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK



<b>Signatur</b>	Fjernvarme	Bygning
Matrikelskel	Vejadgang	Opholdsareal
Udlagt vej	Stiudlæg	Plads
1a Matrikel nr.	Stiforbindelse	Parkering
Lokalplangrænse	Byggelinje	Renovation
Delområdenr.	Terrænbearb.	Byggefelt
Delområdegrænse	Vej	Cykeldepot

<b>BILAG</b> <b>2</b>	<b>Arealanvendelse</b> Målforhold: 1:1.000, A4, Dato: 21.08.2017,
	<b>Lokalplan 652</b> RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK





## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### *Landsplanlægning*

#### **LANDSPANLÆGNING**

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandområdeplaner 2015-2021 og ligger inden for hovedvandopland nr. 1.5 Randers Fjord.

Der skal i planperioden 2015-21 etableres vådområder, gennemføres lavbundsprojekter i hovedvandoplandet med henblik på at nedbringe den årlige kvælstofbelastning fra hovedvandoplandet til Randers Fjord. Der forventes en effekt af generelle supplerende kvælstofindsatser i planperioden 2015-21, blandt andet ved etablering af mini-vådområder og miljøfokusområder, skovrejsning og målrettet regulering med henblik på at nedbringe den årlige kvælstofbelastning fra hovedvandoplandet til Randers Fjord. Der skal i planperioden 2015-21 etableres fosforvådområder i hovedvandoplandet. Vådområderne skal nedbringe den årlige fosforbelastning fra hovedvandoplandet til Randers Fjord.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er i strid med de statslige vandområdeplaner. Rensning af overfladevand fra lokalplanområdet vil bidrage til en reduktion af kvælstofudledningen.

### *Beskyttelse af grundvand*

#### **Beskyttelse af grundvandet**

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Det vurderes, at planerne er i overensstemmelse med landsplanlægningen, hvad angår grundvandsinteresser.

### *Natura 2000 områder*

#### **Natura 2000-områder og bilag IV-arter**

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder - Natura 2000 områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000 områder må der bl.a. ikke planlægges for:

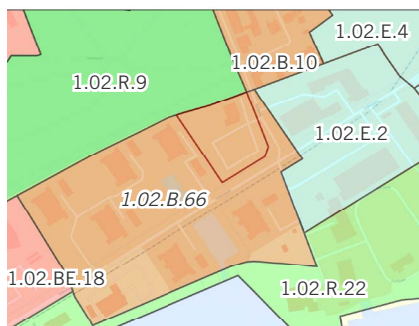
- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

#### **Natura 2000-områder**

Nærmeste Natura 2000 område, habitatområde nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov ligger ca. 8 km sydvest for området. Planområdet ligger ca. 9 km fra habitatområde nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord mod øst. Cirka 9 km vest for planområdet ligger habitatområde nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, Skravad Bæk. Cirka 11 km nordøst for planområdet ligger nærmeste Ramsar-område nr. 11 Dele af Randers og Mariager fjorde med tilgrænsende havområde samt Natura 2000 fuglebeskyttelsesområde nr. 15 Randers og Mariager Fjorde og Ålborg Bugt, sydlige del.

Der er ingen Natura 2000 områder inden for lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000 områder væsentligt på grund af afstanden og områdets fremtidige disponering.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.



Rammekort med lokalplanområdet.

Kommuneplantillæg nr. 9

### KOMMUNEPLANEN

Kommuneplan 2017 er vedtaget af byrådet den 22. maj 2017 og offentliggjort den 24. maj 2017, hvorfra kommuneplanens indhold er bindende for byrådet og forvaltningen i Randers Kommune jvf. Planlovens § 12.

### Byudvikling

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for byudvikling, idet der planlægges for eksisterende jord i byzone, som vil medvirke til at byen fortættes frem for at nye arealer med jomfruelig jord inddrages til byformål.

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.02.B.66 i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til etageboligbebyggelse i 4 etager (ekskl. stueetage) og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv. Lokalplanens anvendelse er således i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelsen i Kommuneplan 2017, for så vidt angår bebyggelsesprocent og etageantal. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017.

Med kommuneplantillægget ændres:

- Etageantallet fra 4 til 6.
- Bebyggelsesprocenten øges fra 60 til 110.

Hensynet til produktionserhverv på havnen - Der er i forbindelse med planlægning foretaget vurdering af, at der ikke på dette areal er påvirkning fra virksomhedsstøj over grænseværdierne. Kommunen har derfor vurderet at planlægningen ikke vil udgøre nogen øget eller yderligere risiko for virksomhederne på havnepieren i forhold til de nugældende forhold.

### LOKALPLANER DER OPHÆVES

Realiseringen af den ønskede boligbebyggelse i nærværende lokalplan er ikke i overensstemmelse med den gældende Lokalplan 305 'Den gamle fragtmandshal på Toldbodgade', som kun giver mulighed for én bygning i nærværende lokalplans område. Herudover foreskriver Lokalplan 305 en bebyggelsesprocent på 60 samt byggeri i op til 5 etager inkl. stueetage. Lokalplan 652 vil give mulighed for en bebyggelsesprocent på 110 og bebyggelse i op til 6 etager inkl. stueetage.

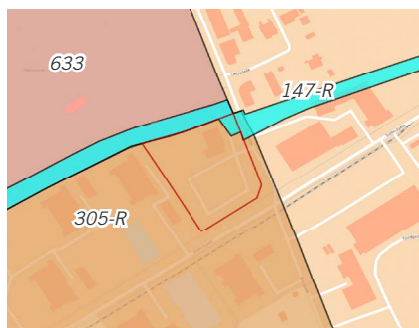
Lokalplan 652 erstatter og aflyser således bestemmelserne i lokalplan 305 for det område, der er omfattet af lokalplanen med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

Lokalplan 147, Transmissionsledning til Dronningborg, ophæves, for det område der er omfattet af denne lokalplan med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse. Ledningen sikres ved oprettelse af et separat delområde i nærværende lokalplan, som ikke må bebygges.

### ZONESTATUS

Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Beslutning om at ophæve lokalplaner



Gældende lokalplaner i området med markering af nærværende lokalplans område.

Zonestatus



### Servitutter

## ANDRE PLANER OG LOVE

### Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Randers Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

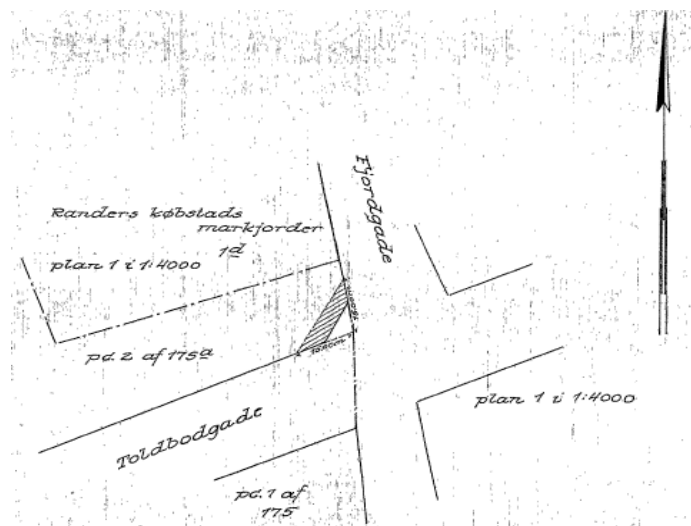
Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

11.01.1963-194-67, Dok om oversigt mv.

Vedrørende oversigt på hjørnet mellem Fjordgade og Toldbodgade. Servitутten aflyses med denne lokalplan i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, idet opretholdelsen af oversigtsarealet sikres ved den i lokalplanen fastsatte byggelinje på 5 meter fra skel. Servitутten vil endvidere ikke vil være mulig at opretholde ved etablering af en evt. støjskærm.



31.08.1973-9309-67, Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Vedrører bestemmelse om hegn i skel, kørselsadgang, vaskeplads. Servitутten har ingen betydning for lokalplanen, idet der ikke længere drives fragtmandshal fra ejendommen.

29.09.2005-53967-67, Tilmeldelseaftale til Oliebranchens miljøpulje. Servitутten har ikke betydning for lokalplanens realisering.



#### *Udstykning*

#### **Udstykning**

Med lokalplanen gives der mulighed for udstykning i sokkelparceller.

Da der ikke kan fastsættes bestemmelser om grundejerforening i lokalplanen forudsætter en evt. udstykning i sokkelparceller at grundejer får tinglyst en deklaration om medlemspligt i en ejerforening, som skal varetage etablering og drift af fællesanlæg.

#### *Fjernvarmeledning*

#### **Ledningsoplysninger**

I tilknytning til lokalplanens delområde II ligger en transmissionsledning til fjernvarme, som er beskrevet i lokalplan 147.

Lokalplan 147 ophæves for den del af planen, som er omfattet af nærværende lokalplan. Fjernvarmeledningens principielle placering er vist på kortbilag 2. Oplysninger om fjernvarmeledningen fås hos Verdo Varme.

#### *Vejadgang og parkeringsforhold*

#### **Vejbetjening**

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Fjordgade. Indenfor lokalplanområdet skal der etableres minimum 1 parkeringsplads pr. bolig.

*Hvis nødvendigt kan der etableres støjafskærmning mod Toldbodgade, så reglerne for støj i boligområder kan overholdes.*

#### **Trafikstøj**

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 soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

#### *Spildevand og overfladevand*

#### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er en del af spildevandsplanens område som er planlagt separatkloakeret.

*Hvordan skal varmforsyningen finde sted*

#### **Varmeplan**

Området forventes forsynet med kollektiv varmforsyning. Den endelige forsyningsform fastlægges i forbindelse med godkendelse af projektforslag efter varmforsyningsloven.

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

#### *Vandforsyning*

#### **Vandforsyning**

Området ligger i Verdo Vands forsyningsområde.

#### *Byggelinje*

#### **Byggelinje**

Der fastsættes en byggelinje på 5 meter fra skel langs Toldbodgade og Fjordgade, som vist på kortbilag 2. Bebyggelse, herunder udhuse, carporte, garager og lignende bygninger, skal opføres indenfor byggelinjen.



#### *Jordforurening*

#### **Jordforurening**

Ejendommen, matr. nr. 175I Randers Bygrunde, er i sin helhed kortlagt som jordforurenede på vidensniveau 2. Der er konstateret en forurening af benzin og olieprodukter.

Bygge- og anlægsarbejder samt den ændrede arealanvendelse til følsom arealanvendelse, herunder boliger, børneinstitution, rekreativt område mv. kræver tilladelse efter jordforureningsloven § 8. Jordhåndtering foretages efter en myndighedsgodkendt jordhåndteringsplan. Genanvendelse af jord foretages efter vilkår i miljøbeskyttelseslovens § 19 og jordforureningslovens § 8.

Såfremt der under bygge- eller jordarbejde på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde, jvf. Jordforureningslovens § 71.

#### *Renovation og genbrug*

#### **Renovation**

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

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

- de nuværende tre fraktioner
- mindst en kommende fraktion

#### *Nedgravet affaldsløsning*

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

#### *Tilgængelighed*

#### **Handicappolitik**

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

#### *Arkæologiske forhold*

#### **Arkæologiske interesser**

Der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Museum Østjylland i Randers underrettes, i henhold til museumslovens § 27, stk. 2. Derfor anbefales det, at der foretages arkæologiske prøvegravninger, før anlægsarbejdet til ny bebyggelse påbegyndes.

#### *Højvandssikring*

#### **Højvandssikring**

Boligbebyggelse må, af hensyn til sikring mod oversvømmelse i tilfælde af stormflod, ikke etableres med et gulvniveau under kote 3 (DVR90).





### Kystnærhedszone

### Kystnærhedszonen

Lokalplanen giver mulighed for at opføre høj bebyggelse. Da lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære del af byzonen, der kan påvirke kysten visuelt, skal der ifølge planlovens § 16. stk. 4 redegøres for påvirkningen.



*Illustration af hvordan den nye bebyggelse indpasses i den kystnære helhed set fra syd fra Kulholmsvej.*

Placeringen tæt ved kysten betyder, at projektet vil ligge som en synlig del af kystlandskabet. Der er ikke udpeget særlige landskabelige værdier i lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for, at der inden for afgrænsede byggefeltter kan opføres byggeri i op til 6 etager inkl. stueetage eller maksimalt 21,5 meter. Byggeriet kan derved opføres med én yderligere etage end, hvad Lokalplan 305 gav mulighed for.

Det vurderes at den øgede bygningshøjde, som muliggøres af denne lokalplan, ikke udgør en større afvigelse fra den eksisterende skala og omfang i området. Herudover er Tøjhushavens terræn og beplantning medvirkende til at mindske synligheden af den nye bebyggelse i området set fra kysten.

Alt i alt vurderes det, at den visuelle påvirkning som følge af projektets realisering ikke vil ændre væsentligt ved helhedsoplevelsen af kystlandskabet.

### Drikkevandsinteresser

### Drikkevandsinteresser

Området er ikke en del af et område med særlige drikkevandsinteresser.

### Bindinger

### BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af love og tinglyste servitutter. Nogle af bindingerne forhindrer ikke den planlagte anvendelse af området. Andre bindinger kræver ophævelse, dispensation, tilladelse eller godkendelse for, at den planlagte anvendelse kan blive til virkelighed.



## **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

### **Trafiksikkerhed**

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, jvf. færdselsloven.

### **MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG**

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

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

I screeningen er det derfor 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.

Det er vurderet i screeningen, at planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til den gældende situation, da:

- planen med bestemmelser sikrer, at bebyggelsesstrukturen er tilpasset områdets eksisterende nabobebyggelse,
- realisering af planens byggemuligheder vil ikke medføre en væsentlig forøgelse af trafikken i forhold til gældende planlægning, og
- det vurderes, at den visuelle påvirkning af projektet ikke vil ændre væsentligt ved helhedsoplevelsen af kystlandskabet.

På baggrund af screeningen er det byrådets vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

*Miljøvurderingsloven*

*Screening for miljøvurdering*