

LOKALPLAN NR. 503 LINDHOLT 2. ETAPE



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Bydelen Romalt

Lokalplanens område er beliggende i bydelen Romalt og afgrænses mod nord af Romalt Boulevard. På boulevardens nordlige og østlige side ligger to parcelhuskvarterer hhv. Christianelund og Mariesminde, som begge er fuldt udbyggede. Mod lokalplanområdets nordøstlige hjørne ligger 2 ejendomme indeholdende daginstitutioner og to boldbaner, og mod sydøst afgrænses området af den resterende del af den gamle Lindholt ejendom. Mod syd afgrænses området af Grenåvej og mod vest af området for lokalplan 351 Lindholt 1 og det eksisterende parcelhuskvarter Hjortekvarteret.

Lokalplanens område er et ca. 29 hektar stort areal, der, bortset fra ejendommene ved Grenåvej, er ubebygget og i dag dyrkes som landbrugsjord.

Planen går ud på

Sammenhæng med andre boligområder

Lokalplanen giver mulighed for at opføre op til 237 nye boliger på et areal, hvor de vil komme til at indgå som en naturlig forlængelse af boligområdet mod vest, Lindholt 1 og en bymæssig sammenhæng med boligområderne nord og øst for Romalt Boulevard.

Grønne fællesarealer m.m.

Lokalplanen er opdelt i 3 delområder, hvoraf Delområde 1 er udlagt til grønne fællesarealer, som vil blive drevet af en grundejerforening. Randers Kommune vil stå for anlæg og vedligeholdelse af forsinkelsesbassin og regnvandskanaler til opsamling af regnvand.

Beplantningsbælte med skovrejsning mod Grenåvej

Randers Kommune står for anlæg af beplantningsbælte med skovrejsning mod Grenåvej. Drift og vedligehold overdrages en grundejerforening.

<i>Aktivitetsområde</i>	<p>En del af fællesarealet er som vist på kortbilag 3 med særlig signatur udlagt i 3 områder som et fælles aktivitetsområde for områdets beboere med henblik på rekreativ udnyttelse, især i forbindelse med motion og leg på tværs af generationerne.</p>
<i>Parcelhusområde</i>	<p>Delområde 2 er udlagt til parcelhuse med middelstore grunde på mindst 700 m². Hegn mod fællesarealer, veje og stier, skal bestå af levende hegn, hvorved en grøn karakter af området prioriteres.</p>
<i>Tæt boligbebyggelse</i>	<p>Delområde 3 er udlagt til tæt boligbebyggelse. På halvdelen af det enkelte byggefelt skal bebyggelsen være på mindst 2 etager. På den resterende del må byggeriet være på maksimalt 2 etager eller 8,5 m højt. Kravet om det højere byggeri på den del af byggefeltet, der grænser ud til boligvejen, har til formål at forstærke indtrykket af et tættere byrum langs den centrale boligvej Grinden.</p>
<i>Villaområde</i>	<p>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 i overensstemmelse med de enkelte huses arealmæssige dispositioner med hensyn til ovennævnte funktioner. Grundene vil fremtræde fritliggende i en større fælles grønning. De små private friarealer kan omkranses af et hegn til beskyttelse mod indblik.</p>
<i>Vejanlæg</i>	<p>Der er i lokalplanen lagt vægt på at skabe sikre veje, hvor gennemkørende trafik er begrænset mest muligt.</p>
<i>Grundejerforening</i>	<p>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 foregå på de fælles friarealer inden for de rammer, der er fastlagt i lokalplanen.</p>

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

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.

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.

Lokalplanens ikrafttræden

Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen er offentliggjort den 28. november 2007. Lokalplanen har gyldighed fra denne dato.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplan 2005

Lokalplanens område er i Kommuneplan 2005 beliggende i bydel nr. 16 Romalt. Størstedelen af lokalplanområdet ligger i rammeområde V72, der er udlagt som boligområde og en mindre del i område L11, som er udlagt til fremtidigt erhvervsområde. Der kan inden for V72 etableres 145-190 boliger.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40. Hvis bebyggelsens veje og fælles parkeringsarealer henligger under de enkelte ejendomme, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for ejendommene som helhed.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 12 m.

I området skal tilstræbes den bredest mulige sammensætning af boligtyper med hensyn til udstykning og bygningsudformning.

Der skal udpeges et areal på op til 2 ha, hvor der alternativt kan opføres en bebyggelse, som er planlagt af områdets fremtidige beboere.

Bebyggelse skal tage hensyn til hovedforsyningsledningen med fjernvarme til Romalt.

I forbindelse med bebyggelsen, skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 200 % af boligetagearealet samt en p-plads pr. 100 m² etageareal.

Beboelsen og dens opholdsarealer skal placeres, så det ækvi-valente konstante udendørs støjniveau fra Romalt Boulevard ikke overskrider 55 dB (A) på døgnbasis.

Kommuneplantillæg nr. 73

Område L11

For at kunne overføre en del af rammeområde L11 til rammeområde V72 og for at give mulighed for at opføre 237 boliger, er der udarbejdet kommuneplantillæg nummer 73. Tekst og kort til kommuneplantillægget findes i slutningen af dette afsnit. Med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 73 ligger lokalplanen inden for rammerne af Kommuneplan 2005.

Regionplanen

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.

Lokalplanens intentioner

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 nærtliggende 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.

Kystnærhedszone

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.

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.

Overførsel til byzone

Lokalplanområdet ligger i landzone og med offentliggørelsen af byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres lokalplanens område 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

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

Trafikregulering

Boligvejen Kaskelottens videreførelse i Grinden udføres med

Trafikforanstaltninger

trafikforanstaltninger, således at der opnås en hastighedsdæmpende virkning til gavn for områdets beboere.

Stiforbindelser

Der er overalt langs stamveje udlagt fortov i begge sider i en bredde af 1,25 m.

Fra de forskellige udstykningsområder er der generelt udlagt stiforbindelser fra de blinde boligveje til de mellemliggende friarealer i en fri bredde på 3 m.

Som en videreførelse af det kommunale stisystem syd for Grenåvej, som ifølge kommuneplanen er tænkt gennemført i planperioden, danner en befæstet sti, som anlægges i et slynget forløb fra lokalplanområdets sydvestlige hjørne gennem området til den eksisterende tunnel i det nordøstlige hjørne, forbindelse til Mariesminde.

Parkering

Der skal i området udlagt til parcelhusområde (delområde 2) sikres plads til parkering af mindst to biler på egen grund. Der skal i området udlagt til tæt boligbebyggelse (delområde 3) sikres plads til etablering af 1½ parkeringsplads pr. bolig. Der skal i området udlagt til villaer (delområde 4) sikres plads til parkering af mindst to biler pr. bolig. Pladserne skal sikres inden for det på Bilag 3 viste fællesareal ved hver stikvej.

Beplantningsbælte med skovrejsning ved Grenåvej

Det på kortbilag 2 viste Delområde 5 for beplantningsbælte med skovrejsning etableres af Randers Kommune. Drift og vedligehold vil blive pålagt en grundejerforening.

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 forsinkelsesbassiner placeret i lokalplanområdet som vist på kortbilag 2 og 3, 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 form for støjafskærmning inden for en afstand af 20 m fra Romalt Boulevard, hvor det måtte vise sig nødvendigt. 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	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.
Varmeforsyning	Lokalplanens område er i varmeplanen for Randers Kommune udlagt til fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse skal derfor tilsluttes fjernvarme. Den kommunale varmforsyning kan suppleres med solfangeranlæg. Disse må dog ikke placeres på tagflader eller andre steder, hvor de kan være til gene for de omboende. Der er forbud mod elvarme.
Elforsyning	Området forsynes med elektricitet fra ELRO
Vandforsyning	Lokalplanområdet skal vandforsynes fra Energi Randers.
Dyrehold	BEKENDTGØRELSE OM IKKE-ERHVERVSMÆSSIGT DYREHOLD, UHYGIEJNISKE FORHOLD M.M. § 4 er gældende. <i>§ 4. I byzone- og sommerhusområder og områder i landzone, der ved lokalplan er overført til boligformål eller blandet erhverv, er de under § 3, stk. 1, nr. 1, nævnte svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold ikke tilladt.</i>
Arkæologiske undersøgelser	Inden lokalplanområdet udnyttes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, skal der træffes aftale med Kulturhistorisk Museum i Randers om prøvegravning på arealet og i eventuel fortsættelse heraf egentlige arkæologiske

Strategisk miljøvurdering

udgravninger.

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 fremlæggelsen af planforslaget. 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 planforslaget.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

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** forlængelsen af vejen/stien Kaskelotten (etape 1) med boligvejen Grinden danner en direkte og tryk forbindelse for gående og cyklende trafik fra Romalt til Kristrup og videre mod byen

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag og omfatter matrikelnumrene: 9r og 9a Romalt By, Kristrup og 5v og 5x Kristrup By, Kristrup samt del af 5n Romalt By, Kristrup og alle parceller, der efter den 13. juni 2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne 1, 2, 3, 4 og 5 som vist på kortbilag 2.

Ved offentliggørelsen af byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde 1

Grønne fællesarealer m.m.

Stk. 1. Delområde 1, 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 samt områder for motion og leg som vist på kortbilag 3.

Fælles aktivitetsområde

Stk. 2. Det med særlig signatur viste område på kortbilag 3, er udlagt til fælles aktivitetsområde for beboerne i lokalplanområdet. Området må anvendes og indrettes til rekreative aktiviteter med øje for motion, leg og socialt samvær.

Parcelhusområde

Delområde 2

Stk. 3. Delområde 2, 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.

Tæt-lav bebyggelse

Delområde 3

Stk. 4. Delområde 3, som vist på kortbilag 2, er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde-, gård-, klyngehuse eller lignende med tilhørende fællesfaciliteter. Hver bolig-bebyggelse i området skal bestå af mindst 6 selvstændige boliger.

Villaområde

Delområde 4

Stk. 5. Delområde 4, 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.

Plantebælte med skovrejsning

Delområde 5

Stk. 6. Delområde 5, som vist på kortbilag 2, er udlagt til plantebælte med skovrejsning. Arealet tilplantes med skov bestående af løvfældende, hjemmehørende træarter så som eg, bøg og ask, omkranset af et 2-3 rækket skovbryn, bestående af buske og mindre træer så som syren, hassel, naur, vildæbler og røn. På de smalleste strækninger etableres udelukkende et 2-3 rækket skovbryn. Der skal være minimum 5 meter fra naboskel til nærmeste planterække i skovbrynet for at der til stadighed vil være en frizone på 2-3 meter mellem skoven og nabomatrikkel.

Fællesbestemmelser for alle delområder bortset fra delområde 5.

Erhvervsvirksomheder

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 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 ved og på den pågældende ejendom.

Regnvandsbassiner og kanaler

Stk. 8. Der kan i lokalplanområdet etableres forsinkelsesbassiner for regnvand med permanent vandspejl og kanaler til afledning af regnvand, som vist på kortbilag 2 og 3. Der skal fra alle delområder ske tilslutning for afledning af regnvand til de udlagte bassiner eller kanaler.

Øvrige friarealer

Stk. 10. Arealer omkring veje, tekniske anlæg og udstykkede matrikler skal fremstå som grønne arealer med beplantning, græs eller lignende.

Tekniske anlæg

Stk. 11. 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. 12. Der må i lokalplanområdet ikke etableres butikker til salg af dagligvarer.

Stier

Stk. 13. Stierne igennem lokalplanområdet skal kunne benyttes af andre end områdets beboere.

Gartneriet

på matr.nr. 5x

Stk. 14. Lokalplanens bestemmelser ændrer ikke på de forhold, der i forvejen gælder for den eksisterende erhvervsvirksomhed i lokalplanens område.

På eksisterende erhvervsejendomme i lokalplanens område må der fortsat udøves erhverv i fortsættelse af den eksisterende erhvervsanvendelse. Herudover kan der for eksempel etableres håndværks- og servicevirksomhed samt indrettes lager- og kontorvirksomheder.

Erhvervsvirksomhederne må ikke medføre gene for de omboende.

I forbindelse med virksomhedens drift må der ophænges reklamer inden for egen matrikel, og skiltningen må alene

henvende sig til Grenåvej. Reklamer må ikke være større end 1 m². Ophænges flere reklamer samtidig må de maksimalt tilsammen udgøre 3 m².

En evt. anden anvendelse af ejendommen skal tilgodese hensynet til det nærliggende boligområde. Der må ikke opføres bygninger over 1 etage eller 8,5 m

Ejendommen

på matr.nr. 9a.

Stk. 15. Lokalplanens bestemmelser ændrer ikke på de forhold, der i forvejen eksisterer for ejendommen som beboelse. Etablering af erhverv kan tillades i det omfang, at det ikke er til gene for beboerne i området. Der må ikke opføres bygninger over 1 etage eller 8,5 m.
Vedr. skiltning: se § 7 stk. 9.

§ 3

Udstykning

§ 3 Udstykning

Stk. 1. Ejendommene kan udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 3 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

Delområde 1

Stk. 2. Der kan i delområde 1 alene ske udstykning til veje og tekniske anlæg.

Parcelhusområde

Delområde 2

Stk. 3. I delområde 2 kan der etableres op til 87 grunde til parcelhusbebyggelser fordelt på tre arealer. Hver grund skal være på mindst 700 m².

Tæt-lav bebyggelse

Delområde 3

Stk. 4. I delområde 3 må der udstykkes 6-8 parceller eller ske opdeling til 6-8 boliger inden for hvert byggefelt.

Villaområde

Delområde 4

Stk. 5. I delområde 4 kan der udstykkes maksimalt 12 parceller.

Stk. 6. Parcellerne udstykkes først, når de enkelte boligprojekter med tilhørende udhuse, private friarealer og planlagte fremtidige udvidelsesmuligheder er fastlagt. Den resterende del af delområde 4 udlægges som fælles friareal for bebyggelsen.

Stk. 7. Den enkelte parcel, bortset fra fællesarealet, må ikke overstige 450 m².

§ 4

Veje

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges arealer til nye veje med en beliggenhed som vist på kortbilag 3. Selve vejudlægget og udlægget til kørebanen har følgende størrelser: Stamvejene Spækhuggeren og Blåhvalen: 10 m udlagt og 5,5 m kørebane. Boligvejen Grinden: 12 m udlagt og 5,5 m kørebane. Boligveje: 8 m udlagt og 5 m kørebane. Stikveje: 8 m udlagt og 5 m kørebane.

Stk. 2. 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 3.

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

Stk. 5. Alle veje udføres med fast belægning.

Stk. 6. Der må kun etableres én overkørsel til vejen fra hver grund. Overkørslen må ikke gives en bredde på mere end 6 m.

Stier

Stk. 7. Der udlægges areal til befæstede stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 3. Stierne udlægges i en bredde af 4 m og med et befæstet areal på mindst 2,5 m. Befæstningen skal udføres som en fast belægning af en standard, der egner sig til, at man både kan gå og cykle på dem.

Stk. 8. 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 arealer etableres naturstier efter behov.

Parkering

Stk. 9. I delområde 2, og 4 skal der sikres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig

Stk. 10. I delområde 3 skal der sikres mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Stk. 11. Ved indretning af erhverv eller anden kundegenererende virksomhed i lokalplanområdet, skal gæsteparkering og parkering til evt. ansatte kunne foregå på egen grund.

Belysning	<p>Stk. 12. På lokalplanområdets veje skal der etableres vejbelysning med en lyspunktshøjde på maksimalt 4 m.</p> <p>Stk. 13. På befæstede stier skal der etableres vejbelysning med en lyspunktshøjde på maksimalt 1,5 m.</p>
Trafikregulering	<p>Stk. 14. Som vist på kortbilag 3, skal der tre steder på Kaskelotten/Grinden/Spækhuggeren etableres chikaner, der tvinger passerende biler til at nedsætte hastigheden.</p>
§ 5	§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING
	Delområde 1
Tekniske anlæg	<p>Stk. 1. Der må ikke opføres bebyggelse i delområde 1 bortset fra enkelte mindre bygninger til tekniske anlæg.</p>
	Delområde 2
Bebyggelsesprocent	<p>Stk. 2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.</p>
Bygningshøjde	<p>Stk. 3. Bygninger må opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 m. En evt. skorsten medregnes ikke.</p>
Placering	<p>Stk. 4. Det til enhver tid gældende bygningsreglement er gældende ved fastsættelse af afstandskrav mellem bygninger og skel. Mod boligveje kan beboelsesbygninger opføres med en mindsteafstand til vejskel på 2,5 m uanset bygningens højde.</p>
Støjforhold	<p>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.</p>
	Delområde 3
Bebyggelsesprocent	<p>Stk. 6. Bebyggelsesprocenten for hver af de viste byggefelter i delområdet må ikke overstige 100.</p>
Bygningshøjde	<p>Stk. 7. Bebyggelsen skal i den side, der vender mod boligvejen Grinden, opføres i 2 etager. I den øvrige del af byggefeltet kan bebyggelsen opføres i op til 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. En evt. skorsten medregnes ikke.</p>
Placering	<p>Stk. 8. Bygninger skal placeres inden for de viste byggefelter på kortbilag 2 og orienteres sådan at én langside af bebyggelsen placeres i byggefeltets grænse mod Grinden.</p>

Stk. 9. Det til enhver tid gældende bygningsreglement er ikke gældende ved fastsættelse af afstandskrav mellem bygninger og skel.

Stk. 10. 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.

Delområde 4

Bebyggelsesprocent

Stk. 11. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Bygningshøjde

Stk. 12. Bygninger må opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 m. En evt. skorsten medregnes ikke.

Placering

Stk. 13. Bygninger skal placeres inden for de viste byggefelter på kortbilag 2. Boligen skal placeres med en langside i den nordlige afgrænsning af byggefeltet.

Stk. 14. Det til enhver tid gældende bygningsreglement er ikke gældende ved fastsættelse af afstandskrav mellem bygninger og skel.

Fællesbestemmelser for alle delområder bortset fra Delområde 5

Niveauplan

Stk. 15. Bygningshøjder måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt, dog ikke medregnet skorstene eller lignende.

Teknikbygninger

Stk. 16. 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. 17. Inden for lokalplanområdet må der ske terrænregulering op til +/- 0,5 m uden godkendelse af Randers Kommune.

Kældre

Stk. 18. Kældre medregnes ikke ved opgørelse af etageantallet. Kældre må ikke have loftet beliggende mere end 0,80 m over terræn eller det fastlagte niveauplan.

§ 6

Materialer

Materialer

Materialer

Antenner

Materialer

Skiltning

Teknikbygninger

§ 7

Delområde 1

Delområde 2

§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Delområde 2

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

Delområde 3

Stk. 4. Alle bygninger skal fremstå med ensartede let genkendelige 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.

Delområde 4

Stk. 6. Der må kun opføres huse som altovervejende er beklædt med træ.

Fællesbestemmelser for alle delområder bortset fra Delområde 5

Stk. 7. Udvendige antenner må ikke placeres på taget.

Stk. 8. Bygninger må ikke opføres med væsentlige dele af reflekterende materialer.

Stk. 9. Der må ikke skiltes eller reklameres på ejendommen. Undtaget herfra er dog ejendomme, hvor der drives liberalt 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.

Stk. 10. Bygninger til tekniske installationer skal i videst muligt omfang opføres med diskrete former og farver.

§ 7 HEGN

Stk. 1. Der må ikke opsættes faste hegn på fællesarealer.

Stk. 2. Hegn langs de enkelte boliggrundes skel mod vej, sti og fællesarealer skal etableres som levende hegn af alm. bøg (fagus silvatica). 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 hegn tilsvarende stk. 2 eller faste hegn i en maksimal højde på 1,8 m.

Delområde 3

Stk. 4. Der kan alene etableres levende eller faste hegn rundt om parkeringsarealer og de fælles friarealer i den del af det enkelte byggefelt, der vender bort fra boligvejen Grinden. Levende hegn skal være alm. bøg (fagus silvatica).

Delområde 4

Stk. 5. Hegn omkring private opholdsarealer må kun etableres som levende hegn af alm. bøg (fagus silvatica) 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.

§ 8

Beplantningsbælte mod Romalt Boulevard

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. Det på kortbilag med særlig signatur markerede område mod Romalt Boulevard udlægges til et beplantningsbælte bestående af løvfældende, hjemmehørende buske og mindre træer så som syren, hassel, naur, vildæbler og røn. Der skal være minimum 5 meter fra naboskel til nærmeste planterække i beplantningsbæltet, for at sikre, at der til stadighed er en frizone på 2-3 meter mellem beplantningsbæltet og nabomatrikkel.

Friarealer

Stk. 2. De på kortbilag 3 (Delområde 1) viste friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse. Arealerne udlægges til fælles opholdsarealer med mulighed for placering af legepladser, bålpladser osv. Beplantning af friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af Randers Kommune godkendt beplantningsplan.

Motion og leg

Stk. 3. De på kortbilag 3 med særlig signatur viste arealer for Motion og leg kan indrettes på en måde, som tjener til fremmelse af fysisk udfoldelse for alle generationer i lokalplanområdet. Der skal under indretningen tages hensyn til det visuelle indtryk i pagt med naturen. Inden anlæggets udførelse skal en samlet plan for de enkelte områder forelægges Randers Kommune til godkendelse.

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 inden for lokalplanområdet 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 må foretages de nødvendige terrænreguleringer til at etablere de forsinkelsesbassiner og kanaler der er vist på kortbilag 2 og 3. Bassiners skal udføres med bredder med en maksimal hældning på 1:4.

Stk. 7. Der må i områder til bebyggelse ikke foretages terrænreguleringer, der ændrer lokalplanområdets overordnede landskabsformer.

§ 9

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

Kompostering

Stk. 1. Der skal i delområde 2 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.

§ 10

§ 10 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. Grundejerforeningen skal efter krav fra Randers Kommune sammenslutte sig grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

§ 11

Fjernvarme

Forsinkelsesbassin til regnvand

§ 12

Landbrugspligt søges ophævet

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

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

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

§ 12 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 land-brugsnoterede arealer ved erklæring fra en praktiserende land-inspektør.

§ 13

§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 4. juni 2007 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 19. november 2007

.....
Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

.....
Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

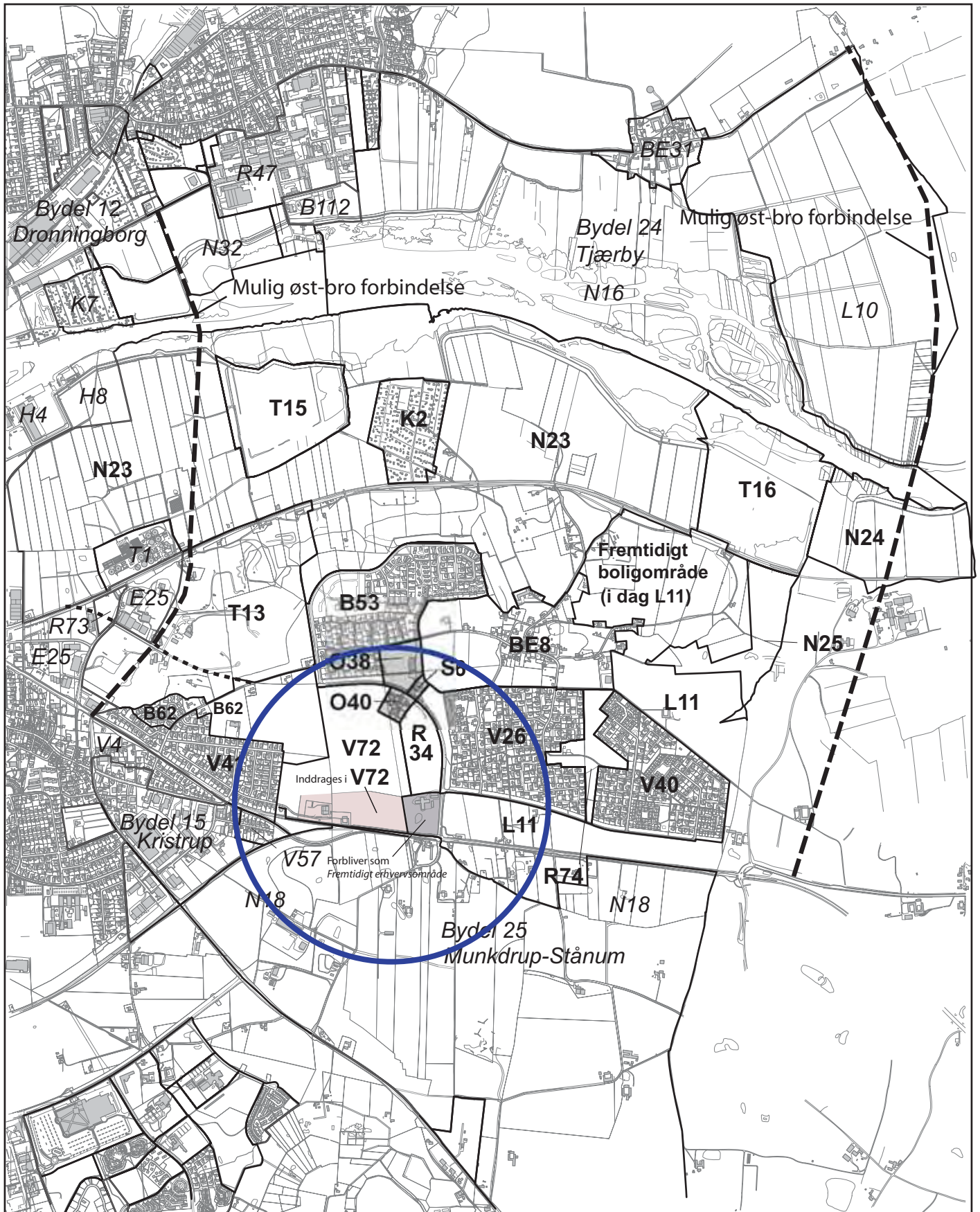
Tillæg nr. 73 til Kommuneplan 2005 for Randers Kommune

I forbindelse med lokalplan 503, Lindholt 2, skal der ændres på afgrænsningen af område V72 mod syd, hvor et område i kommunens bydel 16 Romalt er udlagt til *Fremtidigt erhvervsområde*, således at lokalplan 503 er i overensstemmelse med kommuneplanens principper.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg der inddrager en del af det areal, der i kommuneplanrammen er udlagt til *Fremtidigt erhvervsområde*, i område V72. Den resterende del, som er del af matr.nr. 5 a Romalt By, Krstrup, forbliver uændret som *Fremtidigt erhvervsområde*.

I forbindelse med lokalplan 503, hvor område V72 ved denne inddragelse tillægges et areal på ca. 50.000 m², dannes der mulighed for opførelse af 237 nye boliger i område V72.


Redegørelse for kommuneplantillæggets forudsætninger er indarbejdet i redegørelsen for lokalplan nr. 503. Redegørelse for screening af behovet for miljøvurdering af kommuneplantillægget er ligeledes indarbejdet i redegørelsen for lokalplan nr. 503.



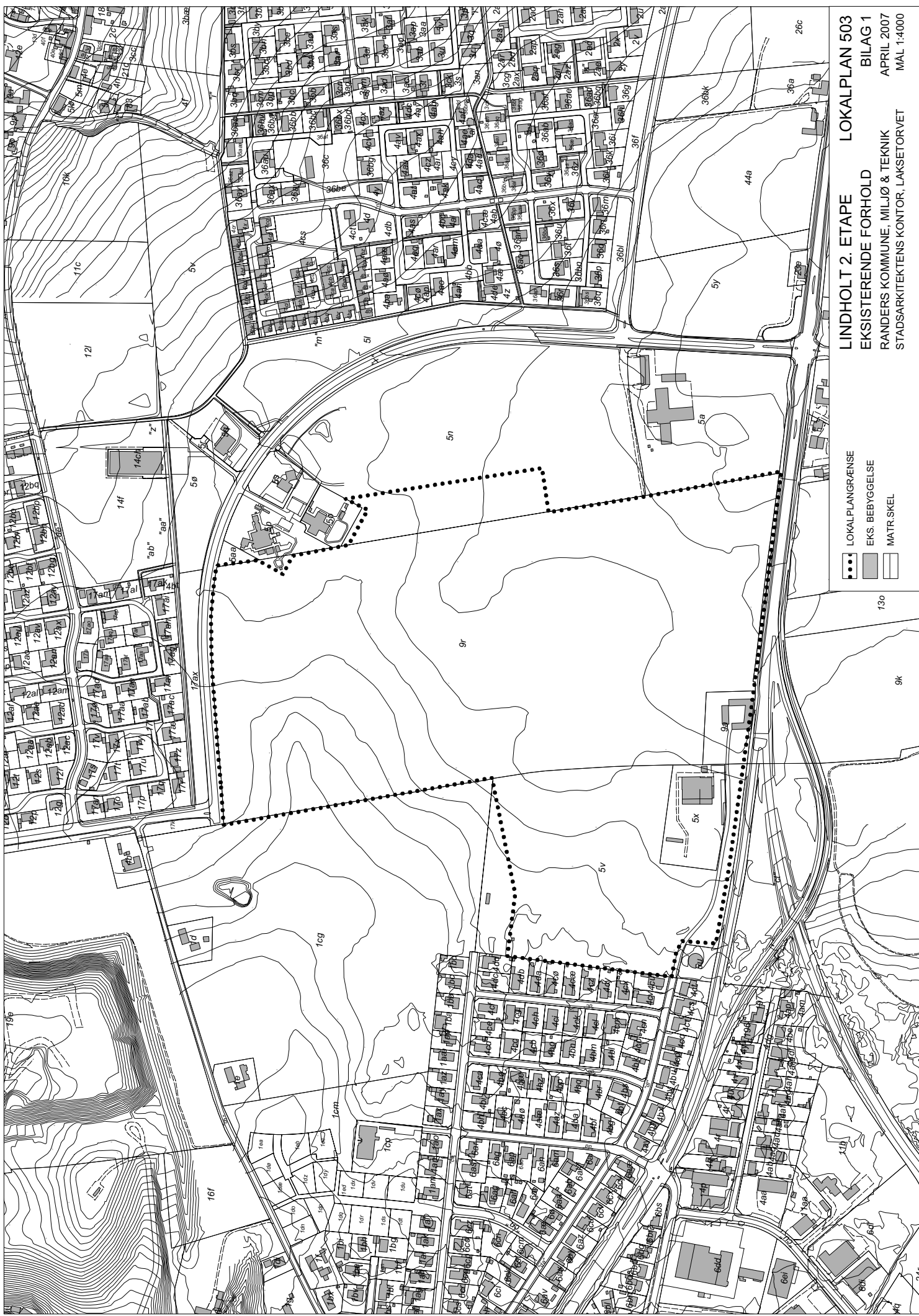
Rammekort

Kommuneplan 2005 - 2017

R17 Områdeafgrænsning

 Afgrænsning af bydelscentre

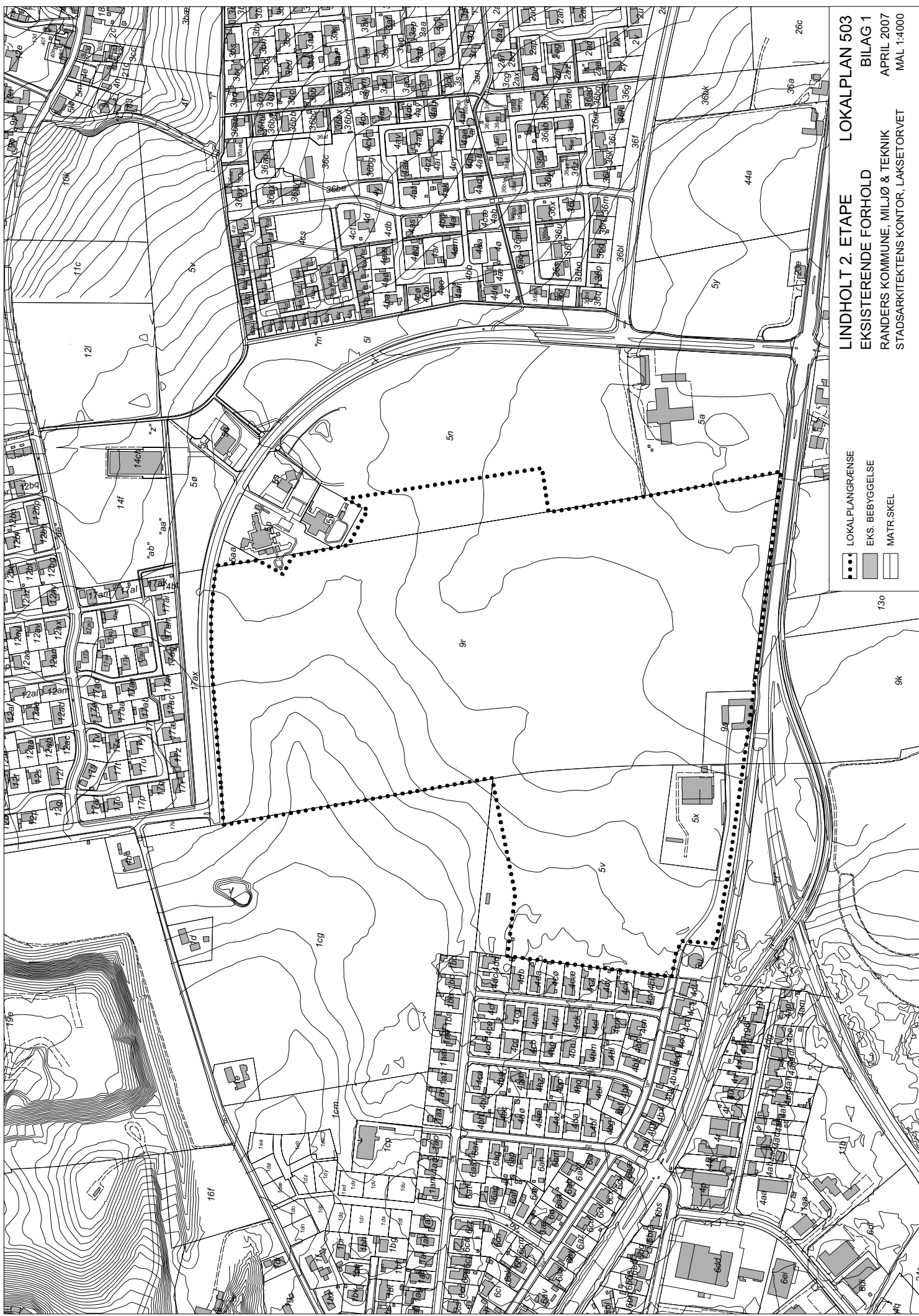
Bydel 16 Romalt



••••• LOKALPLANGRÆNSE
 EKS. BEBYGGELSE
 MATR. SKEL

LINDHOLT 2. ETAPE LOKALPLAN 503
EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK
 STADSARKITECTENS KONTOR, LAKSETORVET

BILAG 1
 APRIL 2007
 MÅL 1:4000





LINDHOLT 2. ETAPE **Lokalplan 503**
 Delområder **Bilag 2**
 Målforhold 1 : 4000 April 2007
RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK



LINDHOLT 2. ETAPE

Fremtidige forhold

Lokalplan 503

Bilag 3

Målforhold 1 : 4000

RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK

April 2007