

**Redegørelse**

En kortfattet beskrivelse.....	3
Forhold til anden planlægning .....	5
Miljøvurdering .....	8

**Lokalplanens bestemmelser**

Lokalplan nr. 597 for nyt boligområde ved Haslund Præstegård.....	10
§ 1 Lokalplanens formål .....	10
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	10
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	10
§ 4 Udstykning.....	11
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	11
§ 6 Tekniske anlæg .....	12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	12
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	12
§ 9 Ubebyggede arealer .....	13
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	13
§ 11 Grundejerforening eller lignende .....	14
§ 12 Tilladelser og dispensationer.....	14
Vedtagelsespåtegning .....	14
Offentlig bekendtgørelse.....	14
Lokalplanens retsvirkninger .....	15

**Bilag**

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold .....	17
Kortbilag 2 - Fremtidige forhold .....	19
Kortbilag 3 - Udstykningsplan.....	21

**Vejledning**

Vejledning .....	24
Klagevejledning.....	25

**Kommuneplantillæg**

Kommuneplantillæg nr. 2.....	27
Nyt boligområde 3.03.B.3 beliggende i Haslund ved gl. Haslund Præstegård .....	28
Kortbilag .....	29



Luftfoto med afgrænsning af lokalplanens område.

## En kortfattet beskrivelse

### Beliggenhed

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 1,4 ha, beliggende i Haslund. Området afgrænses mod nord, syd og vest af et eksisterende parcelhusområde, og mod øst af Amstrupgårdsvej og Haslund Kirke.

### Baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at udstykke og opføre fire nye parcelhuse i den sydlige del af den nuværende præstegårdshave. En del af arealet ligger i landzone, og bliver med lokalplanen overført til byzone. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af ønske fra Haslund-Ølst menighedsråd.

### Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter den nuværende præstegårdsbygning, som er registreret med høj bevaringsværdi, og hele den nuværende præstegårdshave. I præstegårdshaven findes flere delvist nedbrudte, men fredede stendiger. På arealet findes desuden en nyere bygning, som kirken anvender som redskabsskur/garage.

På den modsatte side af Amstrupgårdsvej ligger Haslund Kirke direkte ud til åbne dyrkede arealer. Der er store landskabsmæssige kvaliteter i samspillet mellem kirken, præstegården, de åbne marker og træbeplantningen ud mod Amstrupgårdsvej.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke fire nye parcelhusgrunde på ca. 1200-1500 m<sup>2</sup>, og lokalplanen skal samtidig sikre, at den eksisterende præstegårdsbygning så vidt muligt bevares, med mulighed for at anvende den til bolig og/eller liberalt erhverv eller institution. Derudover skal lokalplanen sikre, at de eksisterende stendiger bevares.

Af hensyn til oplevelsen af det fine landskab omkring Haslund Kirke bibeholdes et 5 meter bredt bælte med træbeplantning ud mod Amstrupgårdsvej.

*Præstegården er registreret med høj bevaringsværdi, og indgår i et meget fint samspil med Haslund Kirke som ligger direkte overfor på den anden side af Amstrupgårdsvej.*



*Præstegården set fra syd fra præstegårdshaven. Til højre for bygningen findes et fragment af et stendige, som skal bevares.*



*Nyere bygning, som anvendes af Haslund Kirke til garager samt til kirkelige formål.*



*Stendiget langs Amstrupgårdsvej er delvist sammensunken. Stendiget har dog stadig stor fortælleleværdi og giver karakter til området. Alle stendigerne i området skal bevares som de er..*



## Forhold til anden planlægning

### Kommuneplan 2013

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 3.03.O.3 i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune. Området er udlagt til offentlige formål i forbindelse med Haslund Kirke.



Rammekort fra Kommuneplan 2013 med markering af det areal, som fremover bliver en del af boligområdet 3.03.B.3. Lokalplanområdet er markeret med sort prik-signatur.

### Kommuneplantillæg 02

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013, da en del af præstegårdshaven ønskes omdannet til boligområde. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 02 til Kommuneplan 2013. I kommuneplantillægget fastlægges en del af arealet til boligområde med de samme rammebestemmelser som det eksisterende tilgrænsende boligområde 3.03.B.3.

I det nye boligområde, fremover bliver en del af 3.03.B.3, fastlægges bl.a. en max. bebyggelsesprocent på 35 for åbenlav-bebyggelse, og en max. bygningshøjde på 8,5 meter og 1½ etager (i særligt begrundede tilfælde 2 etager).

Den resterende del af lokalplanområdet forbliver uændret, og er fortsat en del af rammeområde 3.03.O.3. Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan.

### Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller

ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

#### Zonestatus

Lokalplanens område er beliggende delvist i byzone og delvist i landzone. Ved byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres hele området til byzone.

#### Exner-fredning

En del af lokalplanens område er omfattet af en kirkeomgivelsesfredning tinglyst på ejendommen 8. januar 1951, en såkaldt Exner-fredning. Det fredede areal fremgår af kortbilag 1. Arealet må ikke bebygges eller beplantes med høje træer, ligesom der ikke må anbringes skure, master m.v. Undtaget er de bygninger, som kirkeministeriet godkender og giver tilladelse til bygning af.

#### Præstegården

I lokalplanområdet er den gl. præstegårdsbygning registreret med SAVE-værdi 3, dvs. høj bevaringsværdi. I henhold til kommuneplanen må udvendige bygningsændringer og nedrivning af bygninger med SAVE-værdi 1-4 ikke ske uden byrådets godkendelse. Præstegårdsbygningen skal så vidt muligt bevares, og lokalplanen giver mulighed for at indrette bygningen til boliger og/eller liberalt erhverv, eller til institution, kulturelle eller kirkelige formål el.lign.

#### Ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal opføres i max. 1 etage med udnyttelig tagetage. Husene skal opføres i blank murværk og med skrå tage på min. 20 graders hældning (enten som traditionelle saddeltage eller som tage med énsidig taghældning). Disse bestemmelser sikrer et vist slægtskab med den gl. præstegård og med de eksisterende parcelhuse i området. Afstande og højder til skel reguleres efter kap. 2 i bygningsreglement 2010.

#### Kirkebyggelinje og insigt til Haslund Kirke

Lokalplanens område ligger inden for kirkebyggelinjen, og også inden for området med indsiget til Haslund Kirke. Der er derfor i lokalplanen fastlagt en max. bebyggeshøjde på 8,5 meter, og der er fastlagt bestemmelser for beplantningen langs Amstrupgårdsvej.

#### Træer langs Amstrupgårdsvej

Af hensyn til oplevelsen af det fine landskab omkring Haslund Kirke bibeholdes et 5 meter bredt bælte med træbeplantning ud mod Amstrupgårdsvej. Eksisterende træer kan bibeholdes, mens nye træer skal være af en lavtvoksende art, af hensyn til kirkeomgivelsesfredningen. Hele beplantningsbæltet ud mod Amstrupgårdsvej er omfattet af lokalplanens delområde I, som er fastlagt til offentlige formål ifm. Haslund Kirke.

#### Flagermus

I beplantningsbæltet ud mod Amstrupgårdsvej findes to gamle ahorntræer, som flere forskellige arter af flagermus anvender som rastested. Disse to ahorntræer, som også fremgår af lokalplanens kortbilag, skal bevares i deres restlevetid, så længe de ikke er til fare for mennesker eller bygninger. De to ahorntræer skal i byggeperioden skærmes, så der ikke ved et uheld sker skade på træerne.

#### Stendiger

Der findes flere stendiger rundt langs kanten af området samt et mindre stendige inde på området. Digerne er delvist nedbrudte stendiger, som er beskyttet af museumsloven.

Stendigerne består af en delvis synlig stenrække yderst og et op til 2 m bredt jordanlæg ind mod haven, begge dele er beskyttet mod ændringer ifølge museumsloven. Præstegårdsdigerne skal alle bevares. Beplantningen skal udføres under hensyntagen til digerne, og der må ikke foretages terrænændringer i umiddelbar nærhed af digerne.

Den retningsgivende udstykningsplan, som er vist på kortbilag 3, giver mulighed for at Haslund Kirke kan beholde og pleje et beplantningsbælte ud mod Amstrupgårdsvej og selve kirken, og ligeledes beholde og fortsat pleje alle de eksisterende præstegårdsdiger (på nær det lille digestykke, som ligger ganske tæt på den gl. præstegård og som naturligt hører til præstegårdsbygningen).

#### Trafikale forhold

Bebyggelsen i lokalplanens delområde I skal vejbetjenes direkte fra Amstrupgårdsvej. Bebyggelsen i lokalplanens delområder II og III skal vejbetjenes fra den nye boligvej A-B. Vej A-B får navnet Amstrupgårdsvej. Etablering af veje og vejbelysning skal ske i overensstemmelse med et af Randers Kommune godkendt vejprojekt.

#### Vejbelysning

Hvis vejbelysningen ønskes overtaget og vedligeholdt af Randers Kommune, skal kommunen godkende et belykningsprojekt for at sikre, at kravene i belykningsplanen er opfyldt.

#### Spildevandsplanen

Området ligger i kloakopland R22, der jf. spildevandsplanen er fælleskloakeret. Der vil på sigt blive separatkloakeret i hele Haslund, og ny bebyggelse/anvendelse inden for lokalplanens område skal derfor separatkloakeres.

#### Overfladevand

Der må højst afledes regnvand til kloakken fra et befæstet areal svarende til 10 % af det samlede areal. Hvis der sker befæstelse herudover, skal regnvandet forsinkes på den enkelte grund inden tilslutning til regnvandskloakken. Alternativt kan der ske nedsivning af overfladevand på grundene, hvis jordbunden er egnet til nedsivning. Bygherre skal da dokumentere at jordbundsforholdene er egnede til nedsivning.

Ved terrænregulering af parcellerne skal det sikres af de enkelte grundejere, at der ikke ledes overfladevand til naboer, veje, stier, grønne områder, vandløb mm.

#### Varme

Lokalplanområdet er beliggende uden for den eksisterende fjernvarmeforsyning, men med mulighed for tilslutning til naturgas. Forsyningsformen afklares ved udarbejdelse af et projektforslag efter varmeforsyningsloven. Alternativt kan opvarmning ske ved individuelle løsninger.

#### Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes af Elro/Energimidt.

#### Alternativ energiforsyning

Der kan suppleres med alternativ energiforsyning som fx solcelleanlæg og lignende efter nærmere anvisninger.

#### Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Verdo.

#### Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Områ-

det er således ikke kortlagt som jordforurennet.

#### **Renovation og genbrug**

Lokalplanområdet er omfattet af 'Regulativ for husholdningsaffald' og 'Regulativ for erhvervsaffald' i Randers Kommune. Af regulativerne fremgår blandt andet, hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.

#### **Renholdelse og vintervedligeholdelse**

Randers Kommunes regulativ for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.

#### **Tilgængelighed**

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FNs standardregler 'Lige muligheder for handicappede'. Det betyder, at Randers Kommune i samråd med Handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede. I lokalplanen skal der sikres niveaufri adgang for kørestolsbrugere.

#### **Arkæologiske forhold**

På markerne øst og syd for Haslund kirke er der fundet mange fine genstande fra yngre jernalder og vikingetid og helt op i middelalderen – dvs. primært fra omkring 400 til 1100 og videre op til 1300-tallet. Disse fund viser, at der på de områder har ligget en landsby fra yngre jernalder og vikingetid, en landsby som efterhånden har flyttet sig ind på den nuværende landsbys område. Jernalder- og vikingetidslandsbyen har efter al sandsynlighed også ligget, der hvor den nuværende præstegård og præstegårdshave findes.

Det anbefales derfor, at der på det område, hvor der skal anlægges ny bebyggelse (som minimum delområde III), foretages en arkæologisk prøvegravning, forud for anlægsarbejdet. 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.



## Miljøvurdering

### Lov om miljøvurdering af planer og programmer

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

### Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer.)

I screeningen er det vurderet, hvorvidt planen har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

Af hensyn til oplevelsen af det fine landsskab omkring Haslund Kirke bibeholdes et 5 meter bredt bælte med træbeplantning ud mod Amstrupgårdsvej. Samtidig sikrer lokalplanen de eksisterende stendiger samt den gl. præstegårdsbygning.

Miljøscreeningen viste desuden at der kunne være flagermus, som brugte de gamle træer i præstegårdshaven til yngle- og rasteområde. Der er på den baggrund foretaget undersøgelser på stedet af flere omgange. Flagermus-rapporten konkluderer, at to store ahorntræer i udkanten af haven ud mod Amstrupgårdsvej bruges som rastested for flere forskellige flagermusarter. Som afværgeforanstaltning anbefaler rapporten, at de to pågældende træer bevares.

De to store ahorntræer står ud mod Amstrupgårdsvej på et areal, som i lokalplanen er udlagt til et 5 meter bredt beplantningsbælte. De to træer vil give skygge i en del af én af de nye parcelhushaver, men det vurderes at være uproblematisk, da der er tale om meget store parcelhusgrunde.

Det indarbejdes derfor i lokalplanen, at de to pågældende ahorntræer sikres i deres restlevetid, så længe de ikke er til fare for mennesker eller bygninger.

På baggrund af screeningen har byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen. Planen omfatter et mindre område på lokalt plan og omfatter ikke projekter, der er nævnt i lovens bilag 3 og 4. Planen vurderes således ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget. Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

## Lokalplan 597 Boligområde ved Haslund Præstegård

### Gældende lovgivning

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

**at** området fortsat kan anvendes til offentlige formål i forbindelse med Haslund Kirke, og at der kan udstykkes fire nye parcelhusgrunde,

**at** præstegårds bygningen så vidt muligt bevares, og at den kan indrettes til bolig og/eller liberalt erhverv, eller til institution eller lign. kollektive anlæg til kulturelle, sociale eller kirkelige formål,

**at** de eksisterende stendiger bevares,

**at** der udlægges et min. 5 meter bredt areal med træbeplantning langs Amstrupgårdsvej,

**at** der udlægges areal til en sti, som forbinder de eksisterende boligområder med det nye boligområde samt kirken.

*Af hensyn til oplevelsen af det fine landskab omkring Haslund Kirke bibeholdes et 5 meter bredt bælte med træbeplantning ud mod Amstrupgårdsvej.*

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

#### Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 1a Haslund By, Haslund samt alle parceller, der efter den 12.08.2013 udstykes fra de nævnte ejendomme.

#### Delområder

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II og III, som vist på kortbilag 2.

Delområde I består af to afgrænsede arealer; dels området direkte over for kirken, og dels det syd herfor beliggende langstrakte vinkelformede areal med det eksisterende stendige.

#### Zonestatus

2.3 En del af lokalplanens område er beliggende i landzone og overføres til byzone med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen, således at hele lokalplanens område bliver beliggende i byzone.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

*Delområde I består af to afgrænsede arealer; dels området direkte over for kirken, og dels det syd herfor beliggende langstrakte vin-*

3.1 Delområde I må kun anvendes til offentlige formål i forbindelse med Haslund Kirke, i form af parkeringsplads, beplantningsbælte, menighedshus, konfirmandstue, redskabsskur o.lign.

*kelformede areal med det eksisterende stendige.*

- 3.2 Delområde II må kun anvendes til boligformål, samt til liberalt erhverv, menighedshus, forsamlingshus, institution og lign. kollektive anlæg til kulturelle, sociale eller kirkelige formål, som er forenelige med områdets anvendelse som boligområde.
- 3.3 Delområde III må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse. På hver ejendom inden for delområdet må opføres eller indrettes én bolig.

Der kan på ejendommene inden for delområde III 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 ved skiltning og lignende.
- at** områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at** virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
- at** virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

#### § 4 Udstykning

*Udstykningsplanen giver mulighed for at Haslund Kirke kan beholde og pleje et beplantningsbælte ud mod Amstrupgårdsvej og selve kirken, og ligeledes beholde og fortsat pleje alle de eksisterende stendiger (på nær det lille digestykke, som ligger ganske tæt på den gl. præstegård).*

- 4.1 Ejendommene må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste udstykningsplan.
- 4.2 Delområde III må udstykkes i max. 4 parcelhusgrunde.
- 4.3 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

#### § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

*Vejen A-B og stien a-b forudsættes anlagt som privat fællesvej og privat fællessti.*

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier, i princippet som vist på kortbilag 2:

Vejen A-B i en bredde af 10 meter. Vejen befæstes i en bredde af 5 meter.

Stien a-b i en bredde af 5 meter. Stien befæstes i en bredde af min. 2 meter.

*Vendepladserne skal dimensioneres med tilstrækkelig plads til, at renovationskøretøjer mv. kan vende.*

- Vejen A-B skal afsluttes med vendeplads, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Bebyggelsen i delområde I skal vejbetjenes direkte fra Amstrupgårdsvej. Bebyggelsen i delområder II og III skal vejbetjenes fra den nye boligvej A-B. Vej A-B får navnet Amstrupgårdsvej. Etablering af veje og vejbelysning skal ske i

overensstemmelse med et af Randers Kommune godkendt vejprojekt.

- 5.3 Inden for delområde I kan der etableres parkeringsplads til brug for kirken.
- 5.4 Inden for delområderne II og III skal der etableres min. 2 parkeringspladser på hver ejendom.

## § 6 Tekniske anlæg

### Solcelleanlæg o. lign.

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 I lokalplanområdet kan der etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt retningslinjerne i Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere" kan opfyldes.  
Undtaget herfra er den bevaringsværdige præstegårds bygning, hvor der ikke kan tillades opsætning af solceller/solfangere.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### Bebyggelsesprocent

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.
- 7.2 Bygninger må opføres i højst 1 etage med udnyttelig tagetage.  
Undtaget herfra er den eksisterende præstegårdsbygning i 2 etager.
- 7.3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter, målt fra eksisterende terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan.
- 7.4 Den gl. præstegårdsbygning i delområde II må ikke nedrives uden forudgående offentlig høring og godkendelse af Randers Kommune.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Facader og tage

*Ved blanke materialer forstås bl.a. reflekterende blanke plader og glaserede og engoberede tagsten med en maksimal glansværdi på 30, jf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.*

*Tagmateriale kan vælges frit, når bare det ikke er blankt eller reflekterende*

- 8.1 Facader skal fremstå som blank mur. Mindre facadepartier samt skure, carporte og lign. mindre bygninger kan dog opføres i andre materialer.
- 8.2 Tage skal gives en hældning på min. 20 grader. Tage på skure, carporte og lign. mindre bygninger kan dog gives en mindre hældning.
- 8.3 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der

**Skiltning**

anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans, såsom kobber og zink. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

- 8.4 Der må på bygninger kun skiltes og reklameres for en evt. virksomhed, som drives på ejendommen. Skiltning til en sådan virksomhed må ikke have en størrelse som overstiger 0,25 m<sup>2</sup>.
- 8.5 Den gl. præstegårdsbygning må ikke ombygges på tag eller facader uden Randers Kommunes godkendelse.
- 8.6 Der må ikke etableres mobilsendemaster på bygninger.

**§ 9 Ubebyggede arealer**

*Eksisterende træer kan bibeholdes, mens nye træer skal være af en lavtvoksende art, af hensyn til kirkeomgivelsesfredningen.*

*De to ahorntræer anvendes af flere flagermusarter som rastested.*

*Stendigerne er delvist nedbrudte men fredede, og de skal bevares som de er*

**Terrænregulering**

*Bebyggelsen skal så vidt muligt tilpasses terrænet og ikke omvendt. På skrånende terræn skal bebyggelsen udformes, så den optager terrænets niveauforskelle.*

- 9.1 Langs Amstrupgårdsvej udlægges et 5 meter bredt beplantningsbælte, som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal tilplantes med en række træer, af en lavtvoksende art.
- 9.2 De to ahorntræer, som på kortbilag 2 er vist med særlig signatur, skal bevares, så længe de ikke er til fare for mennesker eller bygninger.
- 9.3 De på kortbilag 2 med særlig gul markering viste stendiger er beskyttet i henhold til museumslovens § 29a. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger. Beplantning omkring digerne skal udføres under hensyntagen til digerne, og der må ikke foretages terrænændringer i umiddelbar nærhed af digerne.
- 9.4 På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.
- 9.5 Hvis der hegnes i skel, skal det ske som levende hegn, som evt. kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side.
- 9.6 Hække skal placeres på egen grund, min. 30 cm fra skel mod vej eller sti.
- 9.7 Terrænregulering på de enkelte grunde skal begrænses mest muligt. Der må ikke etableres terrænspring i forhold til eksisterende terræn på mere end +/- 0,5 meter. Terrænregulering må ikke finde sted nærmere skel end 0,5 meter og herfra med en hældning på max. 1:1,5.
- 9.8 Der må ikke etableres mobilsendemaster på de ubebyggede arealer.

**§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse**

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 5.1 nævnte vej og sti er etableret.

**§ 11 Grundejerforening eller lignende****Medlemspligt**

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for delområderne II og III, senest når 75 % af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers Kommune.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de i § 5.1 nævnte vej og sti.

**Drift og vedligeholdelse**

*Det forudsættes at Haslund Kirke beholder og står for pleje af et beplantningsbælte ud mod Amstrupgårdsvej, og ligeledes beholder og fortsat plejer alle de eksisterende præstegårdsdiger (på nær det lille digestykke, som ligger ganske tæt på den gl. præstegård og som naturligt hører til præstegårdsbygningen).*

**§ 12 Tilladelser og dispensationer**

- 12.1 Kirkeomgivelsesfredningen (Exner-fredningen) af 8. januar 1951 er fortsat gældende. Det omfattede areal fremgår af kortbilag 1. Arealet må ikke bebygges eller beplantes med høje træer, ligesom der ikke må anbringes skure, master m.v. Undtaget er de bygninger, som kirkeministeriet godkender og giver tilladelse til bygning af.

**Vedtagelsespåtegning**

Forslag til lokalplan 597 er vedtaget af Randers byråd den 30.09. 2013 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 17.02.2014

Claus Omann Jensen  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

**Offentlig bekendtgørelse**

*Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 26.02.2014, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.*

## Lokalplanens retsvirkninger

### Lokalplanens endelige retsvirkninger

#### Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge planlovens § 18 kun udstykkedes, 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 udarbejdelse af en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører ejere, brugerer 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, jf. planlovens § 19.

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

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

### Yderligere oplysninger

Svar på spørgsmål vedrørende lokalplanforslagets indhold fås ved henvendelse til Plan på tlf. 8915 1515 eller pr. e-mail: plankontor@randers.dk.







<ul style="list-style-type: none"> <li> LOKALPLANGRÆNSE</li> <li> EKS. BEBYGGELSE</li> <li> MATRIKELSKEL</li> <li> HEGN/BRUGSGRÆNSE</li> <li> LANDZONE/BYZONE</li> <li> BESKYTTET STENDIGE</li> <li> KIRKEOMGIVELSESFREDNING (EXNER-FREDNING)</li> <li> TRÆER SOM SKAL BEVARES PGA. FLAGERMUS</li> </ul>	<p>BOLIGER VED HASLUND PRÆSTEGÅRD</p> <p>EKSISTERENDE FORHOLD</p> <p>RANDERS KOMMUNE MILJØ &amp; TEKNIK PLAN</p>	<p>LOKALPLAN 597</p> <p>BILAG 1</p> <p>JANUAR 2014 MÅL 1:1.000</p>
--	--	--



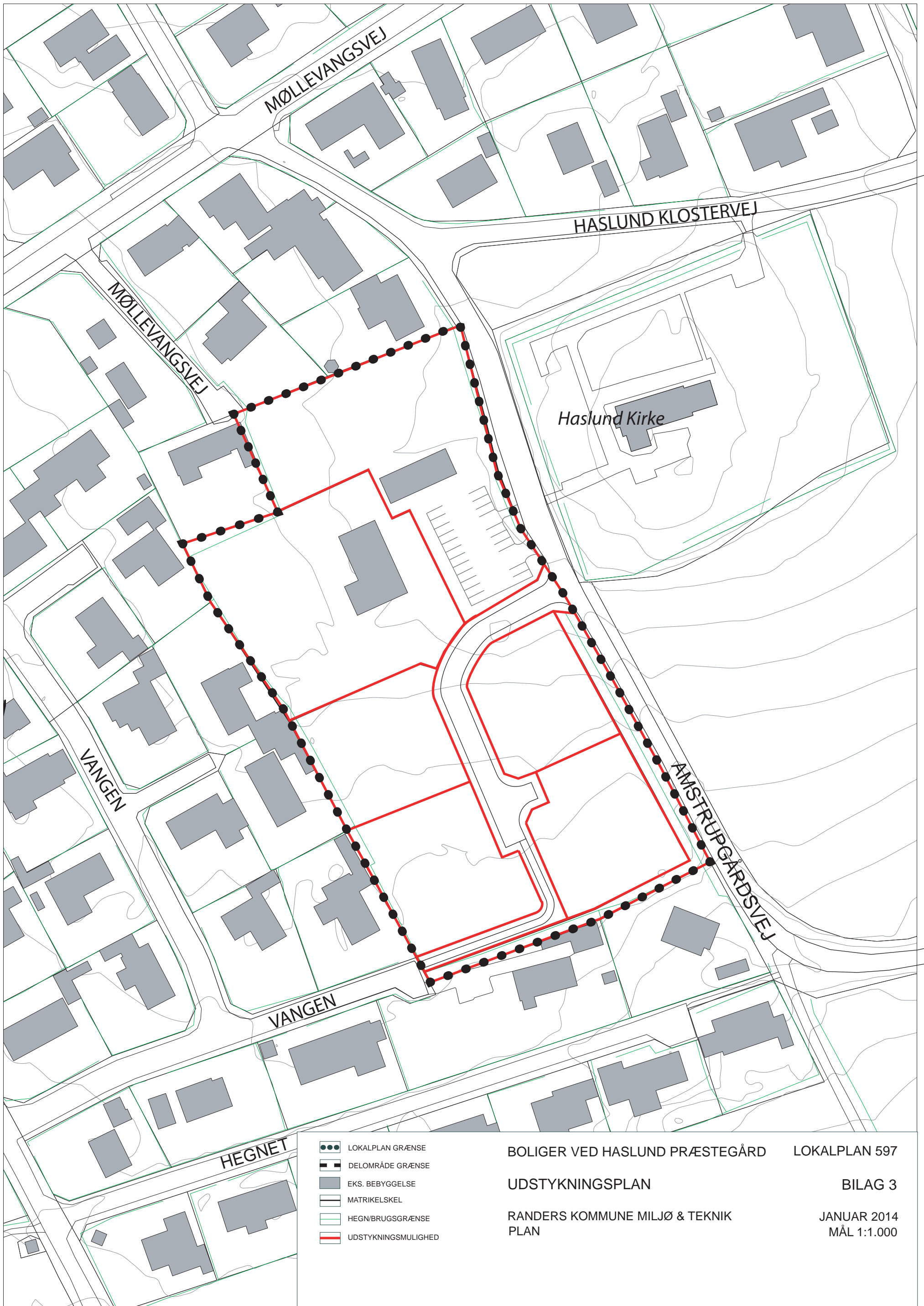


- LOKALPLAN GRÆNSE
- DELOMRÅDE GRÆNSE
- EKS. BEBYGGELSE
- MATRIKELSKEL
- HEGN/BRUGSGRÆNSE
- BESKYTTET STENDIGE
- GRÆS / BEPLANTNING
- TRÆER SOM SKAL BEVARES PGA. FLAGERMUS
- TRÆRÆKKE

BOLIGER VED HASLUND PRÆSTEGÅRD  
 FREMTIDIGE FORHOLD  
 RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK  
 PLAN

LOKALPLAN 597  
 BILAG 2  
 JANUAR 2014  
 MÅL 1:1.000





- LOKALPLAN GRÆNSE
- DELOMRÅDE GRÆNSE
- EKS. BEBYGGELSE
- MATRIKELSKEL
- HEGN/BRUGSGRÆNSE
- UDSTYKNINGSMULIGHED

BOLIGER VED HASLUND PRÆSTEGÅRD  
 UDSTYKNINGSPLAN  
 RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK  
 PLAN

LOKALPLAN 597  
 BILAG 3  
 JANUAR 2014  
 MÅL 1:1.000



Kortet må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold o.a. rettigheder, eller til projektering. Matrikelgrænserne er ikke målfaste og kan være unøjagtige.



## 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, og 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 har ret til på ethvert tidspunkt udarbejde 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,
- 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 får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt.

### Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser

### Bygge-loven

I bygge-loven og særligt i bygningsreglementet 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 bygge-lovens bestemmelser.



Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilføjer 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.

## Klagevejledning

### Miljøvurdering af planen

#### Miljøvurdering

Afgørelser vedrørende denne lokalplan, truffet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter planloven.

### Planloven

#### Klage over lokalplanen

I henhold til planlovens § 58 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 skal være skriftlig og skal være modtaget inden fire uger fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan. Klagen indsendes til Randers Kommune, der herefter sender klagen videre til Natur- og Miljøklagenævnet.

Hvis man vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

### Klagegebyr

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder ikke behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen findes på nævnets hjemmeside: [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvist medhold i klagen.

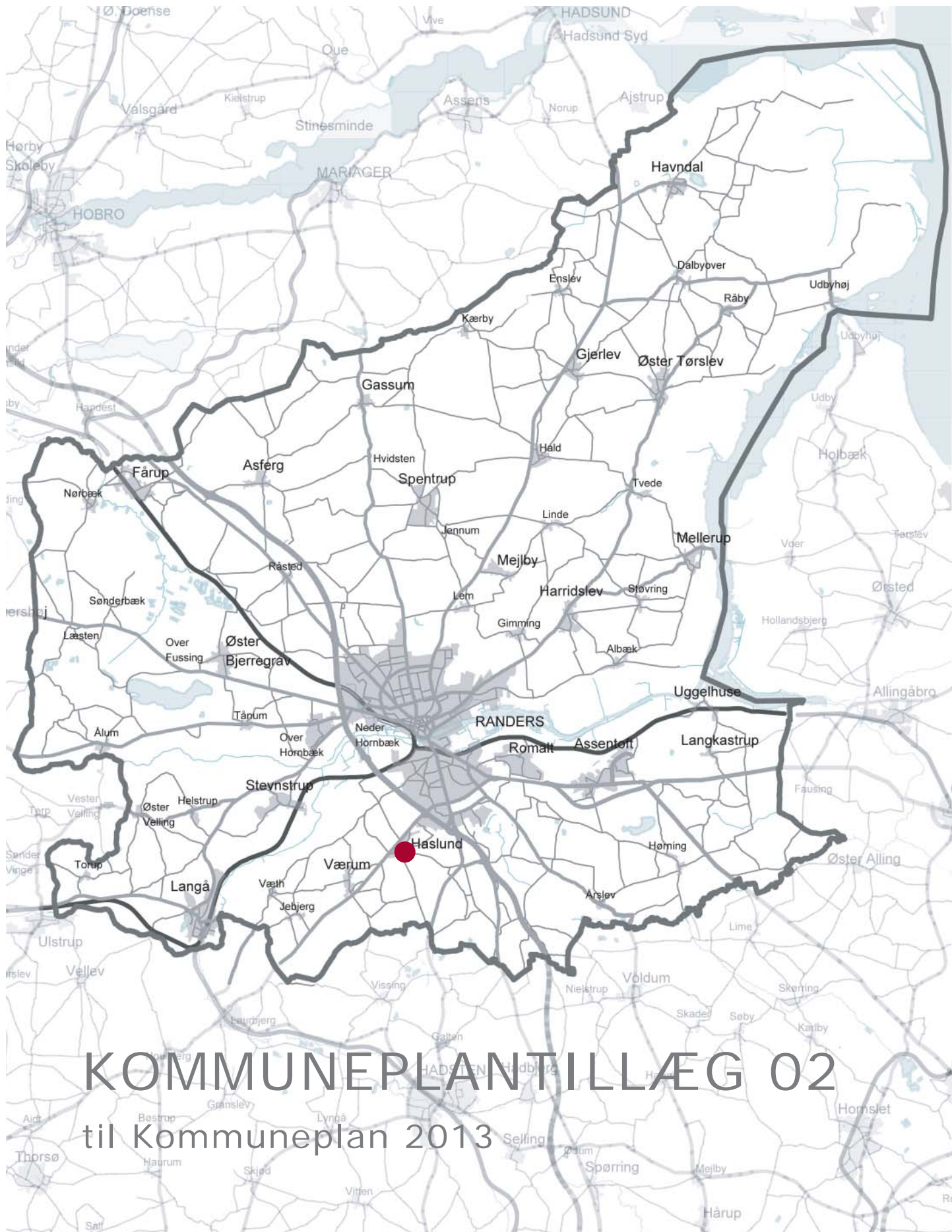
#### Klagen sendes til

Klagen sendes til:

Randers Kommune  
Laksetorvet  
8900 Randers C

eller pr. e-mail: [teknisk@randers.dk](mailto:teknisk@randers.dk)





# KOMMUNEPLANTILLÆG 02

til Kommuneplan 2013



## Kommuneplantillæg 02

### Baggrund

En del af præstegårdshaven til Haslund Præstegård ønskes omdannet til et boligområde. Området er idag omfattet af rammeområde 3.03.O.1 til offentlige formål i forbindelse med Haslund Kirke. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 02 til Kommuneplan 2013.

I kommuneplantillægget fastlægges en del af arealet til boligområde med de samme rammebestemmelser som det eksisterende tilgrænsende boligområde 3.03.B.3.

I det nye boligområde, som fremover bliver en del af 3.03.B.3, fastlægges rammebestemmelser som angivet på modstående side.

### Miljøscreening

Den 21. juli 2004 trådte bestemmelserne om miljøvurdering af planer og programmer i kraft. Lovens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er foretaget screening af planforslaget i henhold til lov om miljøvurdering (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer). I screeningen er det vurderet, om planen har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv og arkæologisk arv mv.

Af hensyn til oplevelsen af det fine landsskab omkring Haslund Kirke bibeholdes et 5 meter bredt bælte med træbeplantning ud mod Amstrupgårdsvej. Samtidig sikrer lokalplanen de eksisterende stendiger samt den gl. præstegårdsbygning.

Miljøscreeningen viste desuden at der kunne være flagermus, som brugte de gamle træer i præstegårdshaven til yngle- og rasteområde. Der er på den baggrund foretaget observationer i flagermusenes ynglesæson, dog uden at der kunne påvises flagermus i området. Det har derfor ikke været nødvendigt at indarbejde særlige afværgeforanstaltninger i lokalplanen.

På baggrund af screeningen har byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af kommuneplantillægget. Planen vurderes ikke danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der medfører væsentlig indvirkning på miljøet. Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med kommuneplantillægget. Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

### Vedtagelsespåtegning

Forslag til kommuneplantillæg 02 er vedtaget af Randers byråd den 30.09.2013 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående kommuneplantillæg 02 endeligt.

Randers byråd den 17.02.2014

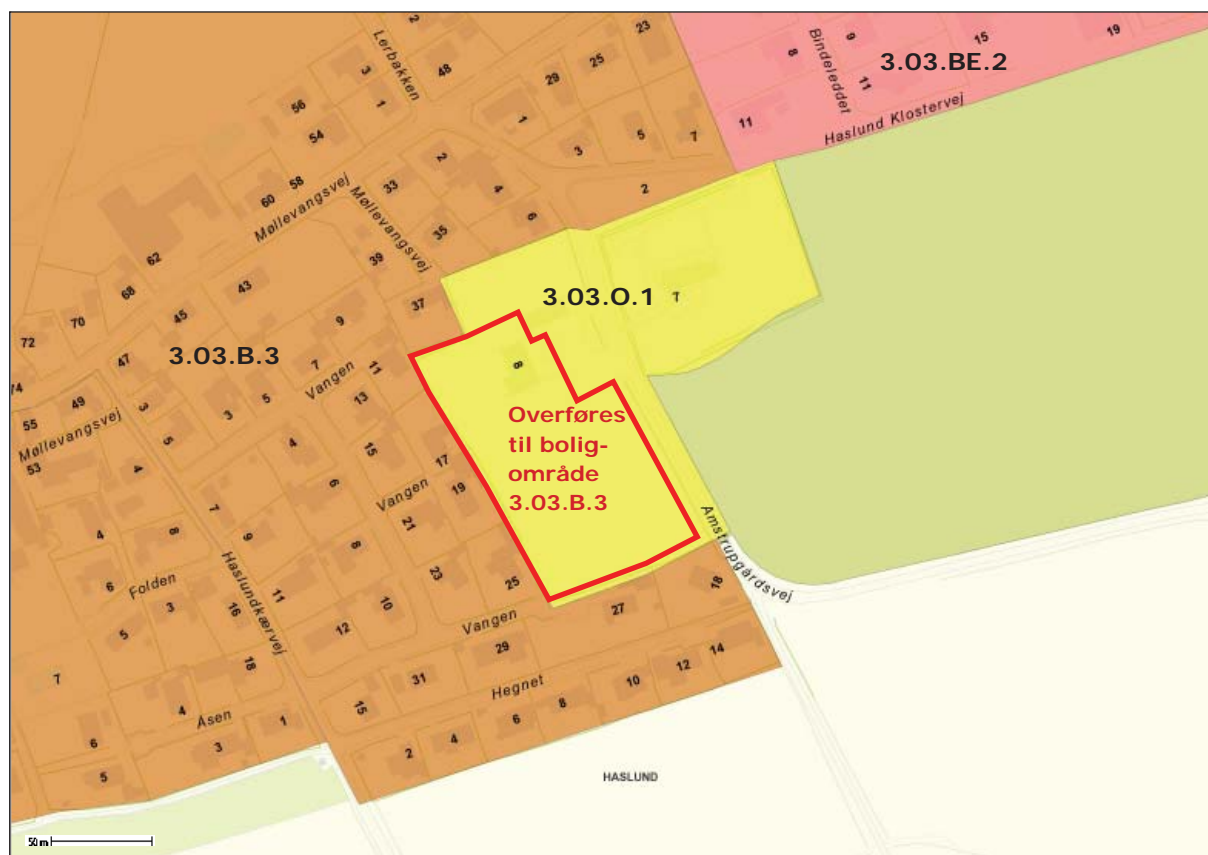
Claus Omann Jensen  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

*Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 26.02.2014, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.*

## Nyt boligområde 3.03.B.3 beliggende i Haslund ved gl. Haslund Præstegård

<b>Ramme</b>	3.03.B.3
<b>Områdets navn</b>	Møllevangsvej
<b>Anvendelse</b>	Blandet boligområde: Boligformål med tilhørende kollektive anlæg. Institutioner og lignende efter nærmere vurdering.
<b>Bebyggelsens art</b>	Boliger, ældreboliger, plejehjem, børneinstitutioner, mindre tekniske anlæg samt mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.
<b>Bebyggelsesprocent</b>	Åben-lav: Maks. 35. Tæt-lav: Maks. 40.
<b>Bygningshøjde</b>	Maks. 8,5 meter.
<b>Antal etager</b>	1½, i særligt begrundede tilfælde 2.
<b>Udstykning</b>	Områder skal bebygges efter en samlet plan. Grundene må normalt ikke være mindre end 700 m <sup>2</sup> .
<b>Zoneforhold</b>	Byzone



Randers Kommune  
Miljø og Teknik  
Plan  
Laksetorvet  
8900 Randers C

