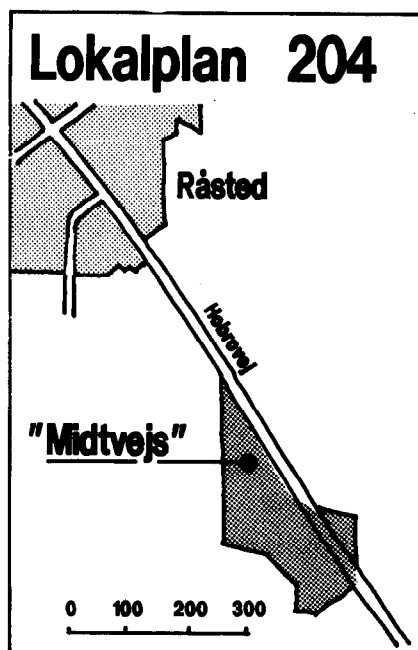


Lokalplan nr. 204 »Midtvejs« - Råsted



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed og størrelse

Lokalplanen omfatter et område på 3,9 ha, beliggende ca. 200 m syd for Råsted på vestsiden af Hobrovej.

Nuværende anvendelse Blandet bolig og erhverv

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og omfatter i dag arealer, der anvendes til boliger og erhverv (servicestation og campingcenter).

Fremtidig anvendelse 14 boliger

Det er lokalplanens formål at sikre den eksisterende bebyggelse samt at give mulighed for at der kan opføres 14 klyngehuse samt erhvervsbebyggelse, der kan indpasses uden særlige genevirkninger.

Lokalplanområdet skal overføres til byzone.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig anvendelse

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsættes som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Dispensation	Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.
Større ændringer - Ny lokalplan	Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Regionplanen for Århus Amt	Lokalplanområdet er i regionplanen, sammen med det øvrige Råsted udlagt som lokalcenterby, hvilket indebærer, at der kan foregå en egentlig byudvikling. Det betyder samtidig, at der skal være en lokal serviceforsyning. I Råsted er der blandt andet bager, købmand, håndværksvirksomhed og lignende samt en skole - Rytter-skolen. Lokalplanen er således i overensstemmelse med regionplanen.
Kommuneplanen for Randers kommune	Lokalplanområdet er i kommuneplanen reserveret til blandet bolig- og erhvervsområde. Området har betegnelsen BE 24.
BE 24: Blandet bolig og erhverv	Lokalplanrammerne fastsætter for område BE 24, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 30, at området må anvendes til boligformål og nærmere angivne erhvervsformål, som kan indpasses i området uden særlige genevirkninger, og at lokalplanen skal redegøre for, hvorledes regionplanens bestemmelser om virksomhedsstøj kan overholdes. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.
Zonestatus	Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal overføres til byzone.
Vejadgang	Eneste vejadgang til området skal ske fra den eksisterende vejtilslutning - Midtvejs.
Spildevand	Lokalplanen er omfattet af det område, der er benævnt U 10.1 i spildevandsplanen for Randers kommune. Området er hovedkloakeret med fællessystem.
Varmeplan	Den fremtidige varmforsyning i Råsted fastlægges i varmeplanen for Randers kommune, der for tiden er under udarbejdelse.
El-forsyning	Lokalplanområdet er beliggende i Elro's forsyningsområde.
Støjforhold	Lokalplanen skal sikre, at regionplanens bestemmelser om virksomhedsstøj samt vejstøj overholdes.

Skitser til den nye bebyggelse på matr.nr. 10x Råsted by, Råsted:



Facader



Perspektiv af bebyggelsens gårdrum



Modelfoto af den nye boligbebyggelse på matr.nr. 10x, Råsted By, Råsted.

Vejstøj

Hobrovej afvikler i dag på strækningen ved lokalplanområdet en trafik af størrelsesordenen 9600 personvognsenheder pr. døgn, men fra 1992, hvor motorvejen øst for Råsted ventes ibrugtaget, regnes der med en trafik af størrelsesordenen ca. 2500 pr. døgn. Under hensyn til hastigheden, trafikens sammensætning og vejens udformning og beliggenhed i terrænet, kan støjniveauet overslagsmæssigt beregnes til ca. 57 dB (A) i 60 m's afstand fra vejmidten målt 2 m over terræn ved 9600 personvognsenheder og ca. 51 dB (A) ved 2500 personvognsenheder.

Dette vil være støjniveauet for de tættest beliggende nye parcelhuse.

Regionplanens grænseværdi for vejstøj er 55 dB(A) for et boligområde.

Da den nye bebyggelse etableres i et allerede eksisterende boligområde samt under hensyn til faldet i antal personvognsenheder, anses den fastlagte tilbagetrækning af byggefelterne på min. 60 m for at være tilstrækkelig til at dæmpe støjen fra Hobrovej. Det skal dog sikres, at det indendørs støjniveau hidrørende fra vejstøj ikke overstiger 30 dB (A).

Virksomhedsstøj

Erhverv, der etableres inden for lokalplanområdet, skal overholde grænseværdierne for områder med åben og lav boligbebyggelse der er vist i miljøministeriets vejledende bestemmelser (vejledning nr. 5/1984 fra miljøstyrelsen om ekstern støj fra virksomheder). Opmærksomheden skal dog henledes på, at findes der en mere støjfølsom anvendelse af pågældende område, er det den faktiske anvendelse, der er bestemmende ved fastlæggelsen af områdetype til bestemmelse af grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder.

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

at åbne mulighed for opførelse af ny bolig- og erhvervsbebyggelse, der kan indpasses uden særlige genevirkninger samt

at skaffe grundlag for, at området kan overføres fra landzone til byzone.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1**Matrikelfortegnelse****Zonestatus****§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS**

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nre. 13c, 13d, 13e, 10l, 10k, 10i, 10g, 10f, 10s, 10p, 10o, 10n, 10m, 10x, 10e, 10r, 10t, 10c, 10h og 10q, Råsted By, Råsted.

Stk. 2. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det af lokalplanen omfattede område fra landzone til byzone.

§ 2**Blandet bolig- og erhverv****§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE**

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål og nærmere angivne erhvervsformål, som kan indpasses i området uden særlige genevirkninger, så som servicestation, campingcenter, håndværksvirksomhed, motel og lignende.

Stk. 2. Den enkelte virksomheds bidrag til det ækvivalente, konstante, korrigerede lydniveau i dB (A) må, målt udendørs i boligområdet ikke overstige følgende værdier:

Dag	kl. 07-18	45 dB (A)
Aften	kl. 18-22	40 dB (A)
Søn- og helligdage	kl. 07-18	40 dB (A)
Lørdag	kl. 14-18	40 dB (A)
Nat	kl. 22-07	35 dB (A)

§ 3**Udstykningsplan****§ 3 UDSTYKNINGER**

Udstykning af matr.nr. 10x, Råsted By, Råsted, må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 4**Ny adgangsvej****§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD**

Stk. 1. Der udlægges areal til ny adgangsvej A-B til den fremtidige bebyggelse på matr.nr. 10x, Råsted By, Råsted, med en bredde på min. 5 m med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2, samt vejen B-C med en bredde på min. 3,5 m og med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2. *)

*) Den 8,0 m brede vej, der er optaget på matrikelkortet over matr.nr. 10x, Råsted By, Råsted, fra skellet mod matr.nr. 10a og ca. 50 m mod øst, søges slettet på matrikelkortet i forbindelse med udstykning af matr.nr. 10x.

Nye stier

Stk. 2. Der udlægges areal til nye stier for den fremtidige bebyggelse på matr.nr. 10x, Råsted By, Råsted, med en bredde på min. 1,6 m og med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.

Vejadgang

Stk. 3. Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske via Midtvejs tilslutning til Hobrovej (som i dag), herfra dog undtaget matr.nre. 13c og 13d, Råsted By, Råsted.

Parkeringspladser

Stk. 4. Der indrettes fælles parkeringspladser for den fremtidige bebyggelse på matr.nr. 10x, Råsted By, Råsted med en placering og et antal som vist på kortbilag nr. 2.

§ 5**§ 5 LEDNINGSANLÆG****Jordkabler**

El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke udføres som luftledninger, men må alene fremføres som jordkabler.

§ 6**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Bebyggelsesprocent 30**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom incl. andel af fællesareal. Sidstnævnte gælder alene for bebyggelsen på matr.nr. 10x, Råsted By, Råsted.

Bebyggelsesplan for matr.nr. 10x

Stk. 2. Boligbebyggelsen beliggende på matr.nr. 10x, Råsted By, Råsted, må kun opføres i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

Bygningshøjde: Max. 8,5 m

Stk. 3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m over terræn.

Max. én etage med udnyttelig tagetage

Stk. 4. Bygninger må opføres med indtil én etage med udnyttelig tagetage.

Støjniveau

Stk. 5. Støjniveauet hidrørende fra trafikken på Hobrovej må ikke overstige 30 dB (A) indendørs for opholds- og arbejdsrum og 55 dB (A) udendørs for opholds- og friarealer.

§ 7**§ 7 UBEBYGGEDE AREALER****Fælles opholdsarealer på matr.nr. 10x**

Stk. 1. De på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste arealer til fælles formål må ikke udstykkes til bebyggelse, men må kun anvendes til fælles opholdsarealer samt gæsteparkering for bebyggelsen på matr.nr. 10x.

**Levende hegn -
matr.nr. 10x**

Stk. 2. Indenfor matr.nr. 10x, Råsted By, Råsted, må de på kortbilag nr. 2 viste nye hegn kun udføres som levende hegn, dog må der i forbindelse med terrasser opføres læmure i skel i en længde af maksimalt 3 m.

**Bevaring af eksisterende
beplantning på matr.nr. 10x**

Stk. 3. Den på kortbilag nr. 2 med priksignatur viste beplantning skal i videst mulig omfang bevares. Der må således kun fjernes beplantning efter anvisning fra og godkendelse af Randers kommune (Park- og kirkegårdsforvaltningen).

**Beplantningsplan
for matr.nr. 10x**

Stk. 4. Beplantning og anlæg af de for matr.nr. 10x, Råsted By, Råsted, viste fælles opholds- og legearealer skal i princippet ske som vist på kortbilag nr. 2, og udføres efter en plan, der er godkendt af Randers kommune (Park- og kirkegårdsforvaltningen).

§ 8

**§ 8 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF
NY BEBYGGELSE**

Ibrugtagning

Stk. 1. Ny bebyggelse indenfor matr.nr. 10x, Råsted By, Råsted, må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 4, stk. 1, 2 og 4, § 7 stk. 1 nævnte veje, stier, parkeringspladser og fælles opholdsarealer.

§ 9

§ 9 GRUNDEJERFORENING

Grundejerforening

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for matr.nr. 10x, Råsted By, Råsted.

Stiftelsestidspunkt

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

**Grundejerforeningens
opgaver**

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 1, 2 og 4 og § 7, stk. 1 og 3 nævnte veje, stier, parkeringspladser, fælles opholdsarealer og beplantning.

Vedtægter

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 10

§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således er lokalplanforslaget vedtaget af Randers byråd, 23. marts 1987.

Randers, den 24. marts 1987.

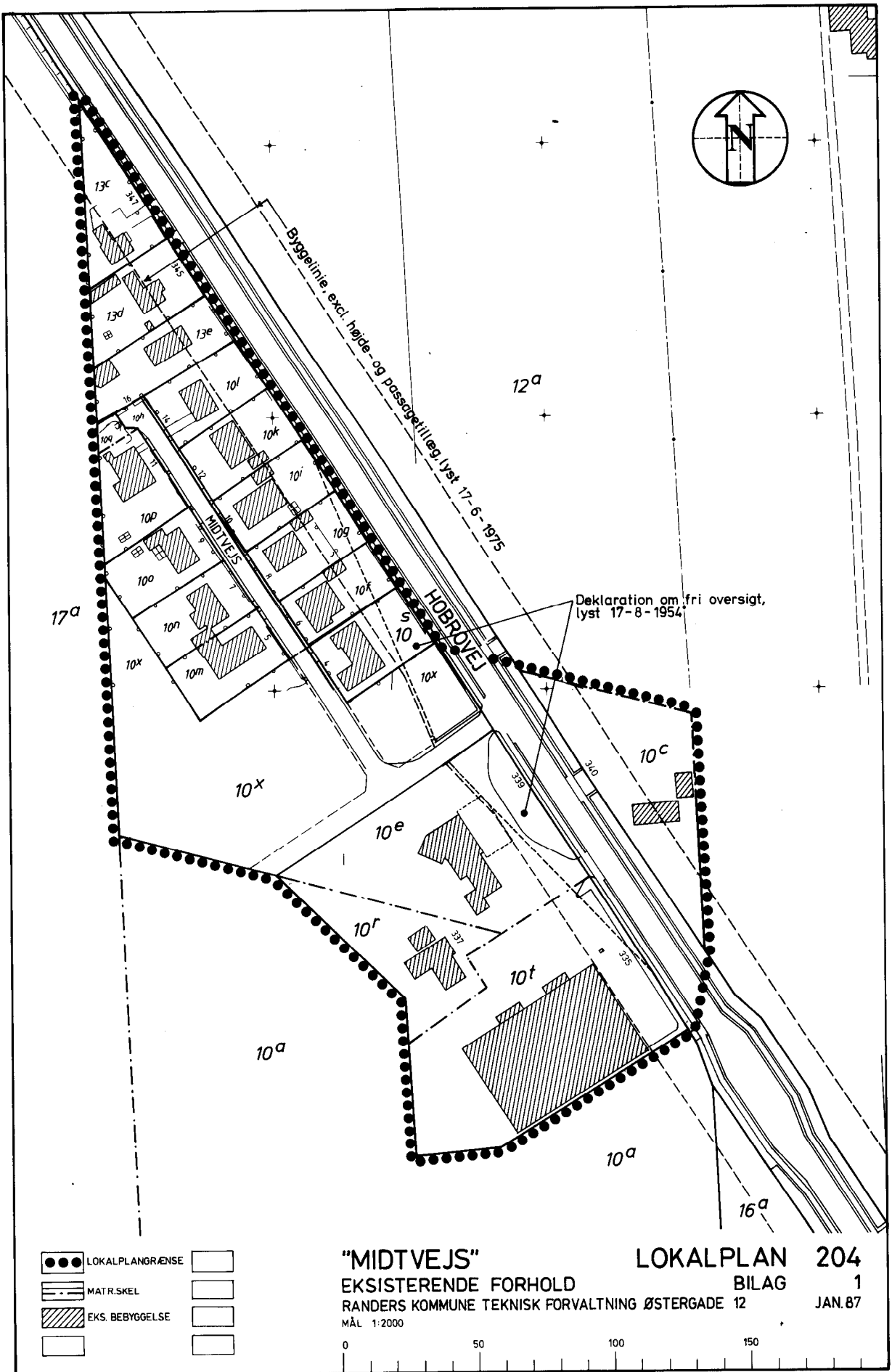
K. Gjøtrup
borgmester









I henhold til § 27 i kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

På byrådets vegne

Udvalget for teknik og miljø, den 23. juli 1987.

Preben Rasmussen
næstformand

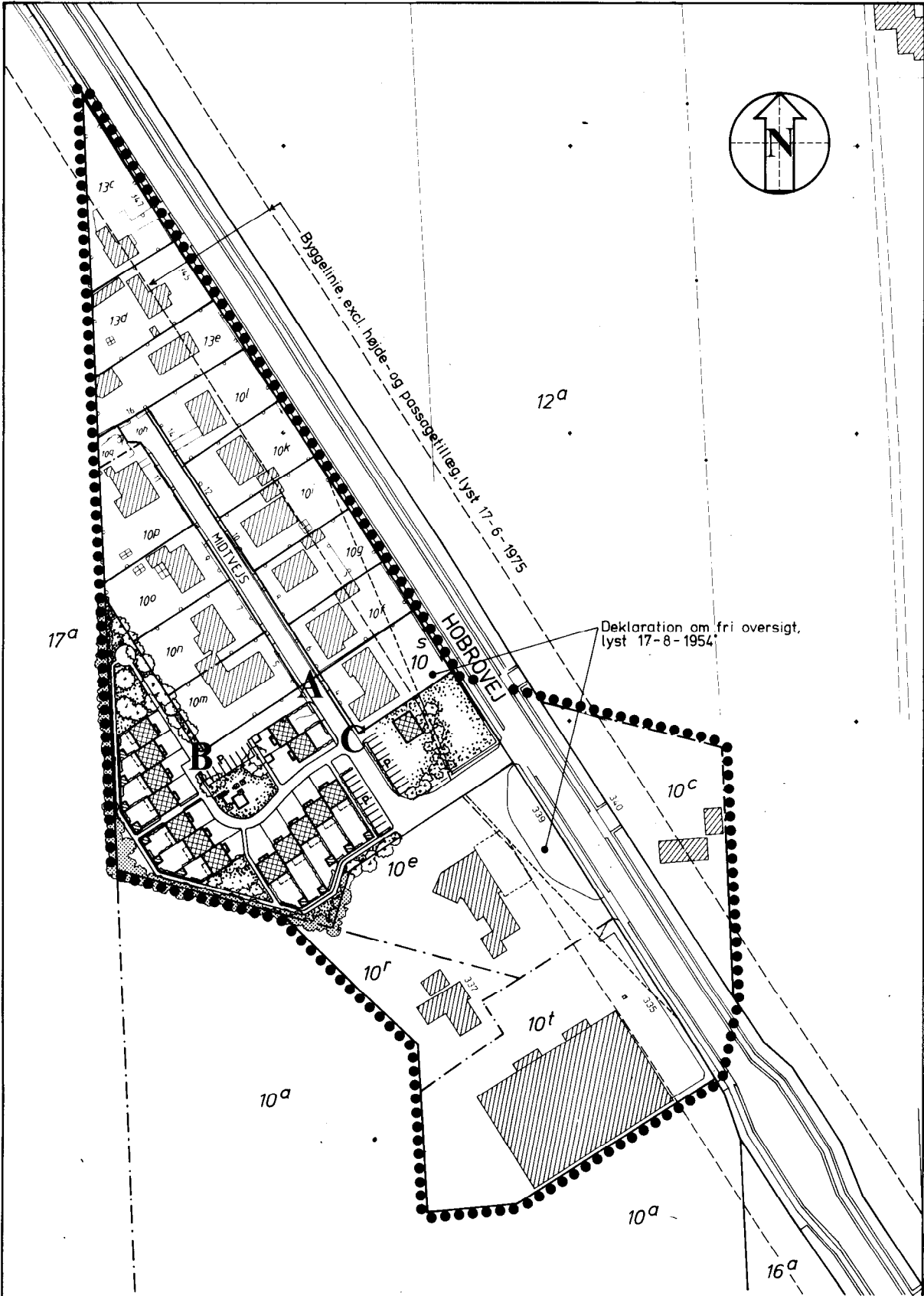


- | | | |
|---|-----------------|---|
|  | LOKALPLANGRÆNSE |  |
|  | MATR.SKEL |  |
|  | EKS. BEBYGGELSE |  |
|  | |  |

"MIDTVEJS"
 EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 MÅL 1:2000

LOKALPLAN 204
 BILAG 1
 JAN.87





- LOKALPLANGRÆNSE
- ▨ MATR.SKEL
- ▨ EKS. BEBYGGELSE
- ▨ BYGGEFELT BEBOEL. SESH/FÆLLESHUS
- ▨ BYGGEFELT UDHUSE
- ▨ BEPLANTNING, DER SKAL BEVARES
- ▨ FELLES OPHOLDSA.

"MIDTVEJS"

FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 MÅL 1:2000

LOKALPLAN 204

BILAG 2
 JAN. 87

