

LOKALPLAN 535

Boligområde ved Høgshøj, Spentrup



Redegørelse

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

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan 535 - Boligområde ved Høgshøj, Spentrup	8
§ 1 Lokalplanens formål	8
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	8
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning.....	9
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	10
§ 6 Tekniske anlæg	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9 Ubebyggede arealer	12
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	13
§ 11 Grundejerforening eller lignende	14
Vedtagelsespåtegning	14
Offentlig bekendtgørelse.....	14
Lokalplanens retsvirkninger	15

Bilag

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	17
Kortbilag 2 - Fremtidige forhold.....	19
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	21
Bilag 1	23

Vejledning

Vejledning	25
Klagevejledning.....	26



Luftfoto fra forår 2011 med afgrænsning af lokalplanområdet.

En kortfattet beskrivelse

Beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 7,8 hektar i Spentrup. Området afgrænses af gravhøjen Høgshøj mod nord, Hadsundbanens gamle jernbanetracé mod syd, Birke Allé og den eksisterende by mod vest og åbne marker mod øst.

Baggrund for lokalplanen

Arealet er kommunalt ejet, og Randers Kommune ønsker ved gennemførelse af lokalplanen at skabe mulighed for vækst i antallet af boliger i Spentrup by. Området ønskes udlagt til varieret bebyggelse med enfamiliehuse og tæt-lav lavenergi-bebyggelse i en mindre del af området.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og består af frijord uden landbrugspligt. Den fredede oltidshøj Høgshøj med fortidsmindebeskyttelseszone i en radius af 100 meter afgrænser lokalplanområdet mod nord. Der er ligeledes et fredet markdige vest for Høgshøj, hvoraf størstedelen ligger inden for beskyttelseszone. Gravhøjen og diget skal friholdes for enhver form for indgreb, anlæg og bebyggelse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for at etablere et boligområde med åben-lav boligbebyggelse i form af enfamiliehuse og et mindre område med tæt-lav bebyggelse, i form af rækkehuse og lignende, der skal opføres som lavenergi-bebyggelse. I hele området kan der bygges i op til to etager. I delområde 1 og 2 kan der udstykes op til 50 parceller med grundstørrelser fra 750 m². Delområde 3 udlægges til tæt-lav lavenergi-bebyggelse. Det indebærer, at bebyggelsen skal opføres som lavenergi-bebyggelse med skærpede energikrav, ud over de obligatoriske energirammer for nye bygninger.



Gravhøjen Høghøj.



Det ny boligområde etableres i forlængelse af det eksisterende boligkvarter vest for Birke Allé.

Lokalplanen lægger op til, at der anvendes bæredygtige løsninger. Med gunstig orientering af bebyggelsen på grundene er der mulighed for udnyttelse af passiv og aktiv solvarme, hvis tagflader og større vinduespartier orienteres mod syd eller vest. Der kan således etableres solfangere og solcelleanlæg eller andre bæredygtige løsninger, der efter en nærmere analyse og totaløkonomisk vurdering findes velegnet til området.

Lokalplanen fastlægger en principiell udstykningsplan med vej- og stiudlæg, rekreative friarealer og afskærmende støjvolde med beplantning mod Birke Allé. Lokalplanen udlægger desuden areal til en cykel- og gangtunnel under Birke Allé, der senere ændrer status til omfartsvej, for at skabe en sikker forbindelse mellem boligområdet, skolen og Spentrup by.



Principiel illustrationsplan af det fremtidige boligområde.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2009	Lokalplanen er omfattet af rammeområde 4.01.B.5 i Kommuneplan 2009 for Randers Kommune. Området er udlagt til boligformål.
Servitutter	Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.
Zonestatus	Lokalplanens område er beliggende i landzone. Ved byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, overføres området til byzone.
Trafikale forhold	Bebyggelsen inden for lokalplanens område vejbetjenes fra Birke Allé, hvorfra der etableres to nye stamveje med fortovej på begge sider. Det samlede vejudlæg til stamveje er i alt 10 m. Desuden etableres der boligveje med fortovej og rabat, med et samlet vejudlæg på 8 m. Begge typer vejudlæg er vist i lokalplanens bilag 1.
Stier	I forbindelse med etablering af de fælles friarealer udlægges der private fællestier for fodgængere og cyklister samt areal til en gang- og cykeltunnel under Birke Allé.
Vejbelysning	Hvis vejbelysningen ønskes overtaget og vedligeholdt af Randers Kommune, skal den etableres med lyskilder, der har et lavt elforbrug og er uden kviksvovl. Det er derfor vigtigt at vælge energieffektive armaturer med metalhalogenlamper, højtryksnatriumlamper eller kompaktlysrør, evt. LED. Vejbe-lysningen inden for lokalplanens område skal etableres som en selvstændig installation med egen måler. Alt materiale skal være klasse II.
Støjforhold	Mod vest grænser lokalplanområdet op til Birke Allé, der senere ændrer status til omfartsvej. Derfor skal der inden for lokalplanområdet etableres støjvolde mod Birke Allé for at sikre området mod støjgener fra vejen. Grænseværdien for vejtrafikstøj målt udendørs i boligområdet må ikke overstige L_{den} 58 dB, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007.
Spildevandsplanen	Lokalplanområdet er omfattet af den godkendte spildevandsplan og ligger i spildevandsopland PK06.11 og PK06.12. Undtagen et mindre delområde mod nordøst, der udlægges som rekreativt område og ikke optages i spildevandsplanen.
Kloakering	Områderne er planlagt separatkloakeret og tilsluttes eksisterende spildevands- og regnvandssystemer i Birke Allé, men der skal etableres et lokalt forsinkelsesbassin for regnvand inden tilledning. Der er fastlagt en maksimal regnvandsafledning fra hver ejendom svarende til en afløbskoefficient på 0,3. Ved overskridelse af den angivne koefficient, skal der etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring på den pågældende ejendom, inden afledning til det offentlige kloaksystem.

Varme og el	<p>Lokalplanområdet ligger uden for den eksisterende afgrænsning for kollektiv naturgasforsyning og er ikke omfattet af den eksisterende varmeplan. Afgrænsningen for den kollektive varmforsyning udvides ved godkendelse af et projekt efter varmforsyningslovens regler til også at omfatte lokalplanområdet. Projektgodkendelse skal ske, inden ledningsnettet etableres.</p> <p>Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning i bebyggelse inden for lokalplanens afgrænsning. Undtaget herfra er dog bebyggelse, der opføres som lavenergi-bebyggelse.</p>
Vandforsyning	<p>Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Spentrup Vandværk.</p>
Drikkevandsinteresser	<p>Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område). Lokalplanområdet er allerede rammebelagt i Kommuneplan 2009, der udlægger lokalplanområdet til boligformål. Lokalplanen fastholder anvendelsen til boligformål og indebærer således ikke en øget trussel for grundvandet. Det skal i øvrigt bemærkes, at vidensniveauet er lavt, da Randers Kommune fortsat afventer statens kortlægning af kommunens OSD-områder.</p>
Jordforurening	<p>Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Området er således ikke kortlagt som jordforurennet.</p>
Renovation og genbrug	<p>Lokalplanens er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald" med tilhørende bilag. Af regulativet fremgår det blandt andet hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med adgangsforhold og placering af dagrenovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.</p>
Renholdelse og vintervedligeholdelse	<p>Regulativet for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.</p>
Tilgængelighed	<p>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. I lokalplanen skal der således sikres niveaufri adgang for kørestolsbrugere.</p>
Arkæologiske forhold	<p>Lokalplanområdet grænser op til- og omfatter arealer syd for den fredede bronzealdergravhøj Høgshøjs 100 meter beskyttelseszone. Endvidere er der et fredet markdige, der med undtagelse af nogle få meter ligger inden for gravhøjens beskyttelseszone. Inden for lokalplanområdets afgrænsning er der ikke registreret fund af arkæologisk interesse. Umiddelbart vest for området er der dog fundet bosættelser og grave fra jernalderen, hvilket indikerer, at der er stor sandsynlighed for fund inden for lokalplanområdet. Det anbefales derfor, at der foretages arkæologiske prøvegravninger 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, jf. museumslovens § 27 stk. 2.</p>

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 (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, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder mm.

På baggrund af screeningen har byrådet besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. 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 væsentlige indvirkninger 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 535 - Boligområde ved Høgshøj, Spentrup

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 anvendes til boligformål, i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
- at** bebyggelsen i delområde 3 opføres som lavenergibebyggelse.
- at** delområde 4 udlægges som fælles grønne friarealer for bebyggelsen, og der reserveres areal til en fremtidig stitunnel under Birke Allé.
- at** der etableres et regnvandsbassin i delområde 5.
- at** der etableres gennemgående stiforbindelser, der kobles på det eksisterende stinet i nærområdet.
- at** lokalplanområdets boliger støjsikres ved etablering af afskærmende støjvolde i forbindelse med byggemodning.
- at** gravhøjen Høgshøj med 100 m fortidsmindebeskyttelseszone og det fredede markdige friholdes for enhver form for anlæg og bebyggelse.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Matrikelnumre

- 2.1 Lokalplanen afgrænses af Birke Allé, gravhøjen Høgshøj med 100 m fortidsmindebeskyttelseszone og eksisterende landbrugsarealer, som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikelnummeret del af 4I Jennum By, Spentrup, samt alle parceller, der efter den 5.9.2012 udstykkes fra den nævnte ejendom.

Delområder

- 2.2 Lokalplanen indeles i delområderne 1, 2, 3, 4 og 5 som vist på kortbilag 2.

Zonestatus

- 2.3 Lokalplanens område er beliggende i landzone og overføres til byzone ved byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Delområde 1 og 2

Enfamilie/parcelhuse

Delområde 3

Ad.3.2: Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder den energiramme for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet, jf. planlovens § 15 stk. 2, 22.

Delområde 4

Fælles friarealer

Delområde 5

Regnvandsbassin

Erhverv på særlige vilkår

- 3.1 Delområde 1 og 2 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse, med parcelers størrelse og placering i princippet som vist på kortbilag 2.
- 3.2 Delområde 3 må kun anvendes til tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse og lignende, der skal opføres som lavenergibebyggelse.
- 3.3 I delområde 3 skal der etableres en fælles parkeringsplads på ca. 800 m², i princippet som vist på kortbilag 2.
- 3.4 Delområde 4 må kun anvendes til fælles friarealer, stier og støjvolde samt areal til en fremtidig gang- og cykeltunnel under Birke Allé.
- 3.5 Delområde 5 må kun anvendes til regnvandsbassin, der udføres som et tørt bassin.
- 3.6 Der kan på ejendommene drives sådan virksomhed som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af:
- At virksomheden drives af den, der beboder den på gældende ejendom,
 - At virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o. lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - At virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
 - At virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Ejendommene må kun udstykes i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2 Ejendommene i delområde 1 og 2 skal udstykes med grundstørrelser på mindst 750 m².
- 4.3 Ydeligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Veje:

Ad. 5.1: Alle veje udlægges som private fællesveje.

5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje, i princippet som vist på kortbilag 2 og bilag 1:

Stamvejene A-B og C-D i en bredde af 10 m
Boligvejene E-F og G-H i en bredde af 8 m.

5.2 Stamvejene A-B og C-D skal anlægges med en kørebanebredde på 6 m, 1,5 m fortov og 0,5 m græsabat på begge sider af vejen.

5.3 Boligvejene E-F og G-H skal anlægges med en kørebanebredde på 5 m, 1,5 m fortov og 0,5 m græsabat på den ene side af vejen og 1 m græsabat på den anden side af vejen.

Vendepladser

Ad. 5.4: Vendepladser skal dimensioneres med tilstrækkelig plads til, at renovationskøretøjer mv. kan vende.

5.4 Vejen G-H skal afsluttes med vendepladser, i princippet som vist på kortbilag 2.

5.5 Al udkørsler fra boliger skal ske til boligveje.

5.6 Etablering af veje, herunder vejbelysning, må kun ske i overensstemmelse med et af Randers Kommune godkendt vejprojekt.

Gang- og cykeltunnel

5.7 I delområde 4 skal der afsættes areal til en fremtidig gang- og cykeltunnel under Birke Allé.

Stier:

Ad. 5.8 og 5.9: Stien a-b forudsættes anlagt som kommunal sti, de øvrige som private fællesstier.

5.8 Der udlægges areal til følgende nye stier, i princippet som vist på kortbilag 2:

Sti a-b (kommunal sti) udlægges i en bredde af 6 m med et befæstet areal på mindst 2,5 m. Stien tilsluttes i den vestlige ende gang- og cykeltunnelen og i den sydøstlige ende den kommende sti på Hadsundbanens gamle tracé.

5.9 Stierne c-d, e-f, g-h, k-l, m-n, o-p og q-r er private fællesstier og udlægges i en bredde af 4 m, med en belægning i form af grus, stenmel eller asfalt på mindst 2 m.

5.10 Stien i-j er en privat fællessti og udlægges i en bredde på 5,5 m og med en belægning i form af grus, stenmel eller asfalt på mindst 3 m. Stien skal kunne håndtere større biler til anlæg og drift af regnvandsbassinet i delområde 5.

Ad. 5.12: Der skal i alt være to p-pladser, enten fritliggende og/eller i garage/carport.

Ad. 5.13: Den "halve" parkeringsplads er et reserveudlæg, der ikke behøver at ligge i direkte relation med boligen.

Parkering:

- 5.12 I delområde 1 og 2 skal der udlægges to parkeringspladser inden for egen matrikel, hvoraf en kan være beliggende i carport eller garage.
- 5.13 I delområde 3 skal der etableres fælles parkering, i princippet som vist på kortbilag 3. Der skal udlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 Der må ikke etableres elopvarmning indenfor lokalplanområdet.
- 6.3 I lokalplanens område kan der etableres vedvarende energikilder til forsyning af strøm og varme, såsom solfangere, solcelleanlæg mv., såfremt bestemmelserne i § 8 stk. 3 og 4 er opfyldt.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocent

- 7.1 Bebyggelsesprocenten i delområde 1 og 2 må ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten i delområde 3 må ikke overstige 40 for området som helhed.

Bebyggelsens placering

- 7.3 Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggelinier, 2,5 m fra skel. Garager, carporte, udhuse o. lign. mindre bygninger skal overholde byggelinierne mod stier, bolig- og stamveje.

Bebyggeshøjde

Ad. 7.4-7.6: Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn eller fra et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, efter reglerne i bygningsreglementet. Med eksisterende terræn forstås det terræn, som fremkommer efter boligvejen er anlagt og overskudsjord er flyttet eller udjævnet.

Ad. 7.6: Bestemmelsen erstatter bygningsreglementets regler om afstands- og højdeforhold.

- 7.4 Bebyggelse må opføres i op til 2 etager med en højde på maksimalt 8,5 m.
- 7.5 Facadehøjden må ikke overstige 6 m, målt fra eksisterende terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan til skæringen mellem facade og tagflade.
- 7.6 Intet punkt af ydervæg eller tag på garager, carporte, udhuse o. lign. småbygninger må overstige et højdegrænseplan på 2,5 m over eksisterende terræn eller fastsat niveauplan i skel til nabo. 2,5 m fra naboskel stiger højdegrænseplanet til 3,5 m over eksisterende terræn eller fastsat niveauplan.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Ad. 8.1: Ved blanke materialer forstås reflekterende blanke plader og glaserede og engoberede tagsten med en maksimal glansværdi på 30, jf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.

Ad. 8.3-8.4: Solceller, solfangere, ventilationsanlæg mv. skal tilpasses bygningens facade eller tagflade i form og dimensioner, så de fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.

Individuelle antenner

Skiltning

Kommunens skiltepolitik kan ses på www.randers.dk.

- 8.1 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder glaserede og engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans, såsom kobber og zink. Undtaget herfra er tagvinduer, solceller o. lign. energibesparende anlæg.
- 8.2 Taghældningen må ikke overstige 50°.
- 8.3 Der kan opsættes solfangere, solceller o. lign. energibesparende anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner. Kun de dele, som af hensyn til funktioner ikke kan skjules, må være synlige.
- 8.4 Solceller og solfangere skal placeres ensartet og med samme omfang på hvert hus i en sammenhængende bebyggelse. Anlæggene må ikke medføre blændingsgener for de omkringboende.
- 8.5 Der kan opsættes mindre, individuelle antenner samt paraboler med en diameter på højest 1 m.
- 8.6 Antenner og paraboler skal opsættes, så de ses mindst muligt fra de omgivende veje og ikke generer de omkringboende. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 m eller placeres højere end 1,8 m over terræn.
- 8.7 Skiltning og reklamering skal overholde retningslinjerne i Randers Kommunes skiltepolitik.

§ 9 Ubebyggede arealer

Fælles friarealer

Beplantning af friarealer

Ad. 9.2: I 2011 er der tale om følgende træer og buske: Bjergfyr (Pinus mugo), contortafyr (Pinus contorta), glansbladet hæg (Prunus serotina), rynket rose (Rosa rugosa) og en række urter, hvoraf få har relevans som haveplanter. Se opdateret liste på www.naturstyrelsen.dk.

Støjvolde

Ad. 9.4: For at sikre, at gældende grænseværdier for trafikstøj overholdes, skal der foretages støjberregninger i området, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007.

- 9.1 Delområde 4 udlægges som fælles friarealer og skal fremstå med naturgræs og et minimum af befæstet areal. Arealerne må ikke bebygges. Undtaget herfra er mindre bygninger på op til 10 m², der er nødvendige for driften af arealerne.
- 9.2 Beplantning af friarealer skal ske i overensstemmelse med en af Randers Kommune godkendt beplantningsplan. Der må ikke plantes arter, der er uønskede i den danske natur, jf. Naturstyrelsens liste over invasive arter.
- 9.3 Langs Birke Allé udlægges areal i en bredde af 5 m til etablering af støjvolde, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 9.4 Støjvoldene skal etableres i forbindelse med bygge- modningen efter en af Randers Kommune godkendt plan og udformes, så vejtrafikstøjen ikke overskri-

der grænseværdien Lden 58 dB, målt udendørs ved de nye bebyggelser. Det skal dokumenteres, hvordan støjvoldene overholder kravene til støjdæmpning.

- 9.5 For at opfylde de i § 9, stk. 4 fastsatte krav, kan støjvoldene forlænges til udenfor de reserverede arealer, der er vist på kortbilag 2. Dog må de ikke berøre det fredede markdige eller gravhøjens beskyttelseszone med en radius på 100 m, jf. kortbilag 2.
- Beplantning af støjvolde**
- 9.6 Støjvoldene skal fremstå som begrønnede jordvolde, lig den eksisterende støjvold på modsat side af Birke Allé, i princippet som vist på kortbilag 3 og bilag 1. Ud mod Birke Allé beplantes støjvoldene med 1-2½ m høje buske og spredte grupper af træer på maks. 10-12 m.
- Terrænregulering**
Bebyggelse skal så vidt muligt tilpasses terrænet og ikke omvendt, fx med forhøjelse af soklen.
- 9.7 Terrænregulering på mere end +/-0,5 m i forhold til eksisterende terræn må ikke finde sted. Terrænregulering må ikke ske nærmere skel end 0,5 m og herfra med en hældning på maks. 1:1,5.
- Hegn og hække**
- 9.8 Hegn i skel mod nabo, sti eller vej skal etableres som hæk eller andre levende hegn og kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side.
- 9.9 Hække og hegn skal placeres på egen grund, mindst 30 cm fra skel mod vej, sti og fælles friarealer.
- Ad.9.13: For at sikre en naturlig overgang til området omkring gravhøjen må der ikke plantes hæk mv. indtil 5 m fra skel på de nævnte parceller.*
- 9.10 På de yderste parceller i delområde 1, mod nord ud mod gravhøjen Høgshøj, må der ikke etableres hæk eller hækliggende beplantning indtil 5 m fra skel, som vist på kortbilag 2.
- Skiltning**
- 9.11 Der må ikke skiltes eller reklameres på ejendommenes ubebyggede arealer.

§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til et varmforsyningsanlæg har fundet sted. Byrådet skal dispensere fra bestemmelsen om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg, såfremt bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse.
- 10.2 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke tages i brug før de i § 5 stk. 1-13 nævnte veje, stier, og parkeringspladser, de i § 9, stk. 1-2 nævnte friarealer samt de i § 9 stk. 3-6 nævnte støjvolde er etableret.

§ 11 Grundejerforening eller lignende**Medlemspligt**

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område, senest når 75 % af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers Kommune.

Drift og vedligeholdelse

- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de i § 5 stk. 1-13 nævnte veje, stier og parkeringspladser, samt de i § 9 stk. 1-5 nævnte fælles friarealer og støjvolde.

Vedtægelsespåtegning

Forslag til lokalplan 535 er vedtaget af Randers byråd den 3.9.2012 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 21.1.2013

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 30.1.2013, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Lokalplanens retsvirkninger

Retsvirkninger

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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.

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.

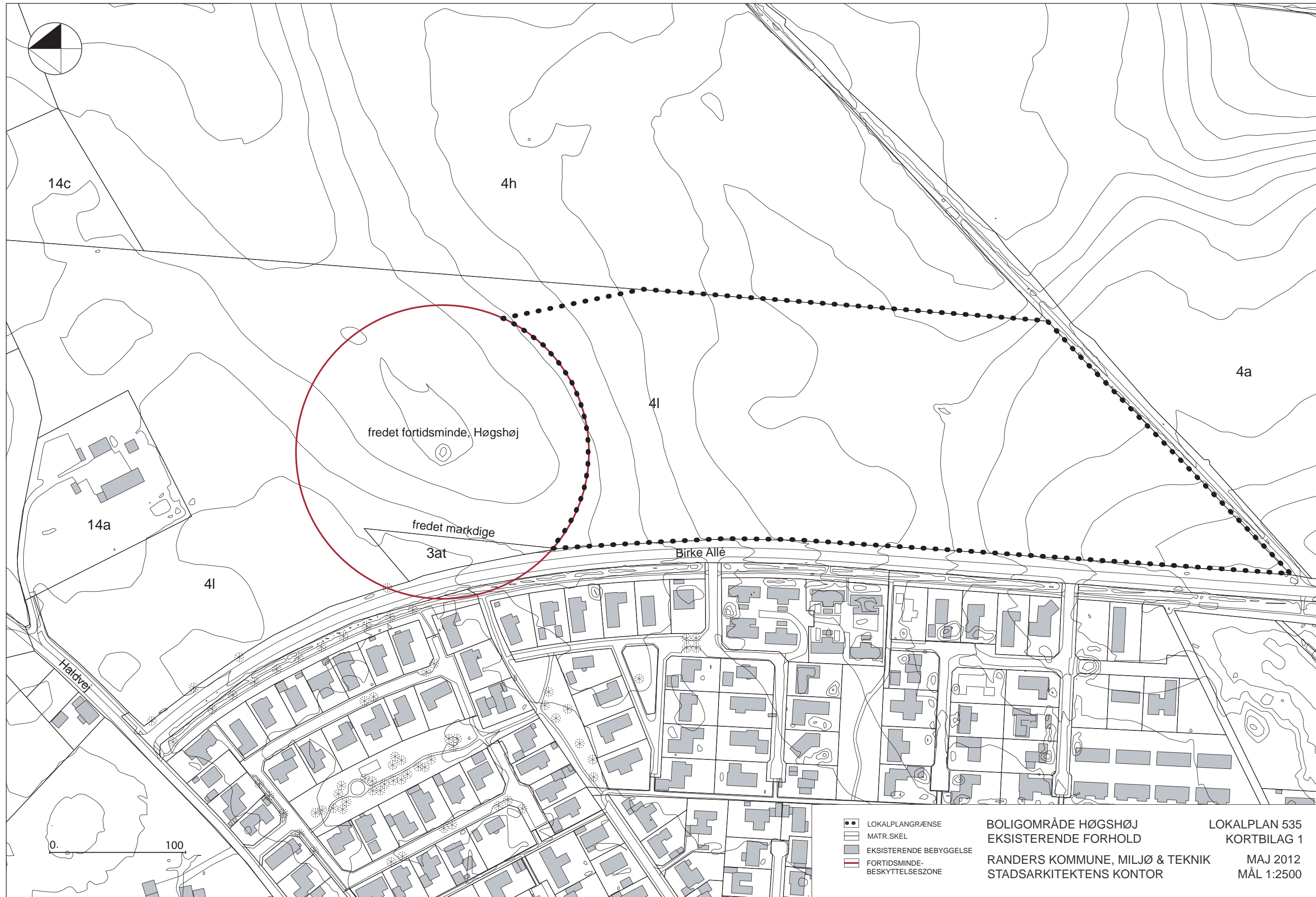
Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører ejere, 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, 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.

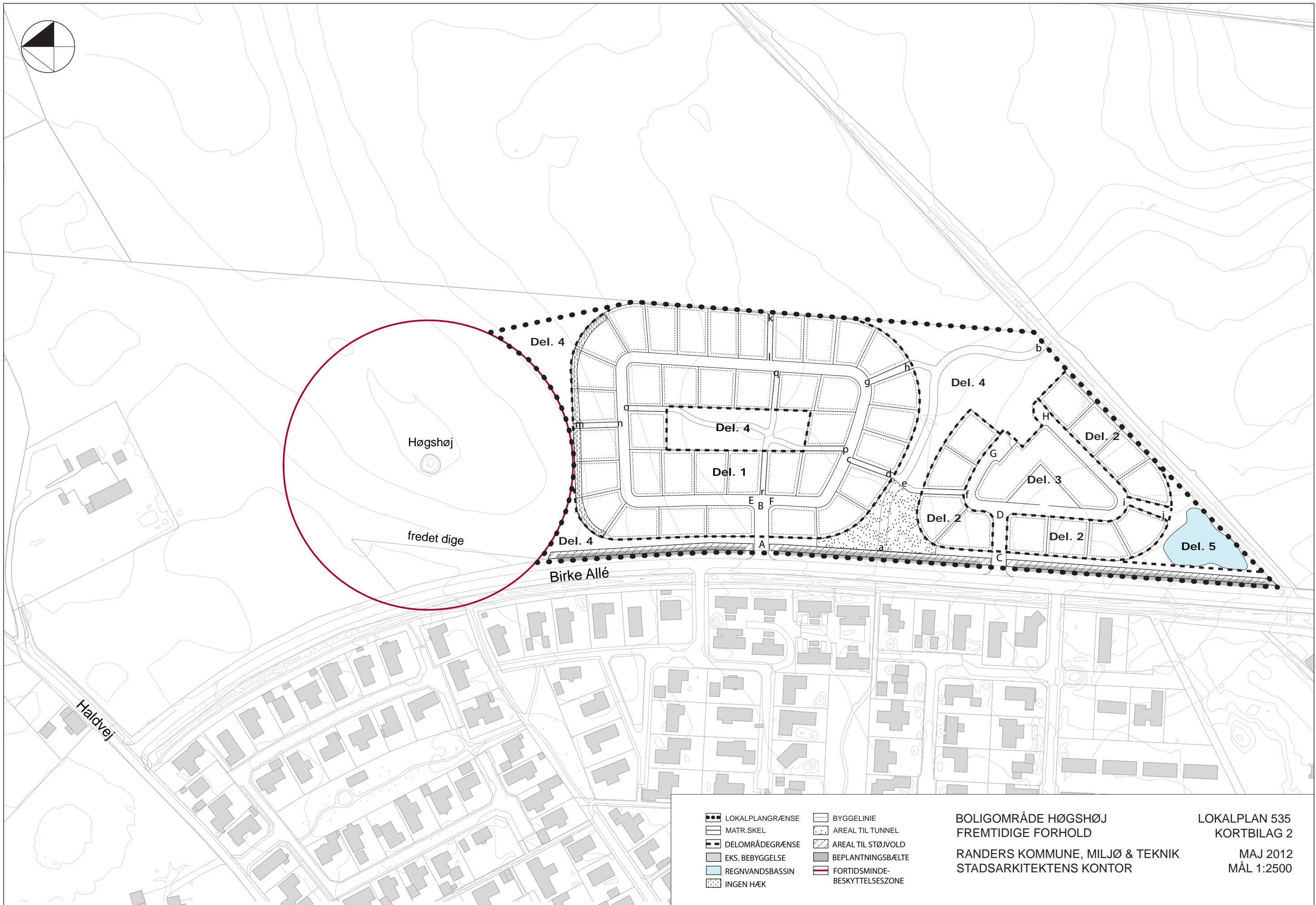
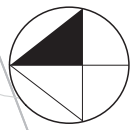




- LOKALPLANGRÆNSE
- ▭ MATR.SKEL
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE
- ▭ FORTIDSMINDE-BESKYTTELSESZONE

BOLIGOMRÅDE HØGSHØJ
 EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK
 STADSARKITEKTENS KONTOR

LOKALPLAN 535
 KORTBILAG 1
 MAJ 2012
 MÅL 1:2500



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▬ MATR.SKEL
- ▬ DELOMRÅDEGRÆNSE
- EKS. BEBYGGELSE
- REGNVANDSBASSIN
- INGEN HÆK
- ⋯ BYGGELINIE
- ⋯ AREAL TIL TUNNEL
- ⋯ AREAL TIL STØJVOLD
- BEPLANTNINGSBÆLTE
- ▬ FORTIDSMINDE-BESKYTTELSSESZONE

BOLIGOMRÅDE HØGSHØJ
 FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK
 STADSARKITEKTENS KONTOR

LOKALPLAN 535
 KORTBILAG 2
 MAJ 2012
 MÅL 1:2500

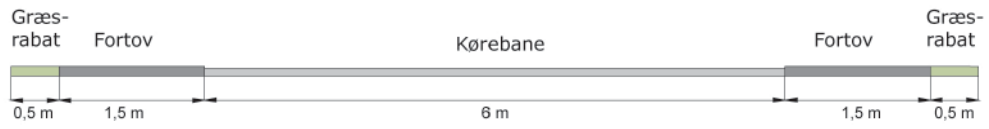


BOLIGOMRÅDE HØGSHØJ
ILLUSTRATIONSPLAN
RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK
STADSARKITEKTENS KONTOR

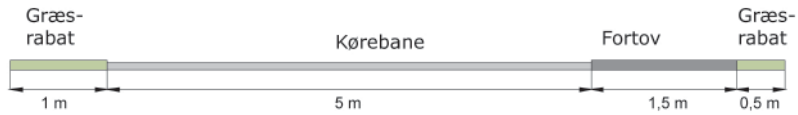
LOKALPLAN 535
KORTBILAG 3
MAJ 2012
MÅL 1:2500

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

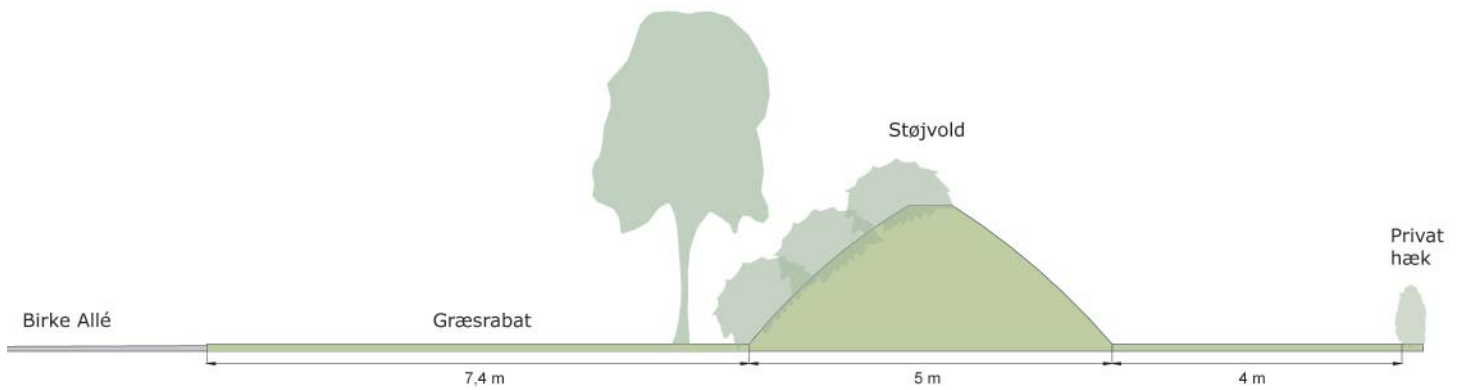
Stamvej:



Boligvej:



Støjvold:



Beplantningsprincip, støjvold:



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 bygge lov 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. Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvist medhold i klagen.

Klagen sendes til

Klagen sendes til:

Randers Kommune
Laksetorvet
8900 Randers

eller pr. e-mail: teknisk@randers.dk

Randers Kommune
Miljø og Teknik
Stadsarkitektens kontor
Laksetorvet
8900 Randers C