



LOKALPLAN 614

Et boligområde ved Haslund





<i>Høringsperiode</i> <i>Minimum 8 uger fra offentliggørelsen</i> <i>af lokalplanen.</i>	<i>Indhold</i>	2
<i>Vejledning om lokalplanen</i>	Vejledning	
	<i>Vejledning</i>	3
	<i>Klagevejledning</i>	3
	<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	5
<i>Lokalplanens retsvirkninger: herfra er</i> <i>lokalplanens bestemmelser juridisk</i> <i>gældende.</i>	<i>Om lokalplanen</i>	6
	<i>Oversigtskort</i>	6
	Redegørelse	
<i>Redegørelsen fortæller hvad lokalpla-</i> <i>nen handler om.</i>	<i>Lokalplanens indhold</i>	7
	<i>Illustrationsplan</i>	7
	<i>Delområder</i>	8
	Lokalplanens bestemmelser	
<i>Lokalplanens juridisk bindende be-</i> <i>stemmelser og kort.</i>	<i>§ 1 Lokalplanens formål</i>	9
	<i>§ 2 Område og zonestatus</i>	9
	<i>§ 3 Anvendelse</i>	9
	<i>§ 4 Udstykning</i>	10
	<i>§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold</i>	11
	<i>§ 6 Tekniske anlæg</i>	12
	<i>§ 7 Bebyggelsens omfang og placering</i>	12
	<i>§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	13
	<i>§ 9 Ubebyggede arealer</i>	14
	<i>§10 Grundejerforening eller lignende</i>	14
	<i>§11 Ibrugtagen af ny bebyggelse</i>	14
	<i>§12 Vedtagelsespåtegning</i>	15
	<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	15
	Lokalplankort	
<i>Lokalplanens juridisk bindende kort.</i>	<i>Kortbilag 1 - Eksisterende forhold</i>	16
	<i>Kortbilag 2 - Fremtidige forhold</i>	17
	Forhold til anden planlægning	
<i>Lokalplanen og andre planer</i>	<i>Forhold til anden planlægning</i>	18
	<i>Kommuneplanen</i>	18
	<i>Andre planer og love</i>	19
<i>Offentliggørelse af afgørelsen om</i> <i>screening for miljøvurdering</i>	<i>Miljøvurdering</i>	21
	Kommuneplantillæg	
	<i>Kommuneplantillæg 13</i>	22



HVAD ER EN LOKALPLAN?

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN

INDFLYDELSE

BYGGELOVEN

VEJLEDNING

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.

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.

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

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

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 tilsidesætter byggelovens regler, er det byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem byggelov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i byggeloven.

KLAGE OVER LOKALPLANEN

PLANLOVEN

KLAGEVEJLEDNING

PLANLOVEN

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.

MILJØVURDERING

MILJØVURDERING AF PLANEN

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.

KLAGEGEBYR

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:

plan@randers.dk

KLAGEN SENDES TIL



LOKALPLANENS 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.

Forandringer skal følge planen

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 vedtagelse af en ny lokalplan.

Når en 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.



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i forhold til Motorvej E45 og Randers by.

OM LOKALPLANEN

Lokalplanens område ligger mellem Hammelvej, Lerbakken og Møllevangsvej i landsbyen Haslund. Området er på ca. 4,5 hektar og fremstår i dag som ubebygget landbrugsjord. Lokalplanens område er i byzone og skal forblive i byzone. Området er ubebygget

Området er omfattet af lokalplan 354 der giver mulighed for blandet bolig og erhverv. På baggrund af et konkret projekt med et ønske om, at udlægge området til boligformål udarbejdes lokalplan 614. Denne lokalplan udlægger området til boligformål med mulighed for tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Med vedtagelsen af lokalplan 614 ophæves lokalplan 354 for hele området.



Illustrationsplan

Planen viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes.

Antal boliger

Delområder

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 614 giver mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse og/eller åben-lav boligbebyggelse, ved Haslund.

Lokalplanområdet kan rumme op til ca. 70 boliger og et fælleshus. Lokalplanen fastsætter bestemmelser der giver mulighed for enten op til 70 tæt-lav boliger eller op til 54 tæt-lav og op til 7 åben-lav boliger. Derudover udlægges areal til rekreative formål som fælles haveanlæg og legeplads til beboerne i området samt et areal til regnvandsbassin. Bebyggelsen placeres ud til en fælles grønning, som kan anvendes til ophold og leg.



Delområde II

Tæt-lav boligbebyggelse kan f.eks. være rækkehuse, klyngehuse, kædehuse, gårdhuse mv.

Delområde II ligger i midten af lokalplanens område og udlægges til tæt-lav boligbebyggelse. Der er mulighed for at bygge tæt-lav boliger i op til 2 etager. Boligerne placeres omkring en fælles grønning med mulighed for legeplads. Indenfor delområde II er der også mulighed for at placere et fælleshus.

Delområde III

Delområde III ligger i lokalplanens østlige hjørne og kan udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse eller udstykkes til maksimalt 7 parcelhusgrunde til åben-lav boligbebyggelse. Mellem bebyggelse og den eksisterende boligbebyggelse i Haslund udlægges et grønt fællesareal, og der skal etableres et beplantningsbælte her og mod Lerbakken.

Delområde IV

Delområde IV ligger i lokalplanens sydlige hjørne og udlægges til regnvandsbassin og stiforbindelser til resten af området. For at klimasikre området skal der etableres et regnvandsbassin i lokalplanens sydlige hjørne, hvor terrænet ligger lavest.



DELOMRÅDER

Kortet viser, hvordan lokalplanens område er inddelt i 4 delområder.



I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Matrikelnumre

Delområder

Zonestatus

*Boligformål
Tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav boligbebyggelse.*

Tæt-lav bebyggelse kan f.eks. være kædehuse, rækkehuse mv. med lodrette lejlighedsskel.

Åben-lav bebyggelse er f.eks. parcelhuse og villaer med egen have mv.

Delområde IV: Regnvandsbassin og grønt område.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til boligformål,

at bebyggelsen indrettes med fælles grønne friarealer,

at der etableres støjafskærmning mod Hammelvej,

at der etableres vejadgang til lokalplanens område fra Lerbakken, og

at der etableres et regnvandsbassin.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 11s, og 11x, Haslund By, Haslund samt del af matr.nr. 1b, 10b, 11b, 11h Haslund By, Haslund samt alle parceller, der efter den 1. december 2014 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

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

2.4 Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse med tilhørende haver og fælles friarealer. Endvidere må der indrettes fællesanlæg, såsom fælleshus, legepladser og parkeringsanlæg, der er forenelige med områdets anvendelse som boligområde.

3.2 Delområde I må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

3.3 Delområde II må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælles friarealer og fælleshus.

3.4 Delområde III må kun anvendes til boligbebyggelse i form af enten tæt-lav bebyggelse eller åben-lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse), med tilhørende fælles friarealer.

3.5 Delområde IV må kun anvendes til regnvandsbassin og grønt område med stiforbindelse.



- Erhverv fra egen bolig* 3.6 Der kan på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder at områdets karakter af boligområde ikke brydes ved skiltning og lignende.
at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.
- Antenneanlæg* 3.7 I delområde IV er der mulighed for etablering af antennemast til telekommunikation med tilhørende teknikkabine.
- § 4 UDSTYKNING**
- Udstykning* 4.1 Ejendommene må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan.
- Udstykning til storparceller eller mindre grunde .* 4.2 Tæt-lav boligbebyggelse i delområde I kan udstykkes som storparceller eller enkelte grunde indenfor udstykningsfelt 4. Udstykning af enkelte grunde skal være på mellem 200 m² og 500 m².
- 4.3 Tæt-lav boligbebyggelse i delområde II kan udstykkes i 3 udstykningsfelter 1, 2 og 3. Udstykningsfelterne kan yderligere udstykkes som storparceller eller enkelte grunde på mellem 200 m² og 500 m². Udstykningsfelt 6 kan udstykkes til fælleshus.
- Udstykning til åben-lav grunde maksimalt 7 stk. eller til tæt-lav* 4.4 Udnyttes delområde III til åben-lav boligbebyggelse kan ejendomme kun udstykkes med grundstørrelser på mindst 700 m² og maksimalt 900 m² indenfor udstykningsfelt 5. Udnyttes delområde III i stedet til tæt-lav boligbebyggelse kan der udstykkes som storparceller eller enkelte grunde indenfor udstykningsfelt 5. Udstykning af enkelte grunde skal være på mellem 200 m² og 500 m².
- Afstand mellem bebyggelse for at sikre god adgang til fælles friarealer og afstand mellem private haver.* 4.5 Der skal sikres en afstand på min. 10 meter mellem udstykningsfelterne i delområde 1 og II som vist på kortbilag 2. Afstanden er for at sikre god adgang til de fælles grønne arealer i midten af delområdet.
- 4.6 Der kan ske selvstændig udstykning af regnvandsanlægget i delområde IV.
- Udstykning af regnvandsbassin*



Veje og stier indenfor lokalplanens område

Vejudlæg

*Vejbetjening fra Lerbakken
Der forefindes to markoverkørsler til lokalplanområdet fra Hammelvej – til henholdsvis matr. nr. 10b og 11h. Markoverkørslerne skal nedlægges i forbindelse med gennemførelsen af lokalplanen.*

Parkeringspladser

Antenneanlæg

*Tekniske anlæg
Vejledningen indeholder retningslinjer for hvordan solceller bedst muligt tilpasses bygningen, og nabogener undgås*

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

Regnvandsbassin

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Boligvejen A-B udlægges i en bredde af 10 meter med en kørebanebredde på 6 m og med 2 m rabat i hver side. Der pålægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel.
- 5.3 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Lerbakken med 2 vejtilslutninger.
- 5.4 Der skal sikres stiforbindelser a-b, c-d og e-f som vist på kortbilag nr. 2. I udstykningsfelt 3 og 5 kan der etableres en gennemgående stiforbindelse til de grønne fællesarealer. Der skal ligegedes sikres stiforbindelse gennem udstykningsfelterne 3 og 5 i delområde II og III, til de fælles grønne friarealer som vist på kortbilag 2.
- 5.5 Stierne etableres som naturstier og udlægges i en bredde af 4 meter med et befæstet areal på 2 meter.
- 5.6 Der skal til åben-lav boligbebyggelse etableres 2 parkeringspladser på hver grund. Til tæt-lav boligbebyggelse skal der etableres 1½ parkingsplads pr. bolig der kan etableres på egen grund eller på fælles parkeringspladser.
- 5.7 Der skal etableres parkeringspladser i de afmærkede felter langs boligvej A-B som vist på kortbilag 2.
- 5.8 På grunde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse, må der højst etableres én overkørsel til boligvejen for hver bolig. Overkørslen må ikke være breddere end 6 meter.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 I delområde IV er der mulighed for etablering af antenner til mobiltelefoni med tilhørende teknikkabine.
- 6.3 I delområde IV kan der etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.5 er opfyldt.
- 6.4 Der skal i tæt-lave boligområder etableres nedgravede containerløsninger, som molokker.
- 6.5 Der skal etableres et regnvandsbassin på mindst 500 m² med tilhørende anlæg indenfor delområde IV. Regnvandsbassinet skal udformes med flade skrænter og kurver, så det ligner en naturlig sø/fordybning.

**Trafikstøj**

For at sikre boligområderne mod trafikstøj fra Hammelvej, skal der etableres støjafskærmning så kravene til støj overholdes.

- 6.6 Der skal etableres støjafskærmning mod Hammelvej som vist på kortbilag 2. Støjafskærmningen skal udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende græseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes. Ved lokalplanens udarbejdelse er de gældende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafik:
- Lden 58 dB for boliger

Bebyggelsesprocent

Ved udstykning af tæt-lav bebyggelse til enkelt ejendomme vil bebyggelsesprocenten blive højere, på den enkelte grund.

Beregningen gælder for den enkelte ejendom for åben-lav bebyggelse og for det enkelte udstykningsfelt for tæt-lav bebyggelse.

Antal etager og bygningshøjde
Der må bygges i 2 etager og 8,5 meters højde.

Byggelinje mod boligvej

Samlet plan for bebyggelsen

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten indenfor udstykningsfelterne 1-6 må ikke overstige 35 % for åben-lav bebyggelse og 40 % for tæt-lav bebyggelse. Der kan maksimalt opføres 80 boliger indenfor lokalplanens område.
- 7.2 Bygninger må opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter målt fra eksisterende terræn. Bebyggelse skal placeres inden for de fastlagte udstykningsfelter, som vist på kortbilag 2.
- 7.3 Der pålægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel som vist på kortbilag 2. Al bebyggelse i delområde I, II og III skal placeres bag byggelinjen dog med mindst 1 af bygningens hjørner placeret i byggelinjen. Mindre bygninger så som redskabs- og cykelskure, samt carporte skal opføres bag byggelinjen.
- 7.4 Tæt-lav boligbebyggelse i delområde I, II og III må kun opføres efter en samlet plan som en samlet bebyggelse inden for den enkelte storparcel/udstykningsfelt. Den samlede bebyggelse kan opdeles i etaper.
- 7.5 Garager, carporte og udhuse kan sammenbygges over skel. Facadehøjden ikke overstige 2,5 m, og bygningshøjden må ikke være mere end 3 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, til bygningens højeste punkt.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Glanstal 30, jf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.

- 8.1 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 anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 614

Facader

Ad. 8.2 Husene må ikke fremstå med en lang lige facade. De enkelte boligernes facader skal forskydes i forhold til hinanden for mindst hver 3 bolig.

Ved boligernes forskydninger fremstår de som selvstændige enheder samt giver et varieret og spændende uderum at bevæge sig i.

Individuelle antenner

Skiltning

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

- 8.2 Tæt-lav bebyggelse må ikke sammenbygges med mere end 3 boliger med mindre, at facaden forskydes med min. 1,5 meter.
- 8.3 Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1 m. Antenner skal opsættes, så de ikke generer de omkringboende og placeres i en højde, der ikke overstiger tagryggen. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 m.
- 8.4 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene. Skiltets størrelse må ikke overstige 0,25 m².
- 8.5 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Støjafskærmning

Hegn i skel

Fælles friarealer

Terrænregulering

Det overordnede landskab skal følges og bebyggelsen skal indpasses.

Støttemure ved terrasser

- 9.1 Der skal etableres støjafskærmning og parkeringspladser mod Hammelvej som vist på kortbilag 2.
- 9.2 Hegn langs skel mod fælles friarealer og stier skal etableres som levende hegn.
- 9.3 De på kortbilag nr. 2 viste fælles friarealer må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne eller til oplag af materialer. Der må ikke opføres bebyggelse på de fælles friarealer. I forbindelse med etablering af antenner til mobiltelefoni kan der dog opføres tilhørende teknikkabine i delområde IV.
- 9.4 Der må ikke foretages terrænreguleringer, der ændrer lokalplanområdets overordnede landskabsformer. Dog kan der på den enkelte grund terrænreguleres i mindre grad og i henhold til § 9 stk. 5.
- 9.5 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m på de enkelte grunde. Terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund. Der må ikke terrænreguleres ud mod de fælles friarealer i delområde II og III, terrænet skal her følge det naturlige landskab.
- 9.6 Der kan etableres støttemure på op til ½ meter. Støttemure må kun etableres mellem byggelinjen mod vej og husets facade. Der må ligeledes etableres støttemure på op til ½ meters højde ved husets haveside hvor der etableres terrasser på op til 5 meter ud fra husets facade.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 614

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

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

Fælles friarealer og legepladser

9.8 Der skal etableres fælles friarealer til bebyggelsen som vist på kortbilag 2. Der skal etableres mindst en legeplads på de fælles friarealer.

Beplantningsbælte på 5 meter mod vej og eksisterende bebyggelse.

9.9 Der skal etableres et beplantningsbælte på 5 meters bredde langs Lerbakken og mod den omgivende bebyggelse som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal bestå af 2 rækker buske, som ikke kan blive mere end 6 meter høje. Desuden må planterne ikke plantes tættere end 2 m på skel mod naboer og skel mod vej.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

Grundejerforening

10.1 Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens område.

10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når den første af de udstykkede grunde, i delområderne I, II og III er solgt.

10.3 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af alle fællesarealer, veje og stier i hele lokalplanens område.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Der bør ikke etableres elopvarmning indenfor lokalplanområdets afgrænsning. Byrådet meddeler dispensation fra tilslutningspligt og elopvarmningsforbud til bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger.

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.
- de i § 5 nævnte veje og stier er etableret for hele området.
- de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.
- det i §6 nævnte regnvandsbassin og molokker er etableret.
- den i §6 nævnte støjafskærmning er etableret.
- de i §9 nævnte fælles friarealer og beplantningsbælter er etableret.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 614

§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan 614 er vedtaget af Randers Byråd den 02.02.2015

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Lokalplan 614 vedtages endeligt i henhold til Planloven.

Denne lokalplan er vedtaget den 01.06.2015

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 04.06.2015 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.



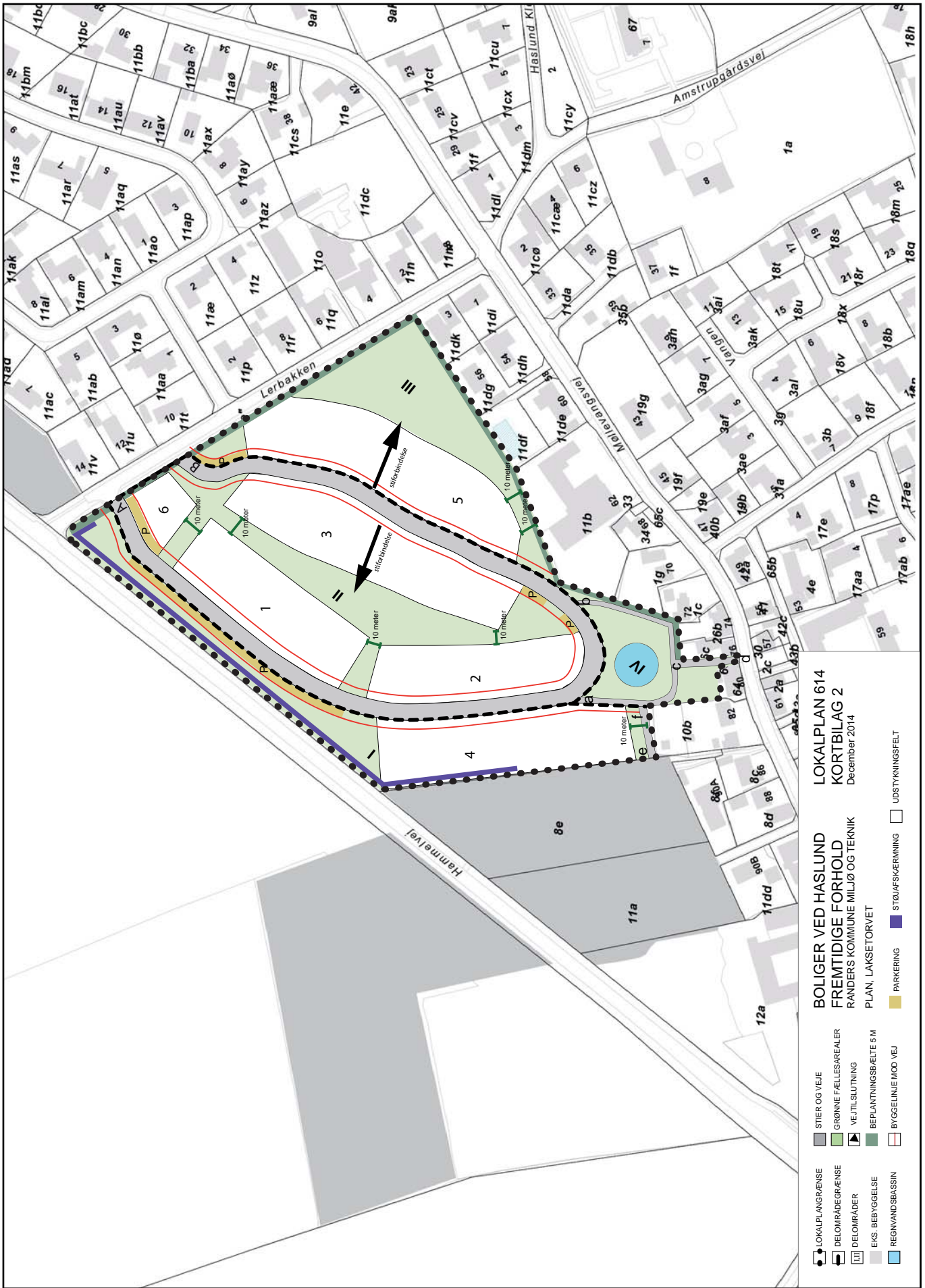
LOKALPLAN 614
KORTBILAG 1
 December 2014
 MÅL 1:2000

BOLIGER VED HASLUND
EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNISK
 PLAN, LAKSETORVET

- ◻ LOKAL PLANGRÆNSE
- ◻ KIRKEDYGGELINJE

KORTBILAG
 Lokalplan nr. 614





BOLIGER VED HASLUND
FREMtidIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
 PLAN, LAKSETORVET

LOKALPLAN 614
KORTBILAG 2
 December 2014

- LOKALPL. ANGRÆNSE
- DELOMRADEGRÆNSE
- DELOMRÅDER
- EKS. BEBYGGELSE
- REGNVANDSBASSIN
- STIER OG VEJE
- GRØNNE FÆLLESAREALER
- VEJTLØSUTNING
- BEPLANTNINGSBÆLTET 5 M
- BYGGELINIE MOD VEJ
- PARKERING
- STØJAFSKERMNING
- UDSTYKNINGSFELT

KORTBILAG
 Lokalplan nr. 614





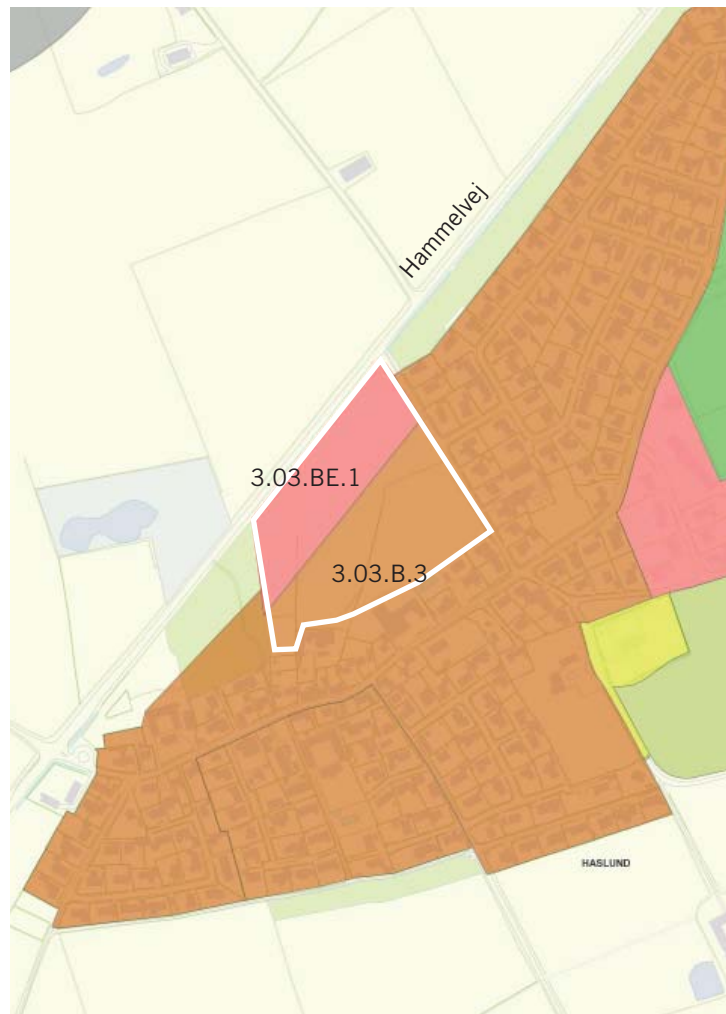
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

KOMMUNEPLANEN

Kommuneplan 2013

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 3.03.B.3 og 3.03.BE.1 i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune. Området er udlagt til boligformål og blandet bolig og erhverv.

Rammekort med markering af lokalplanområdet.



Kommuneplantillæg nr. 13

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013, da en del af området er udlagt til blandet bolig og erhverv, og dette område ønskes omdannet til et rent boligområde. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2013. Med kommuneplantillægget øges det maksimale antal etager til 2 og området anvendes ændres til boligformål. Der udlægges et nyt rammeområde benævnt 3.03.B.4 som består af en del af rammeområdet. Herved udgår rammeområdet 3.03.BE.1. Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan og er indsat som bilag til denne lokalplan.



ANDRE PLANER OG LOVE

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.

Vejadgang og parkeringsforhold

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Lerbakken. Det er ikke tilladt at have vejadgang fra Hammelvej.

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres minimum 2 parkeringsplads pr. bolig. ved åben-lav boligbebyggelse og 1½ ved tæt-lav boligbebyggelse.

Trafikstøj

Trafikstøj fra Hammelvej. Der skal etableres støjafskærmning mod Hammelvej så reglerne for støj i boligområder kan overholdes.

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Hammelvej. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" er beskrevet følgende vejledende grænseværdier for vejstøj:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end Lden 58 dB.
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højest Lden 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Der skal etableres en støjafskærmning mod Hammelvej, så støjgrænserne kan overholdes.

Spildevand og overfladevand

Lokalplanområdet ligger i kloakopland V1.3, der jf. den godkendte spildevandsplan er separatkloakeret. Det er i spildevandsplanen angivet, at der højst må afledes regnvand til kloakken fra et befæstet areal svarende til 30 % af det samlede areal. Overfladevand og tagvand fra lokalområdet ledes til et forsinkelsesbassin indenfor lokalplanområdet. Fra bassinet ledes overfladevandet til fællessystemet for Haslund. Bassinet skal dimensioneres ud fra, at afledningen af overfladevandet skal nedrosles til 2 l/s og med overløb ved en 5-års hændelse. Det skal sikres, at overløb ikke giver anledning til gener på omkringliggende arealer. Der skal udlægges areal i lokalplanområdet til etablering af bassin.

Varme

Lokalplanens område er i varmeplanen for Randers Kommune udpeget til naturgasforsyning. Området hører under Verdo's forsyningsområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Undtaget er bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger. Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning som primær varmekilde i bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Elanlæg

EnergiMidt oplyser at der forefindes elanlæg og/eller fiberbredbåndsrør i området.



Såfremt der skal udføres flytning/omlægning af elanlægget og eller fiberbredbåndsrørene, skal udstykkeren afholde de dermed forbundne omkostninger ved en eventuel byggemodning.

Jordforurening

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.

Renovation og genbrug

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

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

- de nuværende tre fraktioner
- mindst en kommende fraktion

Nedgravet affaldsløsning

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

Renholdelse og vintervedligeholdelse

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

Tilgængelighed

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

Arkæologiske forhold

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

På markerne omkring Haslund kirke, er der opsamlet mange fund gjort med metaldetektor. Fundene daterer sig til fra omkring 400 til omkring 1200 efter vores tidsregning.

Fundene viser, at der før den eksisterende Haslund landsby har ligget en jernalderbebyggelse på omtrent samme område. Detektorfundene er gjort så tæt på lokalplanområdet som ca. 250 meter.

Der er således al mulig grund til at antage, at jernalderlandsbyen også kan have omfattet området for lokalplan nr. 614.

Det anbefales derfor, for ikke at forsinke et kommende byggeri unødigt, at der forud for anlægsarbejdet foretages en arkæologiske prøvegravning af området, så omfanget af de eventuelle fortidsminder der er omfattet af Museumslovens kap. 8 §27, kan vurderes.



Kirkeindsigtlinje

Omkring Haslund kirke gælder der jf. naturbeskyttelseslovens § 19 en 300 m beskyttelseszone, hvori der ikke uden tilladelse må opføres byggeri, der er højere end 8,5 m.

Lokalplanen sikrer, at der i lokalplanens område ikke må opføres bygninger der er højere end 8,5 m. Lokalplanen respekterer dermed naturbeskyttelseslovens § 19. Kirkeindsigtlinjen er vist på kortbilag 1.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

MILJØVURDERING

Der er foretaget screening af lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013 af lov om miljøvurdering af planer og programmer med senere ændringer.)

Screening for miljøvurdering

I screeningen er det vurderet, hvorvidt planforslaget har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv. Ifølge loven skal planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen er det byrådets vurdering, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet.

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

- Der er tale om mindre ændringer i forhold til gældende rammebestemmelser i kommuneplan 2013 for Randers Kommune.
- Planens område er i forvejen omfattet af lokalplan 534 som udlægger området til boligområde samt blandet bolig og erhverv. Der er derfor tale om en mindre ændring af planen, hvor området nu alene udlægges til boligområde.
- Da der er tale om en mindre udstykning medfører planen ikke en væsentlig ændring af trafikken i området.
- Der ikke findes beskyttet eller sårbar natur i området.
- Trafikstøj fra Hammelvej håndteres gennem krav om etablering af støjskærm.

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 planforslagene. Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.



Kommuneplantillæg 13





Kommuneplantillæg 13

BAGGRUND

Der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2013 for Randers Kommune, for et nyt boligområde i Haslund. Området ønskes anvendt til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Området er i dag i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune omfattet af lokalplanrammerne 3.03.B.3 udlagt til blandet boligområde, med et max. antal etage på 1½ og 3.03.BE.1 udlagt til blandet bolig og erhverv

Dette er ikke i overensstemmelse med forslag til lokalplan 614 "Boligområde i Haslund", hvorfor nærværende tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet. Kommuneplantillægget udarbejdes pga. antal etager i rammeområde 3.03.B.3 og for at ændre anvendelsen af område 3.03.BE.1 fra blandet bolig og erhverv til rent boligområde.

Området med kraftig hvid konturstreg bliver med den endelige vedtagelse af dette kommuneplantillægs nye rammeområde 3.03.B.4, med mulighed for at bygge i 2 etager og derudover med de samme rammebestemmelser som det eksisterende 3.03.B.3. Rammeområde 3.03.BE.1 lægges sammen med rammeområde 3.03.B.4 og rammeområde 3.03.BE.1 udgår hermed.

MILJØSCREENING

Der er foretaget screening af kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013 af lov om miljøvurdering af planer og programmer med senere ændringer.)

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

Ifølge loven skal planer, der alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen er det byrådets vurdering, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet. Det vurderes, at planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til den gældende situation, da:

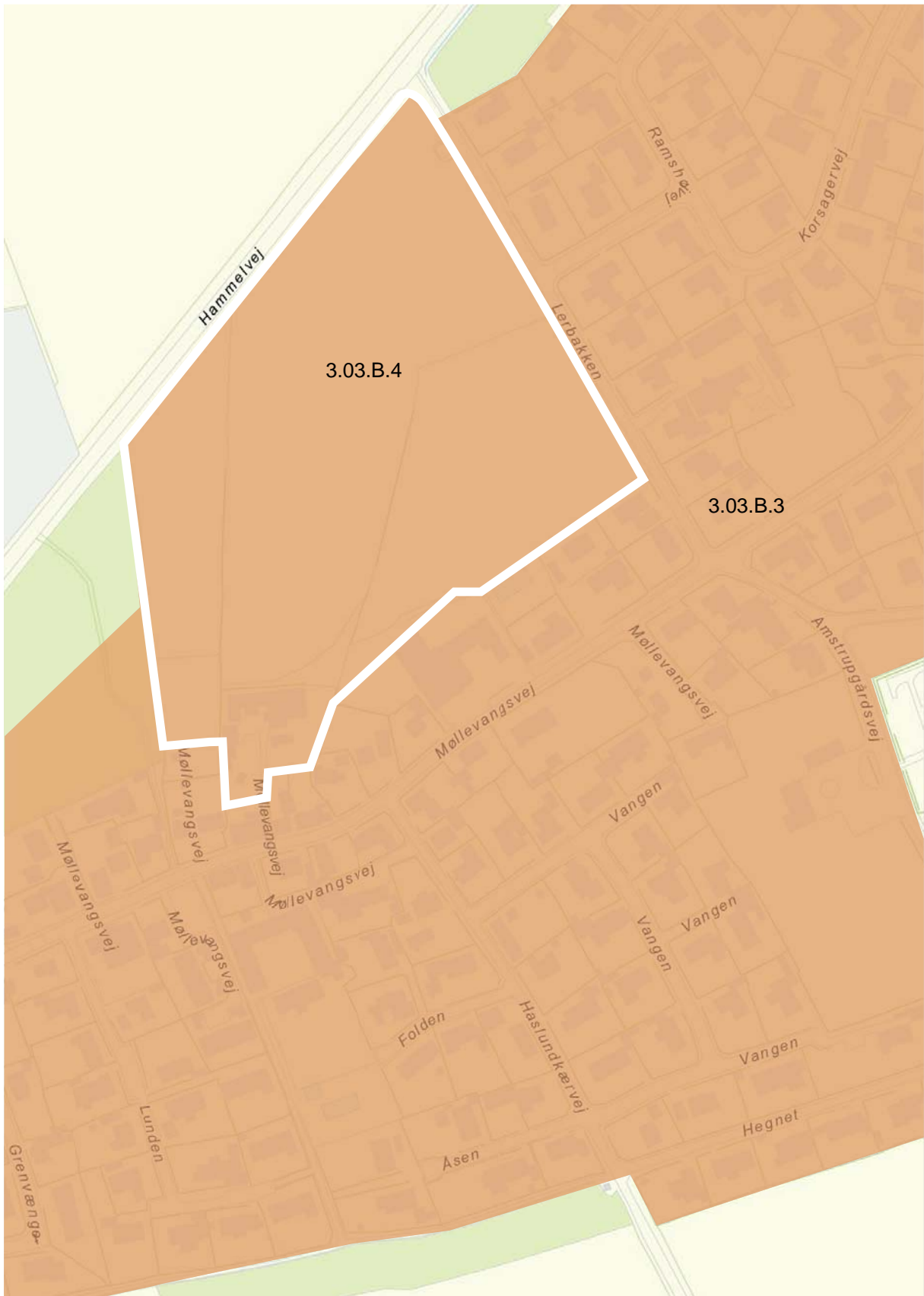
- Der er tale om mindre ændringer i forhold til gældende rammebestemmelser i kommuneplan 2013 for Randers Kommune.
- Planens område er i forvejen omfattet af lokalplan 534 som udlægger området til boligområde og blandet bolig og erhverv. Der er derfor tale om en mindre ændring af planen hvor området nu alene udlægges til boligområde.

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.



Nye rammebestemmelser 3.03.B.4 i Haslund

<i>PLANNUMMER</i>	3.03.B.4
<i>PLANNAVN</i>	Boligområde ved Lerbakken
<i>GENEREL ANVENDELSE</i>	Boligformål.
<i>OMRÅDETS ANVENDELSE</i>	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv.
<i>SPECIFIK ANVENDELSE</i>	Boligområde
<i>MAX. HØJDE</i>	8,5 meter
<i>MAX. ANTAL ETAGER</i>	2
<i>BEBYGGELSESPROCENT</i>	Maksimalt 40 % for tæt-lav boligbebyggelse og 35 % for åben-lav boligbebyggelse.
<i>ZONESTATUS</i>	Byzone
<i>FREMTIDIG ZONESTATUS</i>	Byzone
<i>ØVRIGE BESTEMMELSER</i>	Åben-lav: Maks. 35. Tæt-lav: Maks. 40. Områder skal bebygges efter en samlet plan. Grundene må ikke være mindre end 700m ² ved åben-lav bebyggelse.





VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Kommuneplantillæg 13 er vedtaget af Randers Byråd den 02.02.2015 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Forslaget til kommuneplantillæg 13 er i henhold til planlovens § 24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra 04.02.2015 til den 01.04.2015