



LOKALPLAN 632

Boliger på den tidl. Falbegrund





	Indhold	2
	Vejledning	
<i>Vejledning om lokalplanen</i>	<i>Vejledning</i>	3
	<i>Klagevejledning</i>	4
<i>Lokalplanens retsvirkninger: herfra er lokalplanens bestemmelser juridisk gældende.</i>	<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	5
	Om lokalplanen	
	<i>Oversigtskort</i>	6
	<i>Baggrund</i>	6
<i>Redegørelsen fortæller hvad lokalplanen handler om.</i>	Redegørelse	
	<i>Illustrationsplan</i>	7
	<i>Lokalplanens område</i>	8
	<i>Lokalplanens indhold</i>	8
	<i>Delområder</i>	9
<i>Lokalplanens juridisk bindende bestemmelser.</i>	Lokalplanens bestemmelser	
	<i>§ 1 Lokalplanens formål</i>	10
	<i>§ 2 Lokalplanens område og zonestatus</i>	10
	<i>§ 3 Lokalplanområdets anvendelse</i>	10
	<i>§ 4 Udstykning</i>	11
	<i>§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold</i>	11
	<i>§ 6 Bebyggelsens omfang og placering</i>	12
	<i>§ 7 Bebyggelsens udformning og fremtræden</i>	13
	<i>§ 8 Skiltning</i>	14
	<i>§ 9 Ubebyggede arealer</i>	14
	<i>§ 10 Miljøforhold</i>	15
	<i>§ 11 Tekniske anlæg</i>	16
	<i>§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse</i>	16
	<i>§ 13 Ophævelse af lokalplan</i>	16
	<i>§ 14 Servitutter</i>	16
	<i>§ 15 Vedtagelsespåtegning</i>	17
	<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	17
<i>Lokalplanens juridisk bindende kort.</i>	Lokalplankort	
	<i>Kortbilag 1 - Matrikelkort</i>	18
	<i>Kortbilag 2 - Lokalplankort</i>	19
<i>Lokalplanen og andre planer.</i>	Forhold til anden planlægning	
	<i>Landsplanlægning</i>	20
	<i>Kommuneplanen</i>	20
	<i>Andre planer og love</i>	20
	<i>Miljøvurdering</i>	23



Hvad er en lokalplan?

*Investeringssikkerhed
og sikkerhed for naboer.*

*Hvad er lokalplanens baggrund?
Hvad er bestemmelser
og kortbilag?*

*Hvad omhandler lokalplanens
forhold til anden planlægning?*

Er der handlepligt?

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

*Hvordan kan byudvikling
ske efter en samlet overvejelse,
hvor borgere og virksomheder
m.fl. inddrages?*

*Hvordan får borgere, virksomheder m.fl.
indflydelse på planlægningen?*

*Hvilken rolle spiller byggeloven
i forhold til lokalplaner?*

VEJLEDNING

Gennem en lokalplan kan Byrådet fastlægge bindende bestemmelser om hvordan et område må bruges. Dette kan give ejeren sikkerhed for hvad der f.eks. må bygges. Det kan samtidig give naboer sikkerhed for at de kan blive naboer til. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i planloven.

Lokalplanen er delt op i tre hovedafsnit:

- **Redegørelse** for lokalplanens baggrund og indhold.
- **Bestemmelserne** og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er retlig bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.
- **Redegørelse** for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke retlig bindende.

Lokalplanen medfører ikke nogen handlepligt. Det betyder, at Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

PLIGT TIL AT UDARBEJDE EN LOKALPLAN

Der skal vedtages en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

HVAD ER FORMÅLET MED LOKALPLANER?

Formålet med lokalplanpligten er, at byudvikling skal ske på baggrund af en overordnede sammenhængende planlægning, og at borgere, virksomheder og foreninger skal inddrages i denne planlægning gennem offentlig høring.

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 offentligheden får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer Byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt, evt. i en revideret form, der helt eller delvist evt. imødekommer indsigelser fra borgere, virksomheder eller foreninger.

FORHOLDET MELLEM BYGGELOV OG LOKALPLANBESTEMMELSER

I byggeloven - og særligt i bygningsreglementet - er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. Disse krav 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 byggelovens 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.



Deltag i den offentlige debat.

Selve indholdet i et planforslag kan ikke påklages til klagenævnet.

Evt. klager over miljøvurdering af planforslag.

Evt. klager over den endelige vedtagelse af endelige planer.

Hvad kan man klage over?

Hvem kan klage?

Hvordan kan man klage?

Hvornår kan man klage?

Nye gebyrer for behandling af klager træder i kraft pr. 1. februar 2017.

Hvordan man klage uden at bruge klageportalen på Internettet?

KLAGEVEJLEDNING

Hvis du har bemærkninger til indholdet i et planforslag kan du deltage i den offentlige debat om planforslaget, og sende skriftlige bemærkninger til Byrådet i løbet af den offentlige høring. Indholdet af et planforslag kan imidlertid ikke påklages til hverken Planklagenævnet eller Miljø- og Fødevareklagenævnet.

KLAGER OVER MILJØVURDERING AF PLANFORSLAGET

Afgørelsen om hvorvidt planforslaget skal miljøvurderes i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen sammen med planforslaget.

KLAGER OVER DEN ENDELIGE PLAN

Hvis Byrådet træffer beslutning om at vedtage denne lokalplan endeligt, efter den offentlige høring, er det muligt at klage over den endelige vedtagelse til Planklagenævnet. Jvf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Nævnet kan kun behandle såkaldt retlige spørgsmål. Det betyder, at hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, så har nævnet ikke mulighed for at behandle klager over indholdsmæssige spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

Enhver med retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget. Derudover er foreninger og organisationer, der har som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

KLAGER SKAL INDGIVES VIA KLAGEPORTALEN

Klagen skal indbringes via Klageportalen, på Internettet på følgende adresser: www.borger.dk eller www.virk.dk. Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter at den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort. Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for Randers Kommune i Klageportalen.

GEBYR FOR BEHANDLING AF KLAGER

For behandling af klager i Planklagenævnet eller Miljø- og Fødevareklagenævnet skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Gebyret skal betales til nævnet med betalingskort på Klageportalen. Betales gebyret ikke afvises klagen af nævnet.

Hvis du vil indbringe sagen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort

FRITAGELSE FOR BRUG AF KLAGEPORTALEN

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning herom til Randers Kommune via e-mail plan@randers.dk. Randers Kommune videresender anmodningen til Planklagenævnet eller Miljø- og Fødevareklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Fremtidige forandringer skal følge planen.

Ingen handlepligt.

Muligheder for dispensation.

Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

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.



Oversigtskort

OM LOKALPLANEN

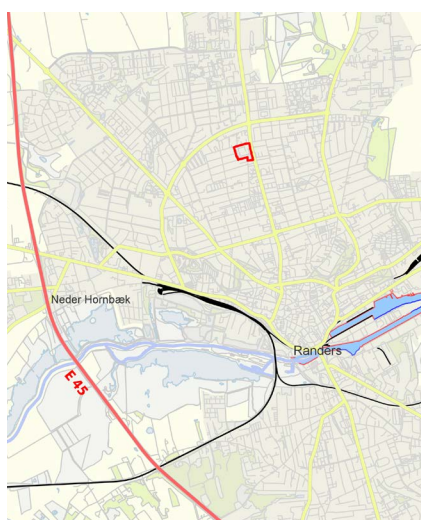
Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for at færdiggøre omdannelsen af den tidligere Falbefabriks erhvervsområde. Med omdannelsen ønsker Byrådet at etablere et blandet bolig- og erhvervsområde, der kan tilbyde en række forskellige boligformer samtidig med at der fortsat er mulighed for at drive lettere erhverv i området.

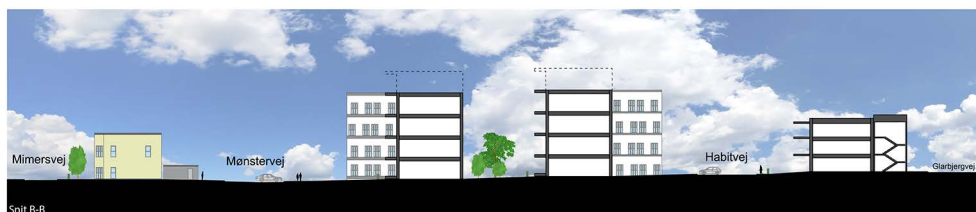
I august måned 2011 brændte den bevarede del af Falbefabrikens tidligere produktionsbygninger på Mariagervej 145 ned. Den ødelagte bygningsmasse kunne efterfølgende ikke genanvendes som forudsat i Lokalplan 570, og byggetomten kunne derfor tages i brug til anden anvendelse.

Der blev herpå i 2015 udarbejdet en masterplan, som beskriver muligheden for ny boligbebyggelse i form af blandet rækkehus og etageboliger, samt lettere erhverv som f.eks. kontorer, serviceerhverv, liberale erhverv og offentlige formål, der er foreneligt med boligområdet.

Med lokalplanen indarbejdes desuden en række dispensationer og vilkår i områdets planlægning, så der fortsat er en helhedsorienteret planlægning for Falbegrunderen - foruden at den vestlige stiføring mellem Glarbjergvej og Mimersvej flyttes og ny bebyggelse kan opføres i op til 5 etager centralt i området.



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i forhold til den centrale del af Randers by.



Illustrationsplan og længdesnit, der viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes.



Lokalplanens område

Området afgrænses mod nord af Glarbjergvej, mod øst af Mariagervej, mod vest af et boligområde og mod syd af Mimersvej og erhvervsområdet mellem Asavænget og Mariagervej. Lokalplanområdet omfatter et samlet grundareal på ca. 3,1 ha.



Kig mod øst ad Glarbjergvej.



Kig fra Mariagervej mod Glarbjergvej.



Kig mod syd ad Mariagervej.



Kig mod nord ad Mariagervej.



Kig mod nord ad Asavænget.



Kig mod vest ad Mimersvej.

Lokalplanens indhold

Lokalplan 632 giver mulighed for at anvende området til blandet bolig og erhverv. Hvis det eksisterende erhverv på hjørnegrunden ved Glarbjergvej og Mariagervej bliver nedlagt, kan grunden udnyttes til blandet bolig og erhverv, samt offentlige formål. Lokalplanen er inddelt i 8 byggefelt, der giver mulighed for maksimalt at bygge ca. 21.000 m² (etageareal) ny bebyggelse i 2 til 5 etager.



Delområder

Delområde I
Tæt-lav boligbebyggelse

Delområde II
Etageboliger

Delområde III
Blandet boliger og erhverv

Delområder

Lokalplanen inddeles i 3 delområder, der kan ses på nedenstående luftfoto.

Delområde I udlægges til tæt-lav boligbebyggelse. I området kan ny bebyggelse opføres i op til 2 etager med en højde på op til 8,5 meter.

Delområde II udlægges til etageboliger. Etageboligerne kan afhængig af byggefelt opføres i op til 3-5 etager, og i en maksimal højde på op til mellem 12 og 20 meter. Bebyggelse i 5 etager kan kun placeres centralt i området i Byggefelt B5.

I Delområde II kan der i byggefelt B4 og B5 samlet etableres kontorerhverv med i alt 800 m² (etageareal). Kontorerhverv skal placeres i bebyggelsens nederste etage.

Delområde III udlægges til etageboliger og lettere erhverv som f.eks. kontorer, serviceerhverv, liberale erhverv, elektronikværksteder, laboratorier, lager, servicevirksomheder, håndværksprægede virksomheder, offentlige formål og lignende svarende til miljøklasse 1-3.

Etageboligerne kan opføres i op til 4 etager i en højde på op til 16 meter.



DELOMRÅDER - Kortet viser hvordan lokalplanens område er inddelt i 3 delområder.



*I henhold til lov om planlægning
(lovbekendtgørelse nr. 587 af 23.
november 2015 med senere ændringer)
fastsættes følgende bestemmelser for
det i § 2 nævnte område.*

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

at udlægge området til blandet bolig- og erhvervsformål;

at sikre sammenhængende stisystem;

at den nye bebyggelse opføres efter en samlet plan for det pågældende delområde.

at sikre etablering af grønne fri- og opholdsarealer;

at der i forbindelse med nyt etagebyggeri etableres sammenhængende fælles opholdsarealer med en grøn og rekreativ karakter;

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses af Glarbjergvej, Mariagervej og Mimervej som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr.nr.: 113d, 423av, 423q, 423l, 424ad, 424b, 424ba, 424aø, 424aæ, 424bb samt del af 423bf, alle Randers Markjorder, samt alle parceller, der efter den 31. marts 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanen inddeles i delområderne I, II og III som vist på Kortbilag 2.

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af tæt/lav bebyggelse. Der må maksimalt etableres 44 boliger.

3.2 Delområde II må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger. Der må maksimalt etableres 142 boliger.

3.3 Der må i Byggefelt B4 etableres liberalt erhverv som f.eks. kontorvirksomhed placeret i nederste etage.

Det samlede erhvervsareal må maks. udgøre 800 m².

3.4 Delområde III må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål.

Der må i Delområde III kun etableres virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som f.eks. kontorer, serviceerhverv, liberale erhverv, offent-

Matrikelnumre

Delområder

Zonestatus



Erhverv fra egen bolig

lige formål, elektronikværksteder, laboratorier, lager, servicevirksomheder, håndværksprægede virksomheder og lignende svarende til miljøklasse 1-3.

- 3.5 Der må ikke etableres detailhandel i lokalplanområdet.
- 3.6 Der må fra boliger inden for lokalplanområdet drives 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) 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.

Boliger må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- 3.7 Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til rådets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, mobilantenner o.lign.

Udstykning

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end 125 m² for tæt/lav bebyggelse i Delområde I.
- 4.2 Der må ikke ske udstykning af de arealer, der på Kortbilag 2 er markeret som fælles fri- og opholdsareal.

Veje og stier indenfor lokalplanens område

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

Vejbetjening fra Glarbjergvej

- 5.1 Der udlægges areal til nye veje, stier og parkeringsarealer i princippet som vist på Kortbilag 2.
- 5.2 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Glarbjergvej i princippet som vist på Kortbilag 2.

Vejudlæg

- 5.3 Veje, som er vist på Kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 8 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter.

Vendeplads ved Midgårdsvej

- 5.4 Vendeplads for enden af Midgårdsvej skal bibeholdes som del af ny bebyggelsesplan efter princippet som vist på Kortbilag 2.
- 5.5 Stierne a-b, c-d, e-f og g-h, som er markeret på Kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 3 meter og anlægges med en bredde på min. 1,5 meter.



Parkeringspladser

- 5.6 Til boligformål skal der mindst anlægges følgende parkering:
- 1½ p-plads pr. bolig i tæt/lav bebyggelse;
 - 1 p-plads pr. bolig i etageboligbebyggelse;
 - 1 p-plads pr. 2 ungdomsboliger/plejeboliger.
- 5.7 Til erhvervsformål skal der mindst anlægges følgende parkering:
- 1 p-plads pr. 60 m² etageareal til kontor erhverv.
 - 1 p-plads pr. 50 m² til fremstillingsvirksomhed.
 - 1 p-plads pr. 200 m² lagervirksomhed.
- 5.8 Parkering til tæt/lav bebyggelse må placeres på egen grund eller på fælles parkeringsareal(er), som vist på Kortbilag 2.
- 5.9 Parkering til etageboliger skal etableres som fælles parkeringsareal(er) efter principperne, som vist på Kortbilag 2.
- 5.10 Parkering i Delområde III må ikke anlægges mellem bebyggelse og vejareal mod Glarbjergvej og Mariagervej.
- 5.11 Cykelparkering skal placeres som samlede arealer i tilknytning til hovedindgang eller ved adgangsgivende sti(er).
- 5.12 Belysning af vej- og stiareal skal være afskærmet, så belysningen ikke generer omboende.
- 5.13 Der tillades ikke langtidsparkering af campingvogne, lystbåde og anhængere i lokalplanområdet.

Bebyggelsens omfang og placering

Fælles faciliteter til rekreative formål, der indrettes på depotbygning(er) må medregnes til de fælles opholdsarealer hvis der er fuld tilgængelighed for bevægelseshandicappede.

Delområde I

§ 6 BEBYGGELSESENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, der fremgår af Kortbilag 2.
- 6.2 Depotbygninger må desuden placeres inden for de på Kortbilag 2 viste byggefelter.
- Der må på tagniveau, i tilknytning til depotbygning(er), indrettes taghave, orangeri eller lign. faciliteter til fælles rekreative formål.
- 6.3 Cykelskure og lignende småbygninger, der er mindre end 35 m² må opføres uden for de viste byggefelter.

Delområde I

- 6.4 Bebyggelse i Delområde I må højst opføres i 2 etager med en bygningshøjde på maks. 8,5 m.
- 6.5 Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, må dog have en højde på op til 1 meter over bebyggelsens højde.
- 6.6 Bebyggelse må inden for Delområde I sammenbygges i naboskel som f.eks. række-, eller dobbelthuse.
- 6.7 For de enkelte byggefelter gælder, at der maksimalt må op-



føres bebyggelse svarende til:

- Byggefelt A1 maks. 1.550 m² bebyggelse,
- Byggefelt A2 maks. 900 m² bebyggelse, og
- Byggefelt A3 maks. 2.400 m² bebyggelse.

Delområde II

Delområde II

- 6.8 I Delområde II må bebyggelse opføres som:
- Byggefelt B1 og B2 som etageboliger i op til 4 etager med en bygningshøjde på maks. 16 m;
 - Byggefelt B3 som etageboliger i op til 3 etager med en bygningshøjde på maks. 12 m;
 - Byggefelt B4 som etageboliger i op til 4 etager med en bygningshøjde på maks. 16 m.
 - Byggefelt B4 som etageboliger i op til 5 etager med en bygningshøjde på maks. 20 m.
- 6.9 Skorstene, elevatorskakte, ventilationsafkast og lignende, må dog have en højde på op til 1,5 meter over bebyggelsens højde.
- 6.10 For de enkelte byggefelter gælder, at der maksimalt må opføres bebyggelse svarende til:
- Byggefelt B1 maks. 2.600 m² bebyggelse,
 - Byggefelt B2 maks. 3.300 m² bebyggelse,
 - Byggefelt B3 maks. 2.200 m² bebyggelse,
 - Byggefelt B4 og B5 til sammen maks. 5.600 m² bebyggelse.

Delområde III

Delområde III

- 6.11 I Delområde III må bebyggelse inden for Byggefelt C opføres i op til 4 etager med en bygningshøjde på maks. 16 m.
- 6.12 Skorstene, elevatorskakte, ventilationsafkast og lignende, må dog have en højde på op til 1,5 meter over bebyggelsens højde.
- 6.13 Bebyggelse må inden for Delområde III opføres som etagebebyggelse.
- 6.14 For Byggefelt C gælder, at der maksimalt må opføres 2.500 m² bebyggelse.

Bebyggelsens udformning og fremtræden

§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 7.1 Bebyggelse inden for byggefelt A1, A2 og A3 må kun opføres som ensartet bebyggelse med ensartet formsprog, farver og materialer.
- 7.2 Bebyggelse inden for byggefelterne B1 og B2 må kun opføres som ensartet bebyggelse med ensartet formsprog, farver og materialer.
- 7.3 Bebyggelse inden for byggefelterne B4 og B5 må kun opføres som ensartet bebyggelse med ensartet formsprog, farver og materialer.



- 7.4 Bebyggelse inden for byggefeltene B3 og C må, inden for det enkelte byggefelt, opføres som ensartet bebyggelse med ensartet formsprog, farver og materialer.
- 7.5 Tage må ud over tagmaterialer i teglsten, betontagsten, zink og tagpap desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte grønne tage eller sedumtage.
- 7.6 Følgende materialer må ikke anvendes som tagbeklædning: bølgeeternit, stålplader, aluminiumsplader, glaserede og engoberede teglsten samt andre reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 14, bortset fra vinduer og anlæg for udnyttelse af solenergi.
- 7.7 Mindre bygninger som carporte, udhuse og depotrum må udføres med ydervæg i træ, fiberbeton, stål, andre materialer.

Skiltning

§ 8 SKILTNING

- 8.1 Der må ved overkørsel til lokalplanområdet (fra Glarbjergvej) opsættes henvisningsskiltning til områdets boliger og er hverv med en maksimal højde på 1,6 meter. Skiltet må ikke placeres nærmere vejskel end 1,5 meter.
- 8.2 Der må kun opstilles ét skilt pr. overkørsel. I tilfælde af flere virksomheder på samme ejendom, skal alle virksomheder have plads på samme skilt.
- 8.3 For lokalplanområdet skal øvrig skiltning og reklamering foregå efter følgende retningslinjer:

Delområde I

Delområde I

Henvisningsskiltning til erhverv i boligen må kun ske på egen grund ved indkørslen med et maksimalt areal på 0,2 m² og i en maksimal højde på 0,8 meter. Skilte må ikke placeres nærmere vejskel end 1,5 meter.

Delområde II

Delområde II

Der må opsættes kombineret henvisningsskiltning til områdets boliger og erhverv med en maksimal højde på 0,8 meter. Skilte må ikke placeres nærmere vejskel end 1,5 meter.

Delområde III

Delområde III

Erhvervsskiltning må foregå med skilte monteret på bygning(er) og må maksimalt udgøre 3 m² pr. 25 meter facade.

Ubebyggede arealer

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområde o.lign. må kun fremstå som grønt areal.
- 9.2 Arealerne udlagt til fælles opholdsareal, som vist på Kortbilag 2, skal friholdes for enhver form for bebyggelse - med undtagelse af legeplads mv.



Delområde I

Delområde I

- 9.3 Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse vest for Byggefelt A1 og A2.
- 9.4 Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse syd for Byggefelt A3.

Delområde II

Delområde II

- 9.5 Inden for Byggefelt B4 og B5 skal der etableres et sammenhængende fælles grønt opholdsareal svarende til minimum 50 % af byggefeltets grundareal.

Delområde III

Delområde III

- 9.6 Ved nyt etageboligbyggeri skal bebyggelsen have et udendørs opholdsareal på mindst 50 % af boligetagearealet.

Udendørs ophold må delvist etableres som tagterrasser og altaner.

- 9.7 Der skal etableres udendørs fælles opholdsareal svarende til mindst 15 % af etagearealet til boliger og 10 % af etagearealet til erhverv.

Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

- 9.8 Friarealet vest for byggefeltet i Delområde III må anvendes til en kombination af opholds- og parkeringsareal i forhold til en konkret erhvervs- og/eller boligbebyggelse.

- 9.9 Opholdsareal på terræn i Delområde III må ikke etableres mellem bebyggelse og vejareal mod Glarbjergvej og Mariagervej.

Hegn og beplantning

Hegn og beplantning

- 9.10 De bevaringsværdige træer vist på Kortbilag 2 skal bevares.

- 9.11 Inden for Delområde I skal der etableres levende løvfældende hegn omkring den enkelte grund, mod veje, stier og fælles friarealer - dog ikke mod Skræddervej og Mønstervej.

- 9.12 Levende hegn må kun placeres på egen grund mindst 0,3 meter fra skel.

- 9.13 Der må som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med samme højde som det levende hegn, når det er udvokset.

- 9.14 Afskærmninger og markering af interne brugsgrænser inden for lokalplanområdet udføres som levende hegn.

Miljøforhold

§ 10 MILJØFORHOLD

- 10.1 Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau, som skyldes vejtrafikstøj - ved opførelse af nyt byggeri med facade til Mariagervej og Glarbjergvej - ikke overstiger Miljø-



styrelsens vejledende grænseværdier, målt med lukkede vinduer og døre, samt med åbne udluftventiler.

- 10.2 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører udendørs opholdsarealer og facader, der vender væk fra Mariagervej og Glarbjergvej, ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Tekniske anlæg

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 11.2 Anlæg til områdets tekniske forsyning må maks. have en højde af 2,5 meter over terræn og højst fylde 20 m² bebygget areal, og skal udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- 11.3 Underjordiske affaldsstationer til indsamling af dagrenovation og genbrugsmaterialer (f.eks. papir, pap og glas) skal placeres (jvf. Kortbilag 2) i tilknytning til områdets vejudlæg.
- 11.4 Befæstelsesgraden, indenfor Delområderne I, II og III, med uigennemtrængelig belægning(er) må ikke være højere end 40 %.

Forudsætning for ibrugtagning

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 12.1 Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:
- de i § 5 nævnte veje og stier er etableret;
 - de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etableret;
 - de i § 9 nævnte fri- og opholdsarealer er etableret;
 - de i § 10 nævnte underjordiske affaldsstationer er etableret;
 - ny bebyggelse er tilsluttet kollektiv varmforsyning.

Ophævelse af lokalplan

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves Lokalplan 570, Boliger på den Gl. Falbegrund, offentligt bekendtgjort 29. juni 2011 i sin helhed.

Servitutter

§ 14 SERVITUTTER

- 14.1 Følgende servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanen:
- Dok. nr. 935425-67 om anlæg af Mimersvej og Midgårdsvej, tinglyst den 25.03.1964.
 - Dok. nr. 1355-67 om beplantningsbælte og kloakledning på den vestlige del af ejendommen, tinglyst den 27.01.1976.
 - Dok. nr. 7450-67 om byplanvedtægt (BPV30-R), tinglyst den 18.05.1967.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 632

Vedtagelsespåtegning

Endelig vedtagelse af lokalplan i henhold til Planloven

§15 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplan 632 er vedtaget endeligt af miljø- og teknikudvalget i Randers Kommune 11. oktober 2017.

Claus Omann Jensen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Bekendtgørelse

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Den endelige vedtagelse af lokalplan 632 er offentligt bekendtgjort 18. oktober 2017 hvorfra lokalplanens endelige retsvirkninger indtræder.

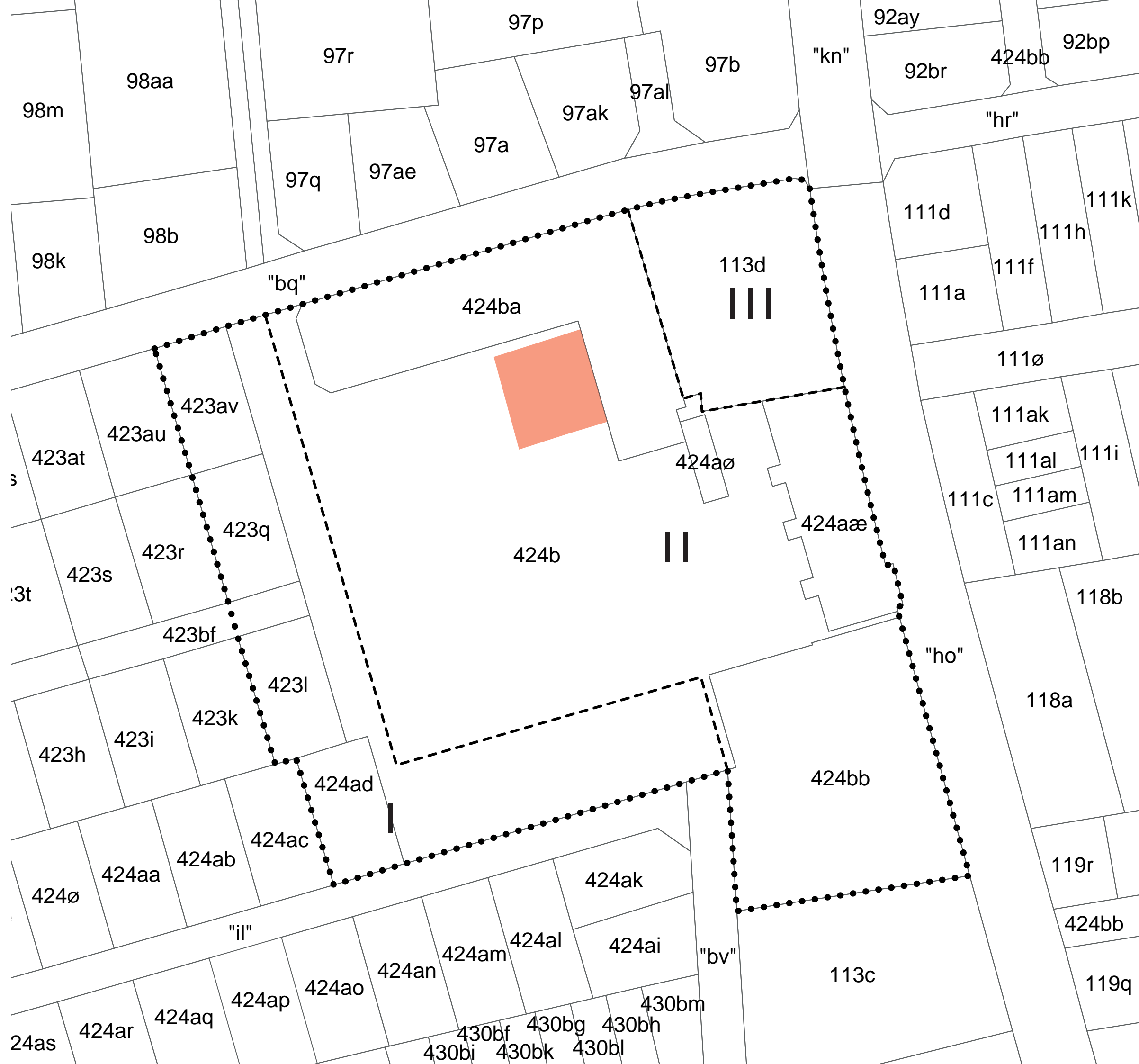
LOKALPLAN 632

Kortbilag 1
Matrikelkort

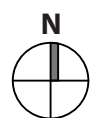
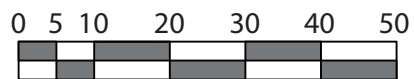


SIGNATURFORKLARING:

- Lokalplangrænse
- - - - - Delområdegrænse
- Matrikelskel
- Jordforurening V2 (vidensniveau 2)



Ejerlav: Randers Markjorder
31. marts 2017



LOKALPLAN 632

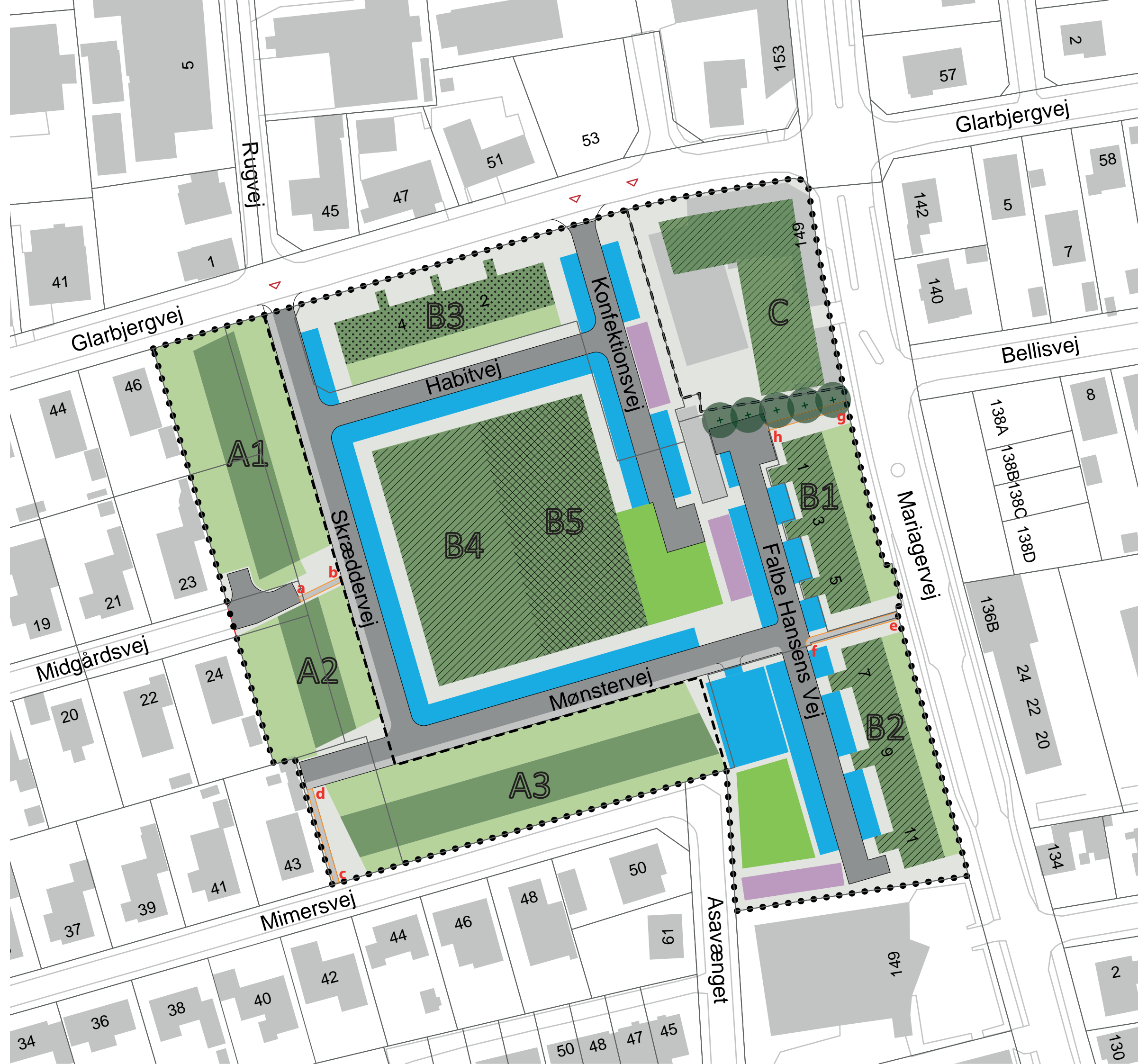
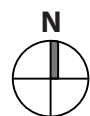
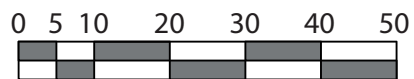
Kortbilag 2
Lokalplankort



SIGNATURFORKLARING:

- Lokalplangrænse
- - - - - Delområdegrænse
- Matrikelskel
- Eks. bebyggelse
- ⊕ Eks. træer
- Byggefelt (maks. 2 etager)
- Byggefelt (maks. 3 etager)
- Byggefelt (maks. 4 etager)
- Byggefelt (maks. 5 etager)
- Fælles opholdsareal
- Privat opholdsareal
- Fælles friareal
- Vejudlæg (inkl. fortov)
- Stiu dlæg
- Udlagt til parkering
- Byggefelt til depotbygn.
- ▷ Vejadgang til område

Ejerlav: Randers Markjorder
31. marts 2017





FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

LANDSPLANLÆGNING

Beskyttelse af grundvand

Beskyttelse af grundvandet

Lokalplanområdet ligger hverken i et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO), 300 meters zone eller indvindingsopland til vandværksboringer. Området ligger heller ikke i nitratfølsomt indsatsområde eller OSD.

Lokalplanen ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD) og planlægningen er derfor ikke i strid med drikkevandsinteresserne.

Natura 2000 områder

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Natura2000

Nærmeste Natura2000 område er nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, samt Skravad Bæk med en afstand på 6,8 km. Det vurderes at lokalplanen, på baggrund af afstanden og aktiviteterne, ikke kan påvirke Natura 2000-området.

Bilag IV arter

Bilag IV-arter

Området er et tidligere industriområde, der nu omdannes til boligformål. Det vurderes derfor at ingen af de særligt beskyttede arter, i henhold til Habitatdirektivets Bilag IV, vil blive påvirket af planlægningens realisering.

Kommuneplan 2017

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af Rammeområde 1.02.BE.12 'Falbegrunden' i Kommuneplan 2017 for Randers Kommune. Området er udlagt til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 for Randers Kommune.

Beslutning om at ophæve lokalplan

Lokalplaner

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Lokalplan 570 for det område, lokalplanen omfatter. Lokalplan 570 bortfalder således i sin helhed med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

Zonestatus

Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone

ANDRE PLANER OG LOVE

Servitutter

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 bygherre høre relevante forsyningsselskaber, inden jordarbejder påbegyndes.



Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Offentlig rådighedsservitut om kloakledning, tinglyst 21.03.1953, som omfatter matrikel nr. 424b aflyses ikke ved lokalplanens endelige vedtagelse. Den servitutbelagte ledning kan få betydning for bygge- og anlægsarbejde i planområdet. Randers Spildevand er påtaleberettiget.

Vejadgang og parkeringsforhold

Vejbetjening, parkering og stier

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Glarbjergvej, hvorfra der er mulighed for at etablere tre overkørsler.

Parkering

Til boligformål skal der til tæt-lav boligbebyggelse mindst anlægges 1½ p-plads pr. bolig (heraf mindst 1 p-plads på egen grund), 1 p-plads pr. etagebolig og 1 p-plads pr. 2 ungdomsboliger/plejeboliger.

Til erhvervsformål skal der mindst anlægges 1 p-plads pr. 60 m² etageareal til kontorerhverv, 1 p-plads pr. 50 m² til fremstillingsvirksomhed og 1 p-plads pr. 200 m² lagervirksomhed.

Stier

Til betjening af områdets bebyggelse skal der etableres stiforbindelse fra henholdsvis Midgårdvej og Mimersvej, og to forbindelser fra Mariagervej. Den eksisterende stiforbindelse mellem Mimersvej og Glarbjergvej omlægges og erstattes af fortovet langs Skræddervej, samt de førnævnte stiforbindelser til Midgårdvej og Mimersvej.

Trafikstøj

Trafikstøj

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

- Boligfacader udformes, så det sikres at det konstante indendørs støjniveau, som skyldes vejtrafikstøj fra Mariagervej og Glarbjergvej ikke overstiger Lden 33 dB, målt med lukkede vinduer og døre, samt med åbne udluftventiler.
- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, må ikke udsættes for en støjbelastning højere end Lden 58 dB.
- Boligerne orienteres, så opholds- og soverum videst muligt orienteres mod boligens stille facade og med birum mod gaden.

Spildevand

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan 2009-2012. Dele af lokalplanområdet er planlagt separatkloakeret (kloakopland E23.2E25 og E23.3E25). Dette område skal derfor forberedes til separatkloakering.

Regnvandsafledningen fra resten af lokalplanområdet bør forberedes til separatkloakering og tilsluttes den eksisterende fælleskloak.



Kloakering

Kloakering

Bebyggelse, som opføres inden for lokalplanområdet, skal for hvert delområde have én samlet tilslutning til den offentlige kloakering. Randers Spildevand anviser tilslutningspunktet.

Der skal for hvert delområde oprettes et privat kloaklaug. Lauget projekterer, etablerer, ejer og driver selv kloakken.

Lokalplanområdet separatkloakeres med en afløbskoefficient $\phi = 0,4$. Der skal fremsendes dokumentation til kloakforsyningen på overholdelse af kravet.

Varmeplan

Varmeplan

Lokalplanens område er i varmeplanen for Randers Kommune udpeget til varmforsyning med fjernvarme. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Undtaget er bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger.

Elforsyning

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el fra VERDO. Der er generelt forbud mod etablering af el-opvarmning som primær varmekilde i bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Vandforsyning

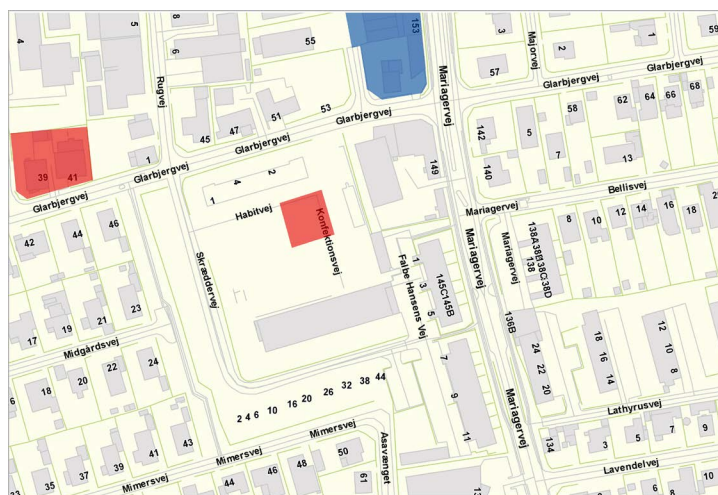
Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra VERDO.

Jordforurening

Jordforurening

Et mindre areal i lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2 (kortlægningsnummer 731.00324). Årsagen er en kraftig forurening med fuelolie.



Kortet viser hvor i området der findes jordforurening.

For den kortlagte del af arealet kræves en tilladelse efter Jordforureningslovens § 8, som forudsætning for at opnå en byggetilladelse. Der er i 2011/12 ansøgt og opnået tilladelse efter JFL § 8 for arealet.

Resten af arealet er områdeklassificeret med krav om analyser ved jordflytning.



Renovation og genbrug

Renovation

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.

Nedgravet affaldsløsning

Undergrundscontainere

Ved større samlede byggerier skal der etableres underjordiske affaldsstationer. En underjordisk affaldsstation består af tre nedgravede containere til henholdsvis dagrenovation, papir og emballage. Ved nyetablering skal der afsættes plads til mindst en ekstra beholder.

Tilgængelighed

Handicappolitik

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

Arkæologiske forhold

Arkæologiske interesser

Der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området, men i forbindelse med anlægsarbejde nord for lokalplanområdet er der fundet bopladsspor fra slutningen af bronzealderen. Det kan derfor ikke udelukkes, at der inden for lokalplanens område findes hidtil uregistrerede fortidsminder.

Der er hidtil ikke registreret fund af arkæologisk interesse i lokalplanområdet. 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.

Kystnærhedszone

Kystnærhedszonen

Lokalplanen muliggør bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen. Nyt byggeri i lokalplanområdet vurderes ikke at ville påvirke kysten visuelt idet ny bebyggelse ligger bag eksisterende bebyggelse i området.

Der skal derfor ikke redegøres for påvirkningen (jvf. Planlovens § 16. stk. 4).

Erhverv

Erhverv

Lokalplanen giver i Delområde III mulighed for erhverv i miljøklasse 1-3. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

MILJØVURDERING

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer, LBK af 10. maj 2017 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.



Det vurderes at planforslaget ikke vil få nogen væsentlig negativ indvirkning på miljøet, og derfor ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da:

- ny bebyggelse tilpasses en helhedsorienteret planlægning for Falbegunden (masterplan),
- planen sikrer med bestemmelser, at højden på ny bebyggelse er tilpasset områdets eksisterende nabobebyggelse,
- lokalplanområdets vejadgange fra Glarbjergvej er dimensioneret til at håndtere den øgede trafikmængde,
- ved planens realisering vil lokalområdets trafikale afvikling ikke få væsentlig negativ effekt på nærområdet, og
- planen indeholder bestemmelser, der sikrer at den eksisterende funktion af stiforbindelsen mellem Glarbjergvej, Midgårdsvej og Mimersvej opretholdes og videreføres.

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.