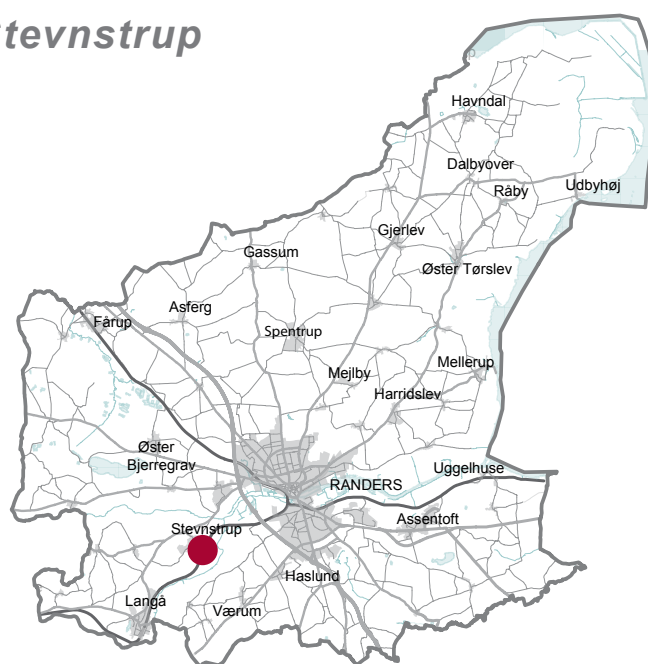




LOKALPLAN 647

Et boligområde ved Engvej, Stevnstrup





	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>Lokalplanens område</i>	6
	Redegørelse	
<i>Redegørelsen fortæller hvad lokalplanen handler om.</i>	<i>Illustrationsplan</i>	7
	<i>Lokalplanens indhold</i>	7
	<i>Delområder</i>	8
<i>Lokalplanens juridisk bindende bestemmelser og kort.</i>	Lokalplanens bestemmelser	
	<i>§ 1 Lokalplanens formål</i>	10
	<i>§ 2 Lokalplanens område og zonestatus</i>	10
	<i>§ 3 Lokalplanområdet 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 ydre fremtræden</i>	12
	<i>§ 8 Ubebyggede arealer</i>	13
	<i>§ 9 Tekniske anlæg</i>	14
	<i>§ 10 Grundejerforening</i>	15
	<i>§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse</i>	15
	<i>§ 12 Vedtagelsespåtegning</i>	16
	<i>Offentlig bekendgørelse</i>	16
<i>Lokalplanens juridisk bindende kort.</i>	Lokalplankort	
	<i>Kortbilag 1 - Eksisterende forhold</i>	17
	<i>Kortbilag 2 - Fremtidige forhold</i>	18
<i>Lokalplanen og andre planer</i>	Forhold til anden planlægning	
	<i>Forhold til anden planlægning</i>	19
	<i>Kommuneplanen</i>	19
	<i>Andre planer og love</i>	19
	<i>Tilladelser fra andre myndigheder</i>	22
<i>Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering.</i>	<i>Miljøvurdering af planforslag</i>	23



Hvad er en lokalplan?

Investeringssikkerhed og sikkerhed for naboer.

Hvad er en redegørelse?

Hvad er bestemmelser og kortbilag?

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 bygge-loven 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 fx 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 to hovedafsnit:

- **Redegørelsen** beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke retlig bindende.
- **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.

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 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 bygge-loven - 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 bygge-lovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter bygge-lovens regler, er det bygge-lovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område. Det er denne koordinering mellem bygge-lov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i bygge-loven.



Evt. klager over afgørelser om miljøvurdering af planforslag.

KLAGEVEJLEDNING

Afgørelser om miljøvering af planer og endelig vedtagelse af planer kan påklages til Planklagenævnet.

Klager over miljøvurdering af planforslag

Afgørelsen om hvorvidt et planforslag skal miljøvurderes i henhold til miljøvurderingsloven kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen. Jf. miljøvurderingslovens § 48.

Evt. klager over afgørelse om endelig vedtagelse af planer.

Klager over den endelige vedtagelse af en lokalplan

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

Hvad kan man klage over?

Hvad kan påklages?

Nævnet kan kun behandle retlige spørgsmål. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan ikke klages over planens hensigtsmæssighed eller rimelighed.

Hvem kan klage?

Hvem er klageberettiget?

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

Hvordan kan man klage?

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.

Hvornår kan man klage?

En evt. klage 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

Gebyr for behandling af klager

For behandling af klager i Planklagenævnet 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

Hvordan klager man uden at bruge klageportalen på Internettet?

Fritagelse for 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, som beslutter, om du kan blive fritaget.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

Fremtidige forandringer skal følge planen.

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.

Ingen handlepligt.

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.

Muligheder for dispensation.

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.

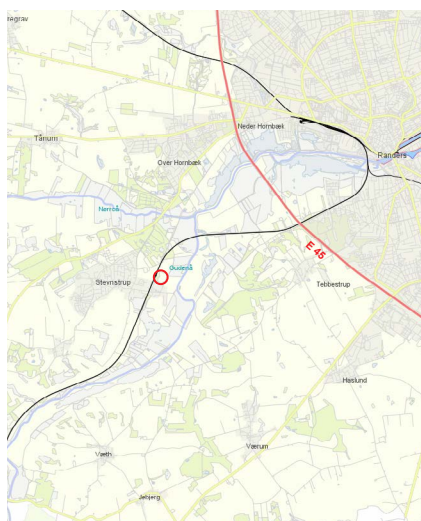
Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

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, jvf. planlovens § 19.

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



Øversigtsskorte



Korte med visning af lokalplanens placering i forhold til Randers by.

OM LOKALPLANEN

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for udvikling af et nyt boligområde.

Nærværende lokalplan giver mulighed for bebyggelse i umiddelbar nærhed til naturen omkring Gudenåen, hvilket giver området nogle herlighedstræk.

Lokalplanens område

Lokalplanens område ligger i den østlige del af Stevnsstrup umiddelbart øst for jernbanen, som dermed afgrænser lokalplanområdet mod vest.

Mod nord er området afgrænset af landzone og mod syd af virksomheden Limo Labels. Cirka 300 m øst for området løber Gudenåen og naturarealet afgrænser dermed lokalplanområdet mod øst.

Terrænet fremstår meget lidt stigende fra kote 3,5 i sydøst til kote 5 i nordvest. Der er vejadgang til området fra syd via Engvej.



Illustrationsplan

Planen viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes.

LOKALPLANENS INDHOLD

Boligområdet bliver en ny udstykning i Stevnstrup, som i dag fremstår som ubebygget grønt område umiddelbart vest for Gudenåens løb.

Lokalplanområdet har et samlet areal på 41.700 m² og giver mulighed for 43 tæt-lav boliger, der kan udstykkes som storparceller eller som små grunde sammenlignelige med sokkelgrunde.

Den overordnede idé for lokalplanområdets disponering tager udgangspunkt i de eksisterende landskabstræk. I to klynger udlægges boliger med udsigt til Gudenåen og det naturskønne engområde.

Mellem klyngerne etableres et grønt fælles opholdsareal, der har til formål at trække naturen ind mellem husene og dermed skabe rum til rekreative formål, som sikrer fri udsigt til naturen. I områdets sydvestligste del udlægges areal til støjforanstaltninger mod virksomheden og mod jernbanen i form af grønne støjvolde, der samtidig afskærmer boligområdet visuelt.

Princippet for udstykningen er, at alle grunde har en ens grundstørrelse i form af små grunde, der er sammenlignelige med sokkelgrunde, dog kan området også udstykkes i storparceller, der følger et bebyggelsesmønster med enten rækkehuse eller gårdhuse. De enkelte grunde forskyder sig fra hinanden og danner dermed klyngebebyggelsen.

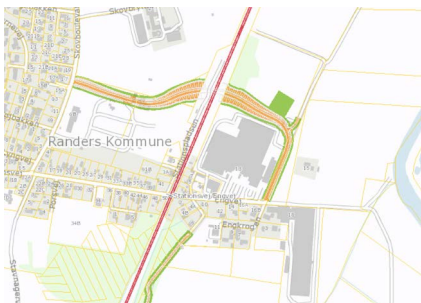
Hovedtrækket i planen er at sikre, at landskabet bliver trukket ind i bebyggelsen, så boligerne opleves naturnære, og der udlægges store fælles opholdsarealer.



Bebyggelsesplanen viser en mulighed for, hvordan lokalplanområdet kan komme til at se ud efter planens realisering.

I forbindelse med udstykningen er det vigtigt, at der fortsat vil være mulighed for at benytte og nyde de naturlige elementer, der findes i nærområdet. Derfor er der arbejdet med en opdeling af området, som tilgodeser netop det forhold.

Området inddeles i fem delområder, der med sine individuelle karakteristika tilfører kvalitet til området og sikrer mulighed for nærhed til Gudenåen.



Areal til fremtidig ny vej/bro over banen

Der skal sikres et areal til en fremtidig ny vej/bro over banen nord for Limo Labels virksomhed og syd for boligerne, da Banedanmark planlægger for to projekter; henholdsvis et projekt om elektrificering af banestrækningen fra Aarhus til Lindholm og et projekt vedrørende hastighedsopgradering på jernbanenettets hovedstrækning i Danmark ("time-planen").

Det fremgår af VVM-redegørelsen for disse projekter, at det vil medføre, at Engvej skal lukkes, og der i stedet skal etableres en ny bro og vej fra Skovboulevarden, nord om Limo Labels til Engvej.

Broforbindelsen i Stevnstrup skal først etableres, hvis Folketinget vedtager at implementere hastighedsopgraderingen, men der skal reserveres den fornødne plads i lokalplanen. Arealet kan samtidig anvendes til støjvold mellem bolig og erhverv.

Delområder

Delområder

Lokalplanen inddeles i 5 delområder.



Kortet viser hvordan lokalplanens område er inddelt i 5 delområder.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 647

Delområde I og II må kun anvendes til boligformål i form af tæt/lav. Bebyggelse må kun opføres som tæt/lav bebyggelse i form af klynge-, række-, dobbelt- samt kædehuse og lignende.

Delområde III udlægges til fælles grønt opholdsareal og til regnvandsbassin. Området skal friholdes for bebyggelse med undtagelse af mindre anlæg i form af legeplads, bålplads og lignende.

Delområde IV udlægges til grønt areal for at sikre arealudlæg til fremtidig vej og broforbindelse over jernbanen. Inden for delområde IV skal der etableres støjafskærmning mod jernbanen og virksomheden hvis nødvendigt.

Delområde V udlægges til vejadgang til boligområdet samt bevarelse af den eksisterende stiforbindelse.



I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 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 sikre:

- at** området anvendes som boligformål til helårsbeboelse.
- at** fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering, så bebyggelsen fremstår som en ensartet helhed.
- at** der etableres støjafskærmning mod jernbanen og virksomheden.
- at** der etableres vejadgang til lokalplanområdet fra Engvej.
- at** sikre udlæg af veje, stier og fælles friarealer.
- at** sikre bebyggelsens indpasning i landskabet samt sikre adgang til områdets naturværdier.
- at** sikre arealudlæg til vej og broforbindelse over jernbanen samt støjafskærmning.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 4aq og 7n, Stevnstrup By, Grensten, samt alle parceller, der efter 1. sept. 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, IV og V som vist på kortbilag 2.
- 2.4 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens delområde I og II må kun anvendes til boligformål. Bebyggelse må kun opføres som tæt-lav bebyggelse i form af klynge, række-, dobbelt- samt kædehuse og lignende.
- 3.2 Lokalplanens delområde III må kun anvendes til fælles grønt opholdsareal og til regnvandsbassin. Området skal friholdes for bebyggelse med undtagelse af mindre anlæg i form af legeplads, bålplads og lignende.
- 3.3 Lokalplanens delområde IV må kun anvendes til støjregulerende foranstaltninger såsom støjvold eller støjvæg. Inden for delområdet kan der etableres vej til forbindelse over jernbanen samt støjvold og støjvæg.
- 3.4 Lokalplanens delområde V må kun anvendes til vejudlæg.

Matrikelnumre

Delområder

Zonestatus

Boligformål: Tæt-lav boligbebyggelse



Erhverv fra egen bolig

3.5 Der må indenfor lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin, mobilantenner m.v. Der kan dog ikke opstilles vindmøller.

3.6 Der kan på ejendommene inden for delområde I og II 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 at områdets karakter af boligområde ikke brydes ved skiltning og lignende.

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.

Udstykning

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Grunde må kun udstykkes i overensstemmelse med princippet vist på kortbilag 2. Der må herudover ikke ske yderligere udstykning inden for lokalplanområdet.

4.2 Ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse må byggefeltene udstykkes som storparceller eller som enkelte grunde. De enkelte grunde må ikke udstykkes mindre end 220 m².

Til grundarealerne må andele i interne vej og stiarealer ikke medregnes

Veje og stier indenfor lokalplanens område

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.

Vejudlæg

5.2 Vej A-A udlægges i en bredde af 12 meter med en kørebane på mindst 6 meter og fortov på minimum 2 meter i begge sider af vejen.

5.3 Boligvej B-B, C-C og D-D udlægges i en bredde af 8 meter med en kørebane på mindst 6 meter og med mulighed for ensidig fortov på 2 meter.

5.4 Hvor boligvej B-B og D-D krydser boligvej C-C skal sikres vendeareal på minimum 14 m i diameter.

Vejbetjening fra Engvej

5.5 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Engvej med en vejtilslutning.

5.6 Sti a-a, b-b og c-c udlægges i en bredde af 4 meter med en sti bredde på 2 meter. Stierne etableres som naturstier og udlægges i en bredde af 4 meter med et befæstet areal på 2 meter.



Parkeringspladser

- 5.7 Der skal etableres 1½ parkeringsplads pr. bolig. Der skal etableres 1 p-plads på egen grund og de resterende kan etableres som fælles parkeringspladser.
- 5.8 Der må etableres én overkørsel til boligvejen for hver grund. Overkørslen må ikke være bredere end 6 meter.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsesprocent

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40.

Antal etager og bygningshøjde: Der må bygges i 1 og 2 etager og maks. i 8,5 meters højde.

- 6.2 Bygninger må opføres i 1 og 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter målt fra eksisterende terræn som vist på kortbilag 2.

- 6.3 Bebyggelse skal placeres inden for de fastlagte byggefelter, som vist på kortbilag 2.

- 6.4 Højst 60 % af byggefeltet må bebygges.

Samlet plan for bebyggelsen

- 6.5 Tæt-lav boligbebyggelse i delområde I og II må kun opføres efter en samlet plan. Opførelsen af den sammenhængende bebyggelse kan etapeopdeles, hvor der er ophold i bebyggelsen.

Bebyggelsen inden for delområde I skal etableres først.

- 6.6 Garager, carporte og udhuse må sammenbygges over skel. Facadehøjden må ikke overstige 3 m, og bygningshøjden må ikke være mere end 3 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, til bygningens højeste punkt.

Materialer

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Facader og tage må ikke opføres i blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 14, bortset fra vinduer og anlæg for udnyttelse af solenergi.

- 7.2 Udvendige sider på boligbebyggelsen må opføres i materialer og farver der tilpasser sig naturen så som træ, fiberbeton (eternit), skiffer eller som blank mur i tegl, beton eller fremslå som pudset.

Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangpartier og lignende må desuden udføres i glas, zink, stål, beton, kobber, aluminium og kompositmaterialer.

- 7.3 Mindre fritstående bygninger som garager, carporte og udhuse må udføres med ydervæg i træ, glas, zink, stål, beton, fiberbeton (Eternit), kobber, aluminium og kompositmaterialer.



Skiltning

- 7.4 Tage må udføres med teglsten, betontagsten, tagpap eller som grønne tage.
- 7.5 Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1,0 m.
- Antenner skal opsættes, så de ikke generer de omkringboende og placeres i en højde, der ikke overstiger tagryggen.
- 7.6 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene.
- 7.7 Hvor erhverv er etableret i boligen, må der opsættes et skilt, med en størrelse på højst 0,25 m² eller som udskårne enkeltbogstaver med en bogstavhøjde på højst 25 cm. Skiltet må kun placeres på facade ved adgangsdøren.
- 7.8 Der må opsættes solceller, solfangere og lignende anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.
- 7.9 Anlæg for udnyttelse af solenergi skal gives en overflade, så det fremtræder med mat overflade.
- 7.10 Mur omkring gårdhave skal betragtes som facade og skal fremstå som del heraf og dermed overholde §6.2, §7.1 og §7.2 og må ikke overstige en højde på 1,5 m.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Hegn i skel

- 8.1 Hegn langs skel og mod fælles friarealer og stier skal etableres som levende hegn eller som mur jvf. § 7.10. Levende hegn må suppleres med trådhegn i maks. 1,2 meters højde.

Terrænregulering: Det overordnede landskab skal følges og bebyggelsen skal indpasses

- 8.2 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 meter på de enkelte grunde. Der må ikke terrænreguleres ud mod de fælles friarealer, terrænet skal her følge det naturlige landskab.
- 8.3 Der må ske større terrænregulering inden for delområde IV til støjvolde og vej.

Fælles friarealer

- 8.4 Der skal etableres fælles friarealer til bebyggelsen som vist på kortbilag 2. Der skal etableres mindst en legeplads på de fælles friarealer.
- 8.5 De på kortbilag 2 viste fælles friarealer må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne, uindregistrerede biler eller til oplag af materialer.

Støjafskærmning

- 8.6 Der skal etableres støjafskærmning mod jernbanen og virksomheden hvis nødvendigt som vist på kortbilag 2.



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

- 8.7 Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte ved indkørslen til området. Skilte må ikke være større end 0,4 x 1,0 meter, og ikke placeres højere end 1,0 meter over jorden.
- 8.8 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, lastvognstrailere samt lystbåde med en højde over 2,5 meter.

Tekniske anlæg

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 9.2 Anlæg til fælles opsamling af genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende samt undergrundsstationer til indsamling af restaffald, organisk affald, papir, glas-, plast- og metal- emballage skal placeres indenfor det på kortbilag 2 viste areal.
- 9.3 I delområde I og II kan der etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 7.8 er opfyldt.
- 9.4 Anlæg til områdets tekniske forsyning jvf. § 3.4, må maksimum have en højde 2,5 meter over terræn og højst fylde 20,0 m² bebygget areal og skal udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- 9.5 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning jvf. § 3.4 skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
- 9.6 Der må ikke opsættes synlige antenneanlæg, herunder parabolere, på bygningerne. Antenneanlæg må placeres på terræn, sådan at antennens højeste punkt ikke er højere end 1,8 meter over terræn.
- 9.7 Tag- og overfladevand må ledes til regnvandskloak, nedsivning eller en kombination. Tag- og overfladevand må også ledes til et forsinkelsesbassin, inden det tilsluttes eksisterende regnvandskloak.
- 9.8 Indenfor delområde III må der etableres regnvandsbassin, som vist på kortbilag 2. Tag- og overfladevand må ledes til regnvandskloak, nedsivning eller en kombination heraf. Inden tilslutning til den eksisterende regnvandskloak, kan/skal der ske forsinkelse af regnvandsudledningen, sådan at den tilladte afløbskoefficient for kloakopland LB05 ikke overskrides.
- 9.9 Ved ny bebyggelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj kan overholdes. Der er derfor udlagt areal til støjafskærmning i delområde IV som vist på kortbilag 2.

Tag- og overfladevand - Tilslutningen af tag- og overfladevand fra lokalplanområdet skal godkendes af Randers Kommune.

*Regnvandsbassin
Tag- og overfladevand: Tilslutningen af tag- og overfladevand fra lokalplanområdet skal godkendes af Randers Kommune.*

Støj: For at sikre boligområdet mod støj fra jernbanen og virksomheden, skal der etableres støjafskærmning så kravene til støj overholdes.



Støjafskærmning skal etableres og skal fremstå enten som en tilplantet væg med en fuldt dækkende beplantning eller som grøn støjvold.

Grundejerforening

§ 10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanområdet.
- 10.2 I det omfang områdets beboere ikke samtidig er ejere af den ejendom, de bebor, kan grundejerforeningen tillade, at disse beboere opnår samme repræsentation som de øvrige beboere i området, svarende til én stemme pr. bolig.
- 10.3 Grundejerforeningen for lokalplanområdet skal oprettes senest, når mindst 30% af grundene i området er solgt, eller når Randers Kommune kræver det.
- 10.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 3, stk. 2 og 3 nævnte fællesarealer og fællesanlæg, når Randers Kommune kræver det.
- 10.5 Grundejerforeningerne skal varetage drift og vedligeholdelse herunder vintervedligeholdelse af boligveje, vendepladser, stier, beplantning på fællesarealer samt legredskaber, bænke o.lign. inden for lokalplanområdets delområde I, II, III, IV og V.
- 10.6 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.
- 10.7 Grundejerforeningen må varetage medlemmernes fællesinteresser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 10.8 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Randers Kommunen. Eventuelle ændringer af vedtægterne skal i hvert tilfælde godkendes af Randers Kommune.

§ 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:
 - at** vej A-A er etableret,
 - at** bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg,
 - at** de i § 5 nævnte veje og stier er etableret. Såfremt bebyggelsen etapeopdeles jvf. § 6.5 er det kun vej A-A og B-B der skal være etableret,
 - at** de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse, og
 - at** den i § 8 nævnte støjafskærmning er etableret.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 647

Vedtagelsespåtegning

Endelig vedtagelse af lokalplan i henhold til Planloven

§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplan 647 er vedtaget endeligt af miljø- og teknikudvalget i Randers Kommune 14. december 2017.

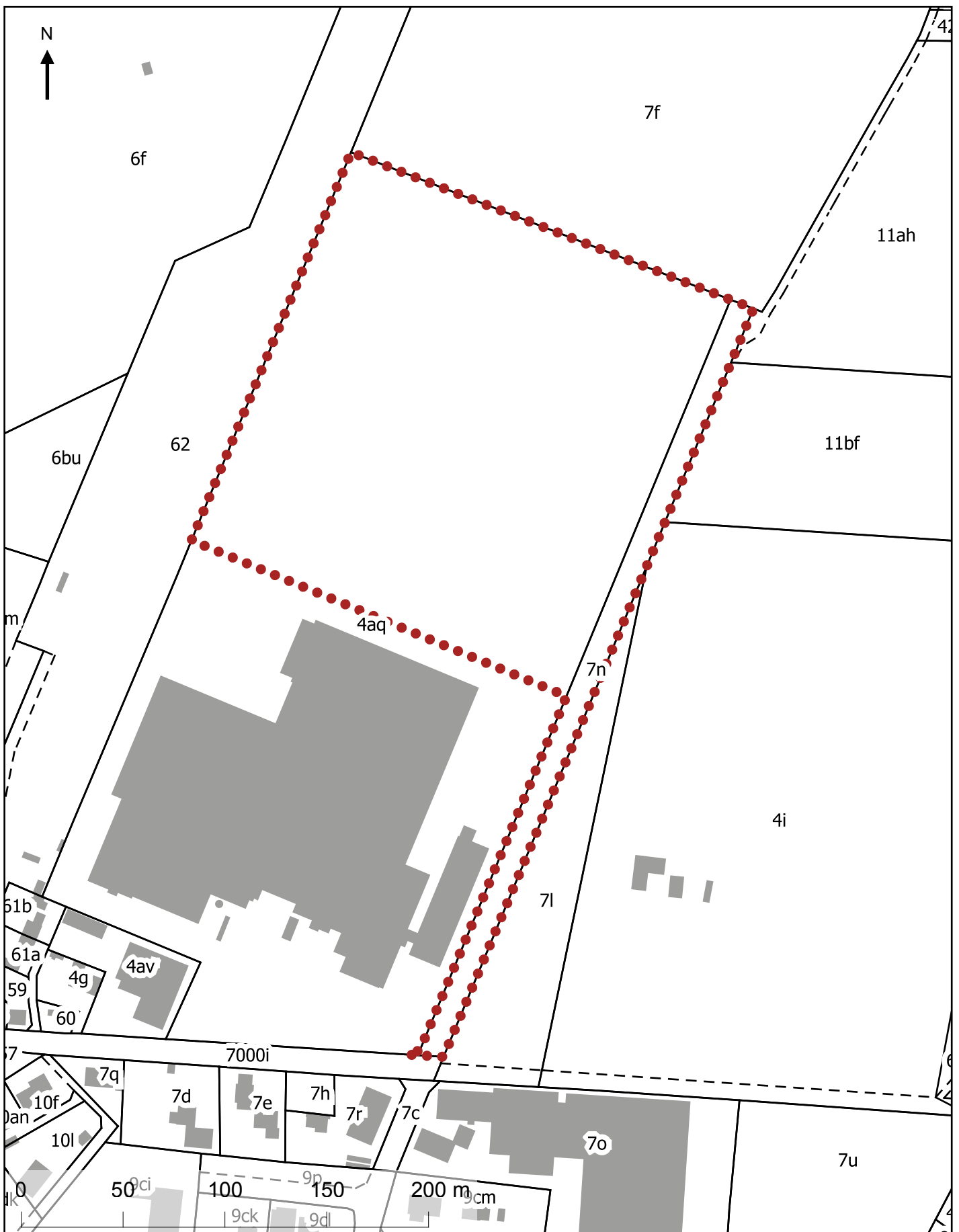
Claus Omann Jensen
Borgmester


Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

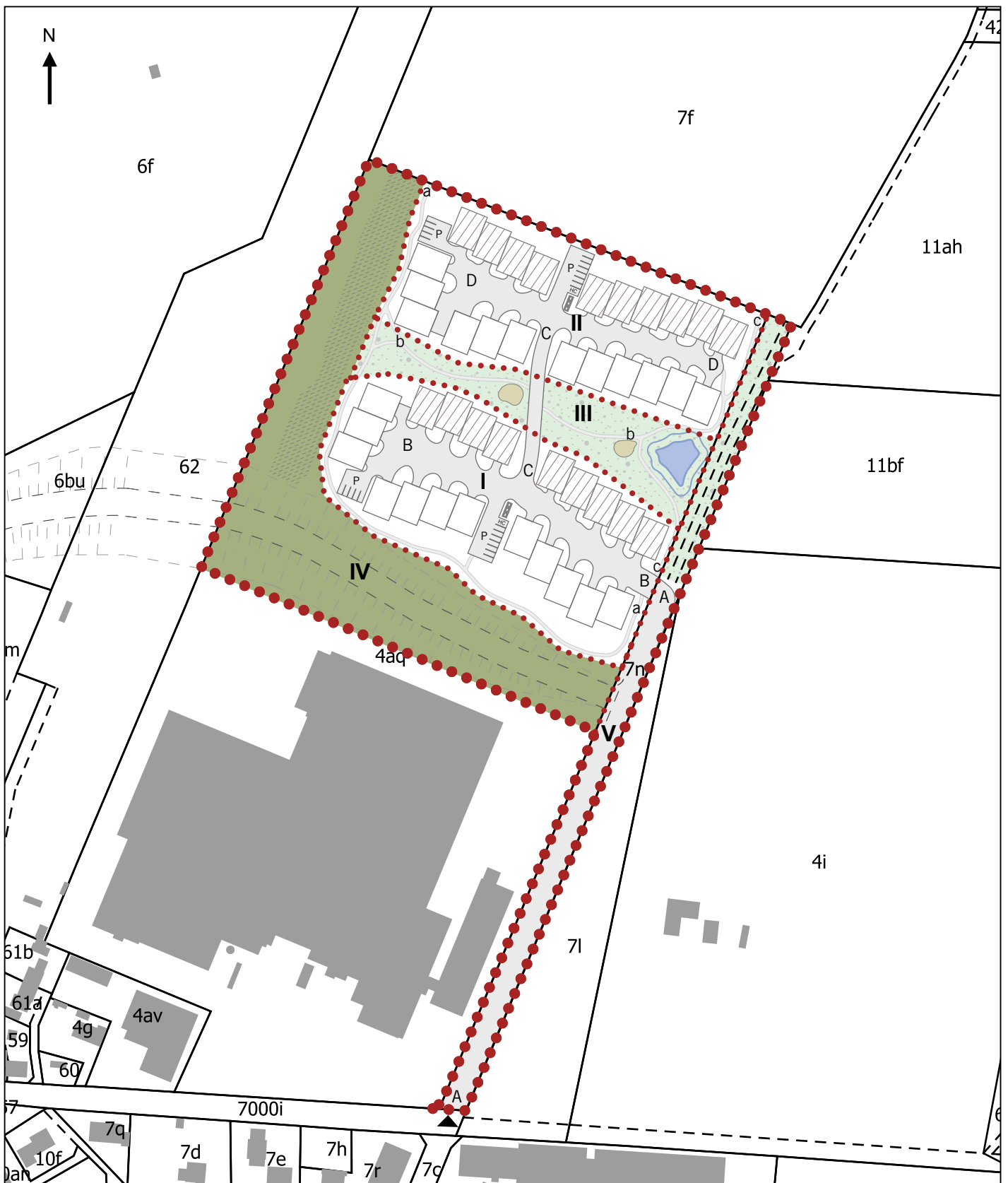
Bekendtgørelse

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

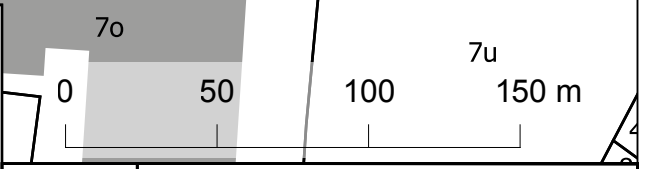
Den endelige vedtagelse af Lokalplan 647 er offentligt bekendtgjort 21. december 2017, hvorfra lokalplanens endelige retsvirkninger indtræder.



Signatur Dato: 1. september 2017 — Matrikelskel - - - - - Udlagte veje	••• Lokalplanafgrensning 18l Matrikelnumre	BILAG 1	Afgrænsning Måleforhold: 1 : 2.500 (papirformat A4)
			Lokalplan 647 RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK



Signatur	
	Vejadgang
	Bygning
	Byggefelt byggeri i 2 etager
	Principielt vejudlæg A-A, B-B, C-C og D-D
	Sti a-a, b-b og c-c
	Parkering
	Lege- og aktivitetsplads
	Regnvandsbassin
	Lokalplanafgrensning
	Delområder
IV	Delområdenummer
	Grønne områder til vejudlæg og støjregulerende formål
	Støjvold
	Fælles opholdsareal
	Renovation
	Byggefelt byggeri i 1 etage



BILAG 2	Arealanvendelse
	Måleforhold: 1 : 2.500 (papirformat A4)
	Lokalplan 647
	RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Natura 2000 områder

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger mere end 4 km fra det nærmeste Natura 2000-område og at arealet kan anvendes til boligområde vurderes ikke at have mere end lokal påvirkning og dermed ikke påvirke Natura 2000-området.

Bilag IV arter

Bilag IV-arter

Randers Kommune har ingen registrering af Bilag IV-arter på arealet og arealet vurderes ikke at være yngle- eller rasteområde for Bilag IV arter. Odder findes i Gudenåen ca. 270 m fra lokalplanområdet.

Da området ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og området allerede vurderes at blive brugt rekreativt, vurderes der ikke at ske en øget brug af området som har betydning for odder.

Kommuneplan 2017

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 3.02.BE.3 i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til blandet bolig og erhverv. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

Rammekort med markering af lokalplanområdet.



Lokalplanområdet ligger i byzone

ZONESTATUS

Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

ANDRE PLANER OG LOVE

Servitutter

Servitutter

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en fuld servitutundersøgelse for matr. nr. 4aq og 7n Stevnstrup By, Grensten. Der er ikke tinglyst servitutter, der er til hindring for lokalplanens relisering.

Vejadgang og parkeringsforhold

Vejbetjening

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Engvej. Indenfor lokalplanområdet skal der etableres minimum 1,5 parkeringsplads pr. bolig.



Støj fra eksisterende virksomhed og støj og vibration fra jernbane.

Støj og vibration

Lokalplanområdet ligger umiddelbart øst for jernbanen. I Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" og vejledning nr. 1/2007 "Støj og vibrationer fra jernbaner" og af tillæg dertil fra juli 2007 er beskrevet følgende vejledende grænseværdier for støj:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end L_{den} 58 dB.
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst L_{den} 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 er forud for lokalplanens tilvejebringelse udarbejdet rapport som beregner støj fra virksomhed og jernbane. Da boligerne ligger mere end 50 m fra jernbanen er der ikke udarbejdet en rapport som måler vibration fra jernbanen.

Rapporten for støj fra jernbanen konkluderer:

Støjen fra jernbanen overholder Miljøstyrelsens krav på 64 dB Lden på alle facader og udendørs opholdsarealer og et maksimalt togstøjniveau på alle facader på $L_{Amax} = 85$ dB(A).

Rapporten for støj fra virksomheden konkluderer:

Under forudsætning af en generel støjdemping på 10 dB af de betydelende støjkluder på virksomheden samt en 2 meter støjvold i skel mod nord og nordvest, vil støjvilkårene kunne overholdes. Støjvilkårene vil også kunne overholdes, såfremt der kan opnås en større demping af enkelte støjkluder og en mindre demping af andre. Dette kræver detailkendskab til en realistisk støjsaneringsplan.

Der skal etableres støjafskærmning mod jernbanen og virksomheden så reglerne for støj i boligområder kan overholdes.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er en del af spildevandsplanens område som er planlagt separatkloakeret. Der er fastsat en maksimal afledning af regnvand svarende til en afløbskoefficient på 0,25 for kloaklandet LB05, som dækker hele matriklen 4aq, Stevnstrup By, Grensten. Ud fra luftfoto er der i kloaklandet LB05 allerede befæstet op til det tilladte.

Spildevand og overfladevand

I forbindelse med byggemodningen skal der tages nærmere stilling til afledningen af tag- og overfladevand. Der er mulighed for at aflede tag- og overfladevand til regnvandskloak, nedsivning eller en kombination af dette. Tag- og overfladevand kan ledes til et forsinkelsesbassin, inden det tilsluttes eksisterende regnvandskloak. Tilslutningen af tag- og overfladevand fra lokalplanområdet skal godkendes af Randers Kommune. Det er også en mulighed, at tag- og overfladevand fra lokalplanområdet kan ledes til nedsivning, da der ikke er særlige drikkevandsinteresse, og lokalplanområdet ligger udenfor indvindingsopland til alment vandværk. Der vil hermed kunne gives tilladelse til nedsivning af tag- og overfladevand (herunder vejvand).



Hvordan skal varmforsyningen finde sted?

Varmeplan

Området forventes forsynet med kollektiv varmforsyning. Den endelige forsyningsform fastlægges i forbindelse med godkendelse af projektforslag efter varmforsyningsloven.

Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning som primær varmekilde i bebyggelse inden for lokalplanområdet. Undtaget herfra er varmepumper.

Hvor leveres vand fra?

Vandforsyning

Området ligger i Stevnstrup Vandværks forsyningsområde.

Jordforurening

Jordforurening

Hele ejendommen er kortlagt den 11 november 2004 på Vidensniveau 1 efter jordforureningsloven, idet der tidligere har været grafisk virksomhed i perioden 1965 -2004. Såfremt der opføres boliger på det grønne område, skal der forinden ansøges om § 8 tilladelse i.h.t. jordforureningsloven om ændret areal anvendelse.

Hvis der skal genindbygges jord på arealet, skal der søges om tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens § 19. Evt. bortskaffelse af overskudsjord fra ejendommen skal dokumenteres med én prøve pr. 30 t. eller i.h.t. en jordhåndteringsplan godkendt af kommunen.

Ejer har også mulighed for, at dokumentere at området er fri for forurening og dermed søge Region Midtjylland om udtagelse af kortlægningen. Såfremt det planlagte boligområde kan udtages af kortlægningen, vil der ikke være krav om, at søge om § 8 tilladelse efter jordforureningsloven eller § 19 efter miljøbeskyttelsesloven. Ved jordflytning vil evt. overskudsjord kun skulle dokumenteres med én prøve pr. 120 t. eller i.h.t. en jordhåndteringsplan godkendt af kommunen.

Renovation og genbrug

Renovation

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

Tilgængelighed

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.

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

Museum Østjylland har foretaget en arkivalsk kontrol af det pågældende område. Der er ikke tidligere registreret fortidsminder på arealet. Topografisk er området meget lavtliggende på kote 3,5 – 5, som er tæt på det niveau, hvor stenalderhavets strandbred befandt sig for 6000 år siden.

Godt 400 m længere mod nordøst og på lignende terræn er der da også tidligere registreret en stenalderboplads i form af mange flintafslag og fragmenter af flintredskaber. Det er museets vurdering, at der kan være risiko for at påtræffe lignende bebyggelsesspor på kommende boligområde, hvilket kan medføre uhensigtsmæssige standsninger i det kommende anlægsarbejde.

Museet vil derfor anbefale, at der jf. Museumslovens § 27 gennemføres en arkæologisk forundersøgelse inden anlægsarbejdet iværksættes.

Drikkevandsinteresser

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresse, og lokalplanområdet ligger ligeledes udenfor indvindingsopland til alment vandværk.

Øvrige planer

Øvrig planlægning

I lokalplanens delområde IV er der reserveret areal til en fremtidig ny vej/bro samt støjvold. Dette er for at sikre et areal til en fremtidig ny vej/bro over banen nord for Limo Labels virksomhed og syd for boligerne, da Bane Danmark planlægger for to projekter: henholdsvis et projekt om elektrificering af banestrækningen fra Aarhus til Lindholm og et projekt vedrørende hastighedsopgradering på jernbanenettets hovedstrækning i Danmark ("time-planen").

Det fremgår af VVM-redegørelsen for disse projekter, at det vil medføre, at Engvej skal lukkes, og der i stedet skal etableres en ny bro og vej fra Skovboulevarden, nord om Limo Labels til Engvej.

Broforbindelsen i Stevnstrup skal først etableres, hvis Folketinget vedtager at implementere hastighedsopgraderingen, men der skal reserveres den fornødne plads i lokalplanen. Arealet kan samtidig anvendes til støjvold mellem bolig og erhverv.

Hvilke andre myndigheder skal inddrages?

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Tilladelse fra Randers Kommune

§ 8 tilladelse i.h.t. jordforureningsloven

Såfremt der opføres boliger på området, skal der forinden ansøges om § 8 tilladelse i.h.t. jordforureningsloven om ændret areal anvendelse.

Tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens § 19

Såfremt der skal genindbygges jord på arealet, skal der søges om tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens § 19. Evt. bortskaffelse af overskudsjord fra ejendommen skal dokumenteres med én prøve pr. 30 t. eller i.h.t. en jordhåndteringsplan godkendt af kommunen.



Tilladelse fra Naturstyrelsen

Naturstyrelsen er ejer af matr. nr. 7a Grensten By, Grensten, der er klassificeret som offentlig sti. Det er en forudsætning for planens gennemførelse at der tinglyses en vejret fra matr. nr. 7a Grensten By, Grensten.

Miljøvurderingsloven

Screening for miljøvurdering

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

Der er foretaget en screening af forslaget til lokalplan 647 i henhold til miljøvurderingsloven (lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017). Ifølge miljøvurderingsloven skal et planforslag kun miljøvurderes, hvis det må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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.

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.

Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 10:

- Planen giver mulighed for en mindre udvidelse af Stevnstrup på 43 mindre grunde,
- Ny bebyggelse indpasses det eksisterende terræn og landskabelige værdier, og da der gives mulighed for et regnvandsbassin for at undgå påvirkning af engene omkring Gudenåen, og
- Udvidelsen ikke vil medføre en væsentlig øgning af trafikken.

Byrådets afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene. Denne beslutning kan påklages til Planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.