



LOKALPLAN 668

Boligområde ved Påskeliljevej
i Øster Bjerregrav.





INDHOLDSFORTEGNELSE

VEJLEDNING	4
Pligt til at udarbejde en lokalplan.....	4
Hvad er formålet med lokalplaner?	4
Borgernes indflydelse.....	4
Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	5
LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER.....	5
OM LOKALPLANEN	6
BAGGRUND.....	6
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	6
LOKALPLANENS INDHOLD.....	7
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	9
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Område og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning.....	10
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	10
§ 6 Tekniske anlæg.....	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 9 Ubebyggede arealer.....	12
§ 10 Grundejerforening	13
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning.....	13
§ 12 Ophævelse af lokalplan.....	13
§ 13 Vedtagelsespåtegninger	13
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .	17
LANDSPLANLÆGNING.....	17
Beskyttelse af grundvandet.....	17
Natura 2000-områder og Bilag IV-arter	17
Natura 2000-områder.....	17
Bilag IV-arter.....	17
KOMMUNEPLANEN	18
LOKALPLANER DER OPHÆVES	18
ZONESTATUS.....	18
SEKTORPLANER.....	18
Spildevandsplan.....	18
Varmeplan	18
Vandforsyningsplan	19
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	19
Servitutter	19
Vejbetjening.....	19
Jordforurening.....	19
Handicappolitik.....	20
Arkæologiske interesser.....	20
Kirkebyggelinje	20
TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE	21
Trafiksikkerhed.....	21
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	21
Afgørelse vedr. miljøvurdering.....	21



INDHOLD
Lokalplan 668

Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering.....22



Hvad er en lokalplan?

*'Investeringssikkerhed
og sikkerhed for naboer.*

Hvad er en redegørelse?

*Hvad er bestemmelser
og kortbilag?*

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 juridisk bindende bestemmelser om hvordan arealer og bygninger må bruges. Dette kan give ejeren sikkerhed for hvad der fx må udstykkes og bygges. Det kan samtidig give naboer sikkerhed for hvad 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. Redegørelsen er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- *Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag*, som er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, grundejere i og brugere af området.
- *Redegørelse* for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.

Lokalplanen medfører ikke nogen handlepligt. Det betyder, at byrådet og grundejere i området ikke er 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 overordnet sammenhængende planlægning, og at borgere, virksomheder, foreninger og andre myndigheder skal inddrages i denne planlægning gennem offentlige høringer.

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 bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt, evt. i en revideret form, der helt eller delvist evt. imødekommer indsigelser fra borgere, virksomheder, foreninger eller andre myndigheder.

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 bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler, er det byggeloven, 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.



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 formål, principper og anvendelsesbestemmelser i planen. Byrådet kan i nogle tilfælde vælge at give tidsbegrænsede dispensationer til midlertidige anvendelser, selv om det strider mod planens formål, principper og anvendelsesbestemmelser. 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 en ejer, en bruger eller nabo 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.

Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

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



Oversigtskort



Kort med lokalplanens placering i Øster Bjerregrav.

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse, i et område der allerede er udlagt til boligformål. Boligområdet ligger øst for Påskeliljevej, i forbindelse med eksisterende boligkvarter.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 6 boliger i form af tæt-lav bebyggelse, foruden den eksisterende, fritstående bolig der ligger i lokalplanens sydlige del.

Denne lokalplan erstatter Lokalplan 591 - Boliger ved Påskeliljevej. Den gældende lokalplan giver mulighed for åben-lav bebyggelse.

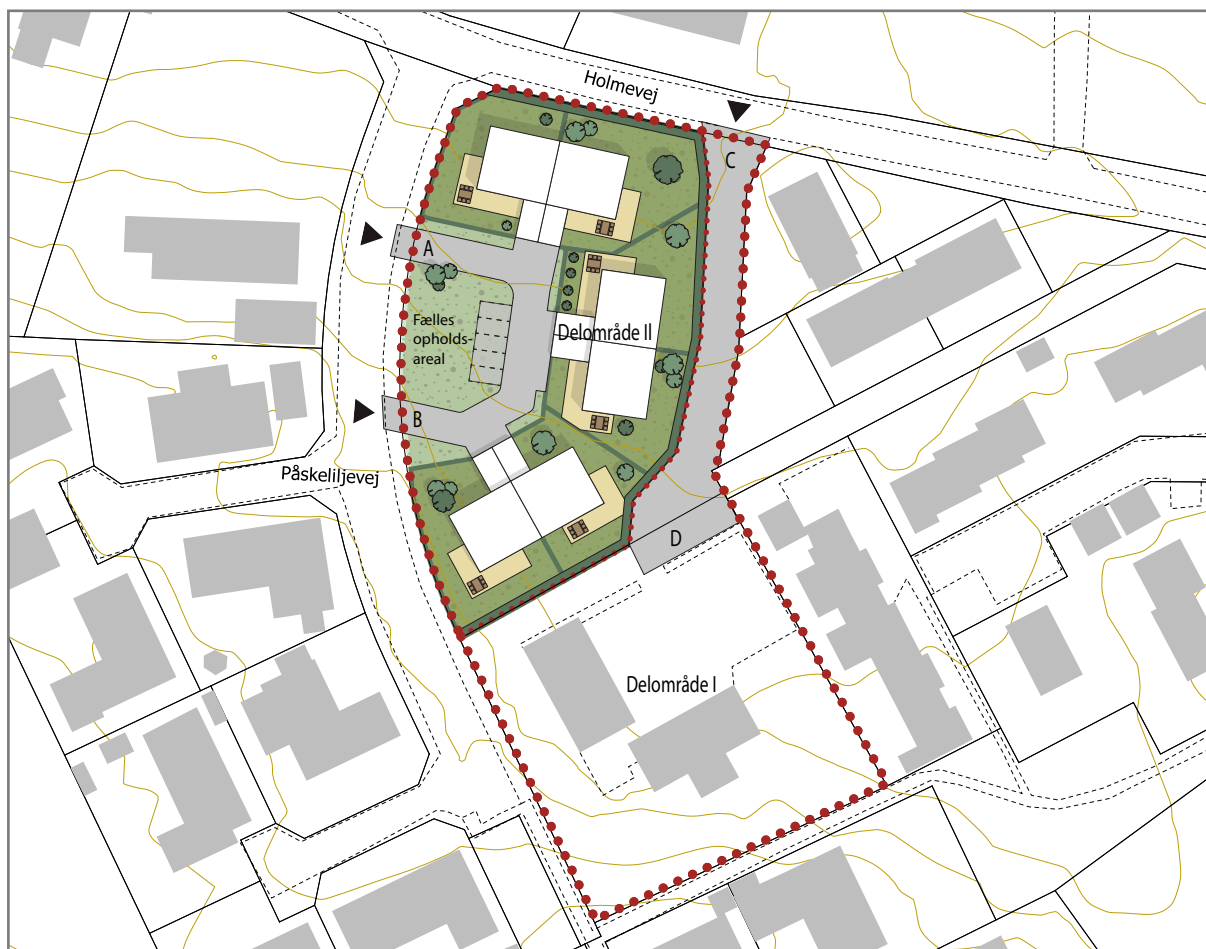
LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen omfatter et område på ca. 0,6 ha, og ligger i den nord-vestlige del af Øster Bjerregrav.

Lokalplanområdet afgrænses af Holmevej mod nord, Påskeliljevej mod vest og mod syd-øst af eksisterende boligområde ved Krokusvej og Vintergækvej.

På grundens sydlige del, ligger i dag grundejers eksisterende bebyggelse med blandet bolig og erhverv.

Terrænet stiger ca. 5 meter fra nord til syd.



Illustrationsplan

Planen viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes, samt opdeling af delområder.

Delområder

DELOMRÅDE I

DELOMRÅDE II

Antal boliger

Bebyggelsen

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen inddeles i 2 delområder.

Delområde I kan anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse og virksomheder svarende til miljøklasse 1-2.

Delområde II kan anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse, bestående af dobbelthuse.

Delområde I består af grundejers eksisterende bebyggelse med blandet bolig og erhverv. **Delområde II** udlægges til udstykning af 6 grunde til tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen kan rumme op til 6 grunde og giver mulighed for at opføre 6 boliger i form af 3 dobbelthuse, foruden den eksisterende bolig.

Bebyggelsen kan opføres med højst en etage, med udnyttet tagetage (1,5 etage). Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter, målt fra eksisterende terræn.



Facader og tage

For at undgå refleksionsgener, må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30 på facader og tage.

For at skabe sammenhæng med omgivelserne, skal der i området anvendes røde tegl som facademateriale og tage skal udføres i røde eller sorte teglsten.

Vejadgang

Delområde I har vejadgang fra Holmevej.

Delområde II har vejadgang fra Påskeliljevej. Ny vej etableres som fordelingsvej.

Fordelingsvej

Fordelingsvejen udlægges med en bredde på 8 meter. Vejen befæstes med en kørebanebredde på minimum 5 meter. Fra fordelingsvejen etableres der én overkørsel til hver dobbelthus, med en maksimal bredde på 8 meter.

Parkering

Fra fordelingsvejen etableres fælles parkeringspladser. Der skal sikres udlæg til manøvreareal på minimum 7 meter.

Der skal ved tæt-lav bebyggelse etableres 1½ parkeringsplads pr. bolig. Mindst 1 parkeringsplads skal være på egen grund, resterende etableres som fælles parkering.

Ved åben-lav bebyggelse etableres 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

Afledning af regnvand

Der er angivet en maksimal afløbskoefficient for kloakområdet PK04.03 på 0,25. For **delområde II** må der derfor højst afledes regnvand til regnvandskloakken svarende til en afløbskoefficient på 0,25. I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal det dokumenteres, at afløbskoefficienten for **delområde II** er overholdt. Ved overskridelse af afløbskoefficienten, skal der etableres afløbsregulering i form af vandbremse og forsinkelsesbassin i nødvendigt omfang. Alternativt kan regnvand nedsives.

Fælles opholdsareal

I **Delområde II** udlægges et grønt fælles opholdsareal, med mulighed for leg og rekreative udfoldelser for områdets beboer.

Det fælles opholdsareal skal fremstå grønt og kan tilplantes med træer og buske. Herudover kan der opstilles lege- og motionsredskaber, grill, bænke, mv. til at understøtte det fælles opholdsareals indretning og anvendelse.

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for området, som skal forestå drift og vedligeholdelse af lokalplanområdets fælles arealer og anlæg.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekg. nr. 1529 af 23.11.2015 med senere ændringer) fastsættes flg. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** området udlægges til boligformål.
- at** der etableres et grønt, fælles opholdsareal for **delområde II**.
- at** der for **delområde II** etableres vejadgang fra Påskeliljevej.

§ 2 Område og zonestatus

Ejendomme og lodder der er omfattet af denne lokalplans bestemmelser

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 24cn, 24co, 24cl, 24cm, 24cp og 24 bi, samt alle parceller, der efter den 24.09.2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II, som vist på kortbilag 2.

Zonestatus

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Boligformål

Tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav boligbebyggelse.

3.1 **Delområde I** må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse, med mulighed for lettere erhverv i miljøklasse 1-2.

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

3.2 **Delområde II** må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse, samt fælles opholdsareal.

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

3.3 Der kan på ejendomme i **delområdet II** drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:

Erhverv fra egen bolig

- 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 ikke udstykkes mindre end 350 m² for tæt-lav bebyggelse i **delområde II**.
- 4.2 Der må ikke ske yderligere udstykning af det areal i **delområde II**, der på kortbilag 2 er markeret som fælles opholdsareal.
- 4.3 Der må ikke ske yderligere udstykning i **delområde I**.

Vejudlæg

- § 5 Veje, stier og parkeringsforhold**
- 5.1 Der udlægges areal til nye veje som vist på kortbilag 2.
- Boligvejen A-B udlægges i en bredde af 8 m med en kørebanelbredde på 5 m.
- Boligvej C-D udlægges som vist på kortbilag 2.

Vejbetjening

- 5.3 **Delområde I** skal vejbetjenes fra Holmevej.
- Delområde II** har vejadgang fra Påskeliljevej.

Overkørsel

- 5.4 Overkørsler fra Påskeliljevej til boligvej A-B skal etableres med niveauforskel for at sikre afledning af regnvand fra strømningsveje.

Parkeringspladser

- 5.6 Der skal for åben-lav boligbebyggelse etableres 2 parkeringspladser på hver grund.
- For tæt-lav boligbebyggelse skal der etableres 1½ parkingsplads pr. bolig. Mindst 1 parkeringsplads skal være på egen grund, resterende kan etableres som fælles parkering.
- 5.7 Der skal etableres fælles parkeringspladser i de afmærkede felter langs boligvej A-B som vist på kortbilag 2.
- 5.8 På grunde til tæt-lav bebyggelse, må der højst etableres én overkørsel til boligvejen A-B for hvert dobbelthus. Overkørslen må ikke være bredere end 8 m.

Ledningsanlæg

- § 6 Tekniske anlæg**
- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

Solceller

- 6.3 Der kan i området etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.8 er opfyldt.



§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- Bebyggelsesprocent* 7.1 Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 30 % for åben-lav bebyggelse og 40 % for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom.
- Antal etager og bygningshøjde* 7.2 Bygninger må opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage. Højden må ikke overstige 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.
- Terræntilpasning* 7.3 Der må i **delområde II** kun terrænreguleres som nævnt i § 9, stk. 8, herefter skal bebyggelsen tilpasses til terræn.
- Byggelinje mod boligvej* 7.3 Der pålægges i **delområde II** en byggelinje på 5 m fra vejskel fra boligvej A-B, som vist på kortbilag 2. Al bebyggelse skal placeres bag byggelinjen. Undtaget herfra er mindre bygninger så som redskabs- og cykelskure, samt carporte.
- Samlet plan for bebyggelsen* 7.4 Tæt-lav boligbebyggelse i **delområde II** må kun opføres efter en samlet plan inden for delområdet. Den samlede bebyggelse kan opdeles i etaper.
- Skel* 7.5 Bebyggelse skal have en afstand af mindst 2,5 meter til skel mod naboskel.
- 7.6 Garager, carporte og udhuse kan sammenbygges over skel. Facadehøjden må ikke overstige 3 m, og bygningshøjden må ikke være mere end 3,5 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.
- Facader* 8.2 Ydervægge må opføres som følgende:
- Bebyggelse i **delområde I** må fremstå som blank mur, vand-skuret eller pudset overflade. Opføres der ny bebyggelse, skal dette opføres i røde tegl og fremstå som blank mur.
- Delområde II** skal opføres i røde tegl og fremstå som blank mur.
- Tage* 8.3 Tage skal opføres med røde eller sorte teglsten.
- Mindre bebyggelse* 8.4 Mindre bygninger som garager, carporte og udhuse må desuden udføres med ydervægge i træ, fiberbeton, stål og andre lign. materialer. Tagflader må desuden udføres i tagpap.



Individuelle antenner

- 8.5 Individuelle antenner, herunder parabolantenner, 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. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 m.

Skiltning

Der bør kun skiltes med forhold der omhandler personer eller virksomhed på den pågældende ejendom.

Skiltets størrelse må ikke overstige 0,25 m².

- 8.6 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte (navne og nummer) umiddelbart ved siden af dørene.

- 8.7 Skiltning og reklamering skal foregå efter følgende retningslinjer:

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

Ved stikveje må der på egen grund opstilles ét skilt, der samlet oplyser om de virksomheder, som vejen giver adgang til. Skiltet må maksimalt fylde 0,4 m² pr. virksomhed og højst være 1,8 meter højt.

- 8.8 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.

§ 9 Ubebyggede arealer

Fælles parkering

- 9.1 Der skal etableres fælles parkeringspladser på fordelingsvejen som vist på kortbilag 2.

Fælles opholdsarealer

- 9.2 Der skal i **delområde II** etableres fælles opholdsareal svarende til mindst 10 % af områdets samlede grundareal jf. principperne for grundstørrelser.

- 9.3 Der må på opholdsarealet opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold.

- 9.4 Det på kortbilag 2 viste fælles opholdsareal må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne, uindregistrerede biler eller til oplag af materialer.

Hegn i skel

- 9.5 Der skal etableres levende hegn mellem delområde II og Holmevej samt mellem delområde I og II. Det levende hegn skal etableres med en forhøjning i terræn på mindst 0,30 m, til håndtering af regnvand fra strømningsveje. Forhøjningen skal etableres som vist på kortbilag 2.

Terrænregulering

Det overordnede landskab skal følges og bebyggelsen skal indpasses.

- 9.6 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. 8.

Støttemure ved terrasser

- 9.7 Der kan etableres støttemure på op til 0,5 m. Støttemure må kun etableres mellem byggelinjen mod vej og husets facade. Der må ligeledes etableres støttemure på op til 0,5 m ved



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

husets haveside hvor der etableres terrasser på op til 5,0 m ud fra husets facade.

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

§ 10 Grundejerforening

Grundejerforening

- 10.1 Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens **delområde II**.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når den første af de udstykkede grunde, i **delområderne II** er solgt.
- 10.3 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af alle fællesarealer og veje i hele lokalplanens **delområde II**.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse, er fastsat for at varetage ejere i områdets ret til de nævnte betingelser.

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- at** bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.
 - at** de i § 5 nævnte veje er etableret for hele området.
 - at** de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.
 - at** den i § 9 nævnte forhøjning i terræn langs skel er etableret.
 - at** de i § 9 nævnte fælles friarealer og beplantningsbælter er etableret.
 - at** vejadgangen fra Påskeliljevej til delområde I lukkes.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

- 12.1 Lokalplan 591 ophæves med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 13 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 668 er godkendt af Randers Byråd den 25.10.2018.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

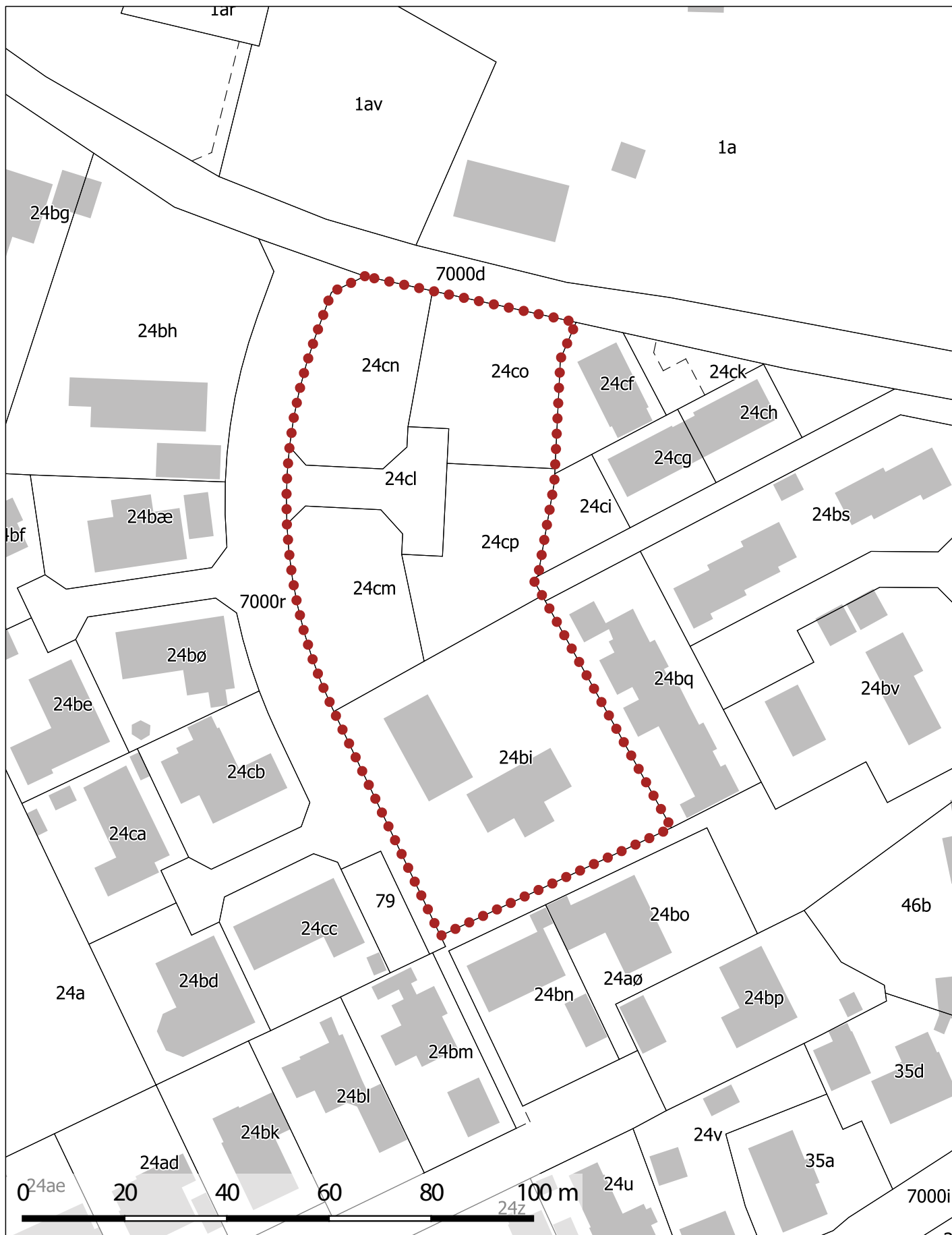


LOKALPLANENS BESTEMMELSER
Lokalplan 668

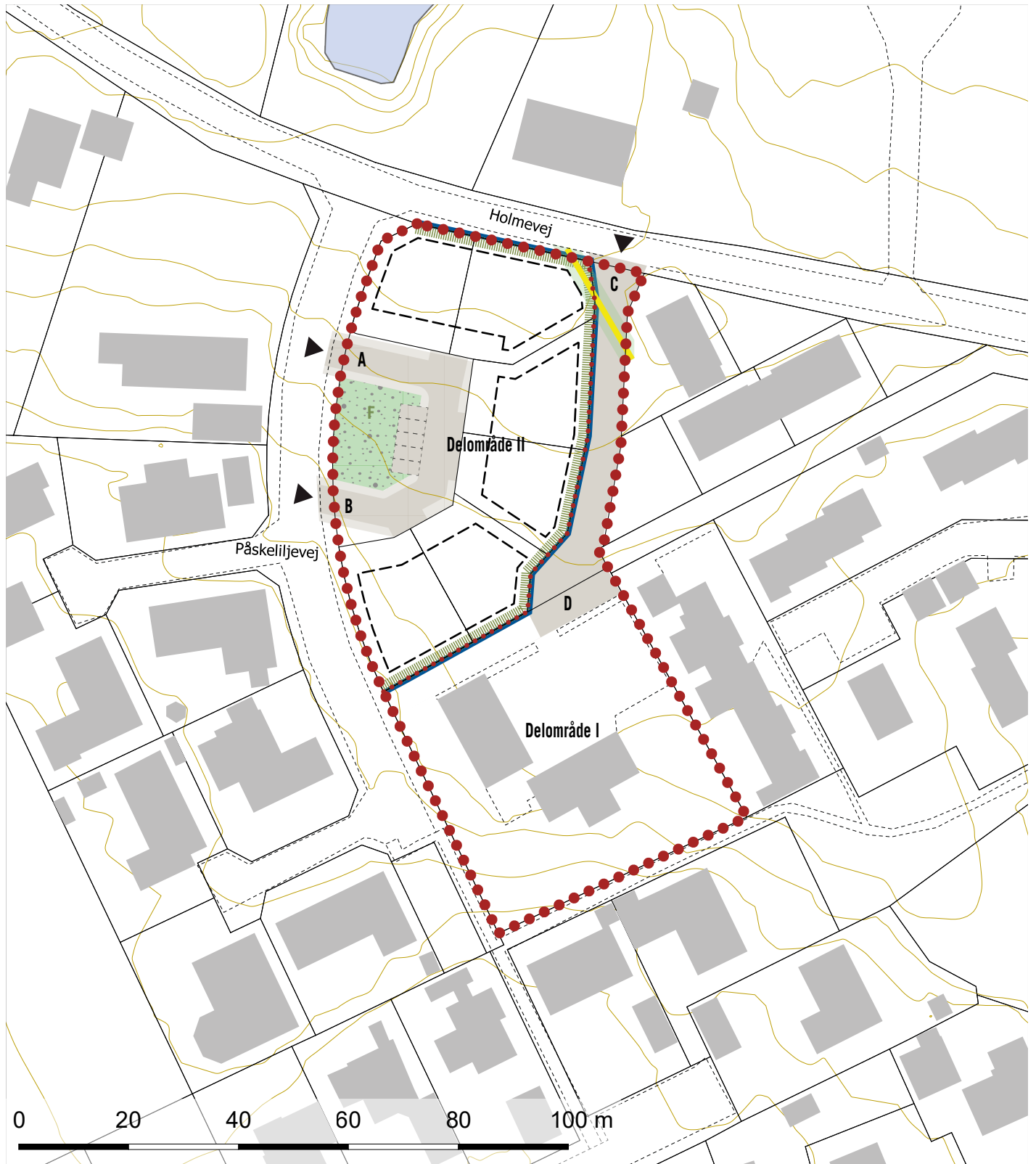
Lokalplan 668 er endeligt vedtaget af Randers Byråd den 17.01.2019.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



<p>Signaturforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> ●●●● Lokalplangrænse Bygninger Matrikelskel 1a Matrikelnumre 	<p>BILAG 1</p>	<p>Afgrensning og eksisterende forhold</p> <p>Målførlhold: 1:1.000, A4, 24-09-2018</p>	<p>N</p>
		<p>Lokalplan 668</p> <p>RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK</p>	



Signaturforklaring	
●●●●●	Lokalplangrænse
●●●●●	Delområde grænse
—	Matrikelskel
- - - - -	Udlagt vej
■	Bygninger
- - - - -	Byggelinje
▬▬▬▬▬	Servitut - Kloakledning
—	1 meterkurver
■	Vejudlæg
■	Parkeringsplads
■	Fælles opholdsareal
▬▬▬▬▬	Beplantningsbælte
▬▬▬▬▬	Terræn forhøjning
■	Sø
▶	Vejadgang

BILAG 2	Areal anvendelse Måleforhold: 1:1.000 , A4, 24-09-2018	
	Lokalplan 668 RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK	



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Landsplanlægning

LANDSPLANLÆGNING

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandplaner for 2015-2021 og ligger inden for hovedvandopland nr. 1.2 Limfjorden.

Lokalplanen er ikke i strid med vandplanerne.

Beskyttelse af grundvand

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger hverken i 300 meters beskyttelseszone eller indvindingsopland til vandværksboringer. Arealet ligger uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller indsatsområde (IO), hvor aktiviteter, der indebærer en risiko for grundvandsforurening ikke må finde sted. Da der ikke er drikkevandsinteresser i lokalplansområdet, skal der ved planlægning ikke tages særlige hensyn til grundvandsbeskyttelsen.

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000 områder må der bl.a. ikke planlægges for:

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Natura 2000 områder

Natura 2000-områder

Der er en afstand på ca. 1000 m til nærmeste Natura 2000-område nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, samt Skravad Bæk. På baggrund af afstanden og projektets karakter, vurderes det at lokalplanen ikke vil påvirke ind i Natura 2000-området og ikke få en negativ effekt, på de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

Bilag IV arter

Bilag IV-arter

Der er ca. 1200 m ned til Fussing Sø hvor, der er levested for Odder. Med baggrund i afstanden til Fussing Sø og projektets karakter, vurderes det at det ansøgte ikke forventes at påvirke artens yngle- og rasteområde negativt.

Der er ca. 260 m til Øster Bjerregrav kirke, hvor man i forbindelse med et flagermusprojekt i 2010 har fundet spor af flagermus. Det ansøgte vurderes at have en sådan karakter at det ikke påvirker flagermusenes yngle- og rasteområder og at flagermusene ikke vil blive påvirket negativt.

Det vurderes, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.



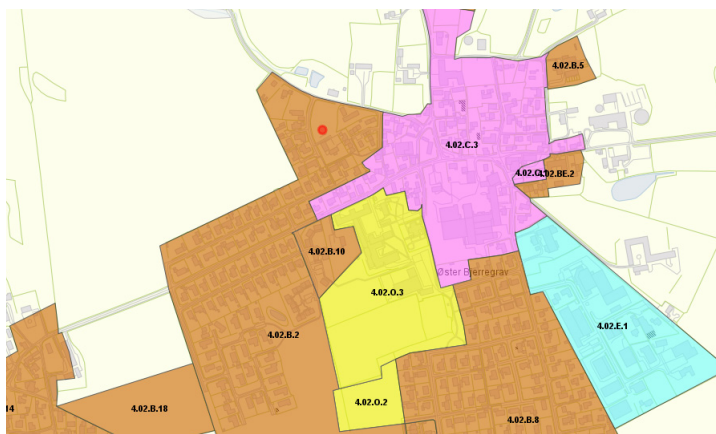
Kommuneplan 2017

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 4.02.B.2 - Erantisvej i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til boligområde, med anvendelse til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, fælles anlæg, institutioner og lignende dækning af bydelens behov samt ikke genererende erhverv.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

Rammekort med markering af lokalplanområdet.



Beslutning om at ophæve lokalplan

LOKALPLANER DER OPHÆVES

Denne lokalplan erstatter Lokalplan 591.

Lokalplan 591 bortfalder således med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

Byzone

ZONESTATUS

Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Spildevand og overfladevand

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af den godkendte spildevandsplan med områdebetegnelse PK04.03. Kloakeringen skal udføres med separat-system. En mindre del af lokalplanområdet ligger dog udenfor spildevandsplanens område. Området medtages i spildevandsplanen ved en senere revision på samme vilkår som den øvrige del af lokalplanområdet. Der vurderes ikke at være særlige udfordringer i forbindelse med afledning af regnvand.

Hvordan skal varmforsyningen finde sted

Varmeplan

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning (naturgas).

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



Hvor leveres vand fra?

Vandforsyningsplan

Området ligger i Øster Bjerregrav Vandværks forsyningsområde.

Servitutter

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Randers Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår om-trentligt af lokalplanens kortbilag 2.

Opmærksomheden henledes på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Privatretlige tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Privatretlige rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Der er ingen servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Tinglyst hovedkloakledning

Der er i lokalplanområdet tinglyst en offentlig hovedkloakledning, bestående af en regnvandsledning og spildevandsledning med tilhørende brønde. Placering af kloakledningerne kan ses i kortbilag 2. Kloakledningerne har en beskyttelseszone på 2 meter til hver side op langs ledningen, hvor der ikke må opføres bebyggelse eller etableres nogen form for faste anlæg samt foretages beplantning af træer m.m. med dybtgående rødder. Beskyttelseszonen ligger som vist på kortbilag 2.

Vejadgang og parkeringsforhold

Vejbetjening

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Holmevej og Påskeliljevej.

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

Er området kortlagt i forhold til jordforurening?

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.

Ejendommen er beliggende i område uden krav om analyse i forbindelse med jordflytning.



Tilgængelighed

Handicappolitik

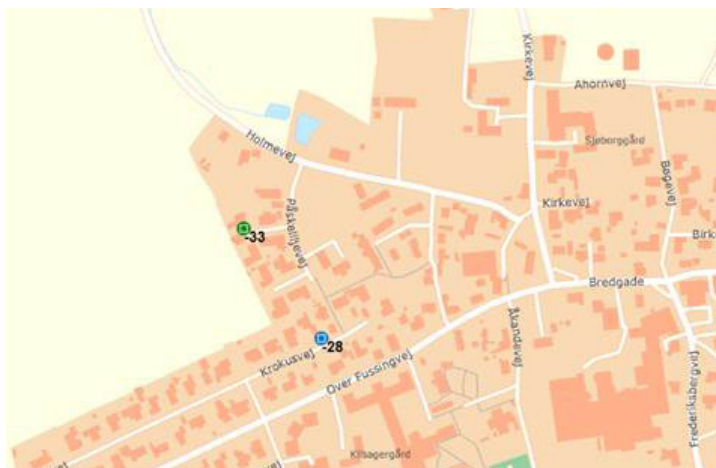
Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FNs standardregler 'Lige muligheder for handicappede'. Det betyder, at Randers Kommune i samråd med Handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

Arkæologiske forhold

Arkæologiske interesser

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder i umiddelbar nærhed af det berørte areal. Umiddelbart vest for er undersøgt et boplads område (-33) fra yngre bronzealder (1000-500 f.Kr.) og lige syd for er der undersøgt bopladsspor (-28) fra førromersk jernalder (ca. 100 f.Kr.). Matriklerne er beliggende umiddelbart syd for et gammelt vådområde, der står i forbindelse med Skals Å – et større fjordsystem, der strakte sig næsten fra Randers i øst og ud til Limfjorden i NV.

Kort over lokation af fortidsminder



Den nære beliggenhed til fortidsminder og topografien indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i det aktuelle lokalplanområde. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27. Museum Østjylland anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden anlægsarbejdet sættes i gang. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse. Dette for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt af en arkæologisk undersøgelse.

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2, ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.

Begrænsninger på høje bygninger i nærheden af kirker i det åbne land.

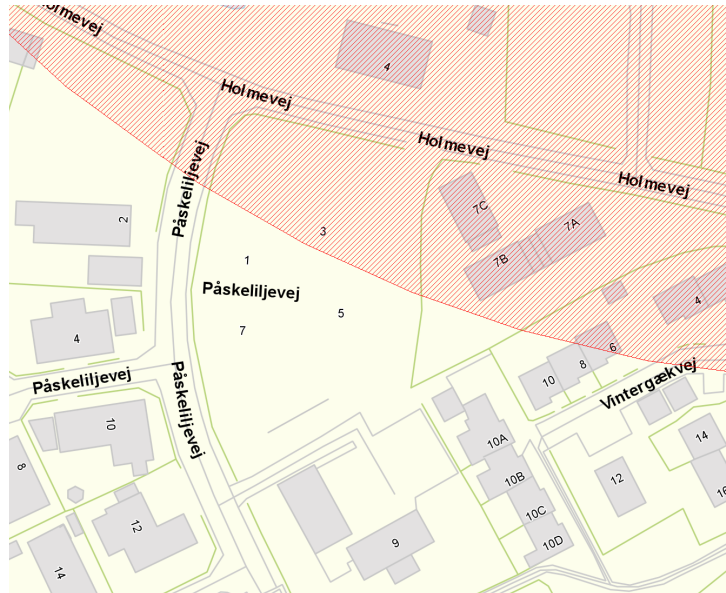
Kirkebyggelinje

Omkring Øster Bjerregrav kirke gælder der efter naturbeskyttelseslovens § 19 en 300 m beskyttelseszone, hvori der ikke uden dispensation må opføres byggeri, der er højere end 8,5 m.



Kirkebyggelinje

Lokalplanen sikrer, at der i lokalplanområdet ikke må opføres bygninger der er højere end 8,5 m. Lokalplanen respekterer dermed naturbeskyttelseslovens § 19.



TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

Trafiksikkerhed

Trafiksikkerhed

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til at udføre lase af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

Miljøvurderingsloven

Der er foretaget en screening af planforslaget i henhold til § 8, stk. 2 i 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.

Screening for miljøvurdering

I screeningen er det vurderet, om planforslaget kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, på en række forhold som er defineret i miljøvurderingsloven, herunder forhold som menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

Afgørelse vedr. miljøvurdering

På baggrund af screeningen er det Randers Kommunes vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget, da det vurderes, at planen ikke danner grundlag for anlæg eller følgerikninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.



Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering

- Planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til gældende planlægning, da planen muliggør ændring af typen af boligbebyggelse fra åben-lav til tæt-lav boliger.
- Der vil ikke ske ændringer i forhold til trafikken i lokalplanområdet.
- Der er ikke særlige naturinteresser i området.