

LOKALPLAN 674

Boliger og lettere erhverv
ved Landsbygaden i Stevnstrup





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
KLAGEVEJLEDNING	5
Klager over miljøvurdering af planforslag.....	5
Klager over den endelige vedtagelse af en lokalplan	5
Hvad kan påklages?	5
Hvem er klageberettiget?	5
Klager skal indgives via klageportalen.....	5
Gebyr for behandling af klager	5
Fritagelse for klageportalen.....	5
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	6
LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER.....	6
OM LOKALPLANEN	7
BAGGRUND.....	7
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	8
LOKALPLANENS INDHOLD.....	9
Delområde I - Åben lav bebyggelse - nuværende stuehus.	10
Delområde II - Tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse - nuvæ- rende og nye boliger i eksisterende udbygninger og mulighed for udnyttelse til lettere erhverv.....	10
Delområde III - Tæt-lav boligbebyggelse.....	10
Delområde IV - Rekreativt opholdsareal.....	10
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	11
§ 1 Lokalplanens formål	11
§ 2 Område og zonestatus	11
§ 3 Områdets anvendelse	11
§ 4 Udstykning.....	12
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	12
§ 6 Tekniske anlæg.....	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 9 Ubebyggede arealer.....	14
§ 10 Grundejerforening	14
§ 13 Vedtagelsespåtegninger	15
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .	18
LANDSPLANLÆGNING.....	18
Natura 2000-områder og Bilag IV-arter	18
Natura 2000-områder.....	18
Bilag IV-arter.....	18
KOMMUNEPLANEN	19
Planlagte stier.....	19
ZONESTATUS.....	19
SEKTORPLANER.....	19
Spildevandsplan.....	19



Forsinkelse af regnvand.....	19
Varmeplan	20
Vandforsyningsplan	20
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	20
Servitutter	20
Dokument med dato/løbenummer 10.02.1988	20
Dokument med dato/løbenummer 16.03.2000	20
Vejbetjening.....	20
Jordforurening.....	21
Renovation	21
Handicappolitik.....	21
Arkæologiske interesser	21
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	22
Landbrugspligt	22
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	22
Afgørelse vedr. miljøvurdering	22
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.



KLAGEVEJLEDNING

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

Evt. klager over afgørelser om miljøvurdering af planforslag.

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 endelige 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. Jf. 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.

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

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 man klage uden at bruge klageportalen på Internet?

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

Fremtidige forandringer skal følge planen.

Ingen handlepligt.

Muligheder for dispensation.

Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

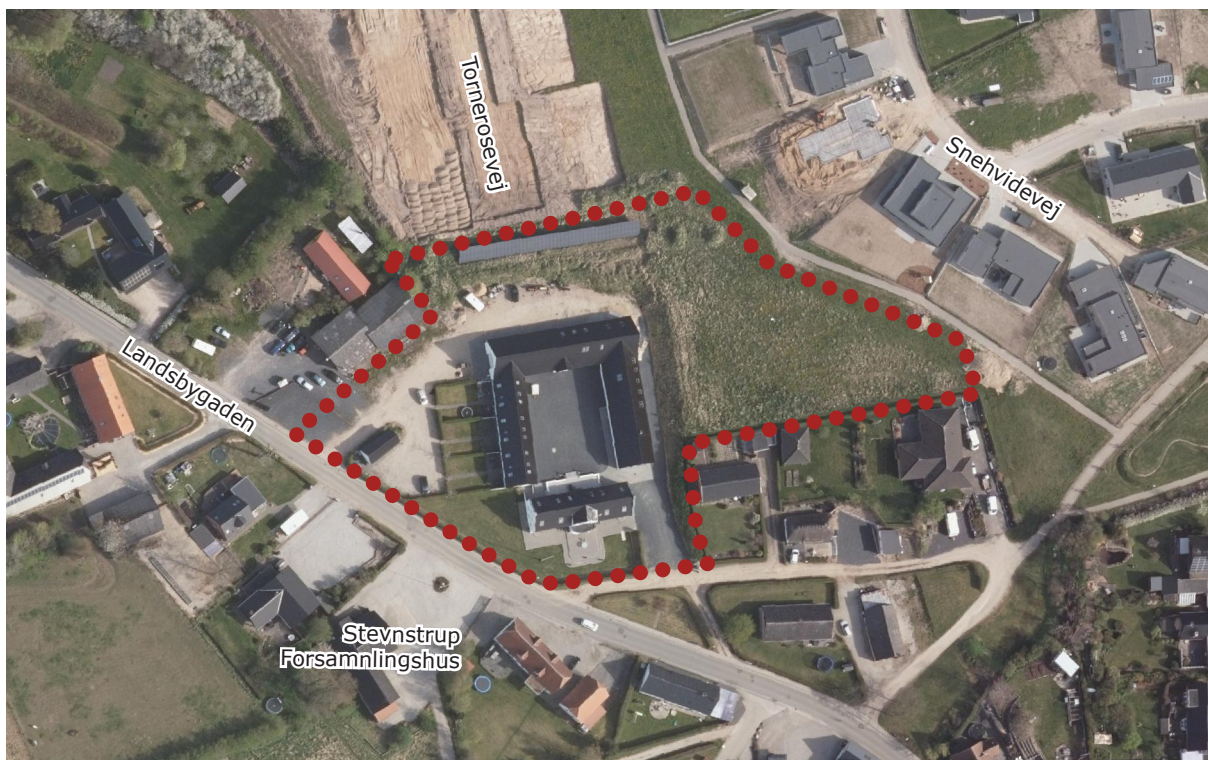
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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 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.

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.

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 forhold til Randers og Stevnstrup.

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet med baggrund i byrådets ønske om at give mulighed for at omdanne nuværende bygninger på ejendommen Landsbygaden 24 til boliger og lettere erhverv og ønsket om at kunne bygge nye boliger på ejendommens østlige del.

Ejendommen ligger i den ældre del af Stevnstrup langs Landsbygaden, som tidligere har været en blanding af små landbrugsejendomme og byhuse. I dag er denne del af Stevnstrup blevet udbygget med mange boliger, og en udnyttelse af lokalplanområdet med flere boliger vil være en naturlig udvikling og fortætning af byen.

Den nuværende bebyggelse på ejendommen er den oprindelige 4-længede gård med et stort stuehus og de tidligere stald/ladebygninger. Alle bygninger fremstår i fin stand og det er mange år siden der har været egentlig landbrugsdrift på ejendommen. Der er indrettet 3 boliger i den vestlige del af den tidligere staldbygning. Helt mod vest ligger en selvstændig bygning, som indeholder pulterrum for de 3 boliger.



Illustrationsplan

Planen viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes



Tæt-lav bebyggelse på Tornerosevej



Åben-lav bebyggelse på Snehvidevej

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område er ca. 10.000m² og afgrænses mod nord og øst af boligområderne på Tornerosevej, Snehvidevej og Landsbygaden, mod vest af et mindre autoværksted og mod syd af Landsbygaden og et mindre stykke fællesjord for byens beboere.

Både Tornerosevej og Snehvidevej består af nyopført bebyggelse. Tornerosevej består af tæt-lav bebyggelse opført i en etage med fladt tag. Snehvidevej består af åben-lav parcelhusbebyggelse.

Den vestlige del af området er fladt og ligger i samme niveau som Landsbygaden. Den østlige del ligger væsentlig højere og stiger ca. 4 meter fra vest mod øst.



Det eksisterende stuehus til landbrugsejendommen.



Indgang til lokalplanområdet fra Landsbygaden.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 674 giver mulighed for at omdanne nuværende landbrugsbygninger til boliger og lettere erhverv og mulighed for at opføre 6 nye mindre boliger på arealet mod øst. Nuværende stuehus på ejendommen udstykes for sig selv med en del af den ene ladebygning, som skal fungere som udhus/garage for boligen.

Stuehuset skal vejbetjenes med sin nuværende adgang direkte til landsbygaden, de øvrige enheder på ejendommen skal vejbetjenes af en ny vej fra Landsbygaden.

Lokalplanen inddeles i 4 delområder.

Delområde I - Åben lav bebyggelse - nuværende stuehus

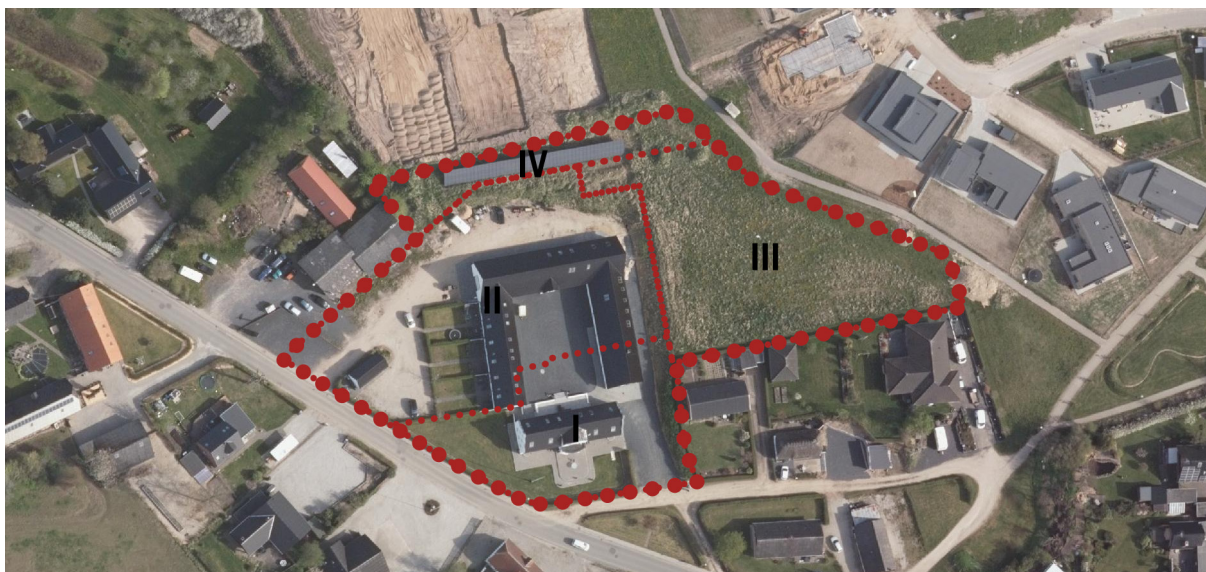
Delområde II - Tæt-lav og etagebebyggelse - nuværende og nye boliger i eksisterende udbygninger og mulighed for udnyttelse til lettere erhverv.

Delområde III - Tæt-lav bebyggelse

Delområde IV - Rekreativt opholdsareal

DELOMRÅDER

Kortet viser hvordan lokalplanens område er inddelt i 4 delområder.





DELOMRÅDE I



Del af ladebygningen som hører til delområde I.

DELOMRÅDE II



Tæt-lav boligbebyggelse i østlængen af delområde II.

DELOMRÅDE III



Delområde III set fra øst ned mod vest og den eksisterende bebyggelse i delområde I og II.

DELOMRÅDE IV



Delområde IV set mod nordøst.

Delområde I - Åben lav bebyggelse - nuværende stuehus.

Delområdet udlægges til åben-lav bebyggelse svarende til den anvendelse området har idag.eksisterende stuehus. Til delområdet hører stuehusets have og en del af ladebygningen. En del af gårdspladsen hører ligeledes med til delområdet. Det er ikke muligt at opføre flere boliger i delområde I.

Delområde II - Tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse - nuværende og nye boliger i eksisterende udbygninger og mulighed for udnyttelse til lettere erhverv.

Området udlægges til tæt-lav og etagebebyggelse i eksisterende udbygninger- det giver mulighed for at omdanne de eksisterende bygninger til boliger eller lettere erhverv, kontor eller lignende, som ikke er til gene for omgivelserne. Der findes allerede 3 boliger i østlængen af udbygningerne. Den resterende del af længerne kan indrettes til boliger og/eller erhverv med lodrette eller vandrette lejlighedsskel. Der skal sikres passende havearealer til hver bolig og fælles opholdsarealer, hvis boliger ikke udstykkes eller der sker opdeling i ejerlejligheder. Grunden kan udstykkes med arealer mellem 250 og 500m². Vejadgang skal ske ad nye adgangsvej som også forsyner boligerne i delområde III.

Delområde III - Tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde III udlægges til tæt-lav boligbebyggelse. Området kan bebygges med op til 6 boliger i form af rækkehuse, dobbelthuse, klyngehuse mm. Boligerne kan opføres i op til 1 etage med lodrette lejlighedsskel og i en højde på maks 6 m.

Vejadgang skal ske ad ny adgangsvej, som også forsyner boligerne på delområde II.

Delområde IV - Rekreativt opholdsareal.

Delområde IV skal fungere som fælles opholdsareal for hele lokalplanområdet. Området udlægges i græs med enkelte træer og buske. Delområdet skal udjævnnes internt på arealet, og de nuværende solceller fjernes.

Der kan på arealet etableres et overdækket samlingssted og legepladsfaciliteter – derudover måarealet ikke bebygges.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven fastsættes flg. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- At** området udlægges til boligformål.
- At** sikre at boliger og adgangsarealer placeres hensigtsmæssigt.
- At** sikre etablering af et grønt fri- og opholdsareal.
- At** sikre gårdens arkitektoniske helhed.

§ 2 Område og zonestatus

Ejendomme og lodder der er omfattet af denne lokalplans bestemmelser

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matrikelnumrene 7a og dele af 20m Stevnstrup By, Grensten samt parceller, der efter den 24. oktober 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV som vist på kortbilag 1.

Zonestatus

2.4 Størstedelen af lokalplanområdet er i byzone, og en mindre del af området er beliggende i landzone. Ved offentliggørelsen af lokalplanens endelige vedtagelse overføres landzonearealet, som er vist med skravering på bilag 1, fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområder

3.1 Det må inden for lokalplanområdet etableres i alt op til 16 boliger.

3.2 **Delområde I** må kun anvendes til 1 åben-lav bolig i eksisterende bygninger.

3.3 **Delområde II** må kun anvendes til maks. 9 tæt-lav og etage boliger i form af boliger med vandret eller lodret lejligheds-skel og lettere erhverv i eksisterende bygninger. Der må kun etableres virksomheder svarende til miljøklasse 1, som giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som f.eks. kontorer.

3.4 **Delområde III** må kun anvendes til boligformål. Bebyggelse må kun ske som tæt-lav bebyggelse i form af klynge, række-, dobbelt- samt kædehuse og lignende. Der må etableres op til 6 boliger inden for delområde III.



- 3.5 **Delområde IV** må kun anvendes til fælles opholdsareal og et overdækket opholdssted. Delområdet må derudover ikke bygges.
- 3.5 Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin, mobilantennener m.v. Der kan dog ikke opstilles vindmøller/mobilantennemaster.
- 3.6 Der kan fra boliger drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:
- At** virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
 - At** virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder at områdets karakter af boligområde ikke brydes ved skiltning og lignende.
 - At** virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.

§ 4 Udstykning

Udstykning

- 4.1 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med princippet vist på Kortbilag 2.
- 4.2 Delområde I og IV må ikke udstykkes yderligere.
- 4.3 Der må maksimalt udstykkes 6 boliggrunde inden for delområde III.
- 4.4 Grunde i delområde II og III må ikke udstykkes mindre end 250m² og større end 500m².

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Vejbetjening fra Landsbygaden

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Landsbygaden med 2 vejadgange. Delområde I skal vejbetjenes ad eksisterende overkørsel til Landsbygaden. Delområde II og III vejbetjenes af boligvej A-D, som vist på kortbilag 2.

Veje indenfor lokalplanens område

- 5.2 Vej A-B og C-D, som er markeret på Kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 8 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 m og med mindst 1,5 m rabat i en side. Der skal på mindst en af siderne udlægges 1,2 m fortorv.
- 5.3 Ved vej C-D skal det befæstede areal stoppe mindst 2,5 m før skellet mod Landsbygaden.

Hældning må jf. vejreglerne have en maks. promille på 70.

- 5.3 Der skal etableres en rampe mellem vejene A-B og C-D.

Parkeringspladser

- 5.4 Til rampen skal etableres et værn grundet stor niveauforskel.



- 5.5 Til åben-lav bebyggelse skal der etableres 2 p-pladser på egen grund pr. bolig og til tæt-lav og boliger med vandrette lejlighedsskel (etagebebyggelse) skal der etableres 1,5 p-plads pr. bolig på egen grund eller som fælles parkering indenfor delområde II og III.
- 5.6 Der tillades ikke langtidsparkering af lastbiler eller lastbilanhængere i lokalplanområdet.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 Trykledningen der går på tværs af området skal omlægges således at den føres hensigtsmæssigt.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocent

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må i delområde I ikke overskride 35 % for den enkelte ejendom.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten må i delområde II og III ikke overskride 50 % for den enkelte ejendom.

Antal etager og bygningshøjde Der må bygges i 1 etager og en højde på maks. 6 m.

- 7.3 Bygninger må opføres i op til 1 etage med en maksimal højde på 6 m målt fra eksisterende terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan.
- 7.4 Der kan ikke opføres ny boligbebyggelse i delområde I og II.
- 7.5 Bebyggelsen inden for delområde III må sammenbygges i naboskel som f.eks. række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.
- 7.6 Garager, carporte og udhuse må have en bygningshøjde på ikke mere end 3,5 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn til bygningens højeste punkt eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Samlet plan for bebyggelsen

- 8.1 Bebyggelse inden for delområde I og II skal fremstå som en samlet enhed med det formål at sikre gårdens arkitektoniske helhed.
- 8.2 Bebyggelsen i delområde III skal opføres efter en samlet plan og med et ensartet materialevalg for at opnå harmoni og sammenhæng i området.
- 8.3 Tæt-lav bebyggelse må ikke sammenbygges med mere end tre boliger med mindre, at facaden forskydes med min. 1,5 m.



- Skiltning*
- 8.4 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer i delområde III. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.
- 8.5 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene.
- 8.6 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.
- Anlæggene skal være i overensstemmelse med Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere".*

§ 9 Ubebyggede arealer

- Hegn i skel*
- 9.1 Hegn i skel skal opføres som levende hegn.
- 9.2 I mellem de østlige skel af delområde I og II og det vestlige skel af delområde III skal der etableres et levende hegn med en højde på mindst 1,8 m.
- 9.3 I det sydlige skel mod Landsbygaden 20A og 22 skal der etableres et levende hegn med en højde på mindst 1,7 m.
- Fælles friarealer*
- 9.4 Fælles opholdsarealer i delområde IV må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne, uindregistrerede biler eller til oplag af materialer.
- Terrænregulering*
Det overordnede landskab skal følges og bebyggelsen skal indpasses.
- 9.5 Der må foretages terrænreguleringer i delområde III, såfremt der laves terrænregulering efter en samlet plan. I de øvrige delområder må der ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m.
- 9.6 Der må kun opstilles ét henvisningsskilt ved indkørslen til lokalplanområdet. I tilfælde af flere virksomheder, skal alle virksomheder have plads på samme skilt. Skiltet skal have en maks. højde på 1,8 m.

§ 10 Grundejerforening

- Grundejerforening*
- 10.1 Der skal etableres en grundejerforening indenfor lokalplanens område. Der er medlemspligt for samtlige ejere af matrikler indenfor delområde II og III.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når mindst 30% af grundene i delområde II og III er solgt eller når Randers Kommune kræver det.
- 10.3 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af alle fællesarealer og veje i lokalplanens delområde II, III og IV.
- 10.4 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Randers Kommune. Eventuelle ændringer af



vedtægterne skal i hvert tilfælde godkendes af Randers Kommune.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- At** den i §5 nævnte vej A-B er etableret til delområde II.
- At** den i §5 nævnte vej B-D er etableret til delområde III.
- At** de i §5 omtalte parkeringspladser er etableret inden for det enkelte område.
- At** de i §9 nævnte fællesarealer er etableret til delområde II og III.

§ 13 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 674 er vedtaget den 03.12.2018.

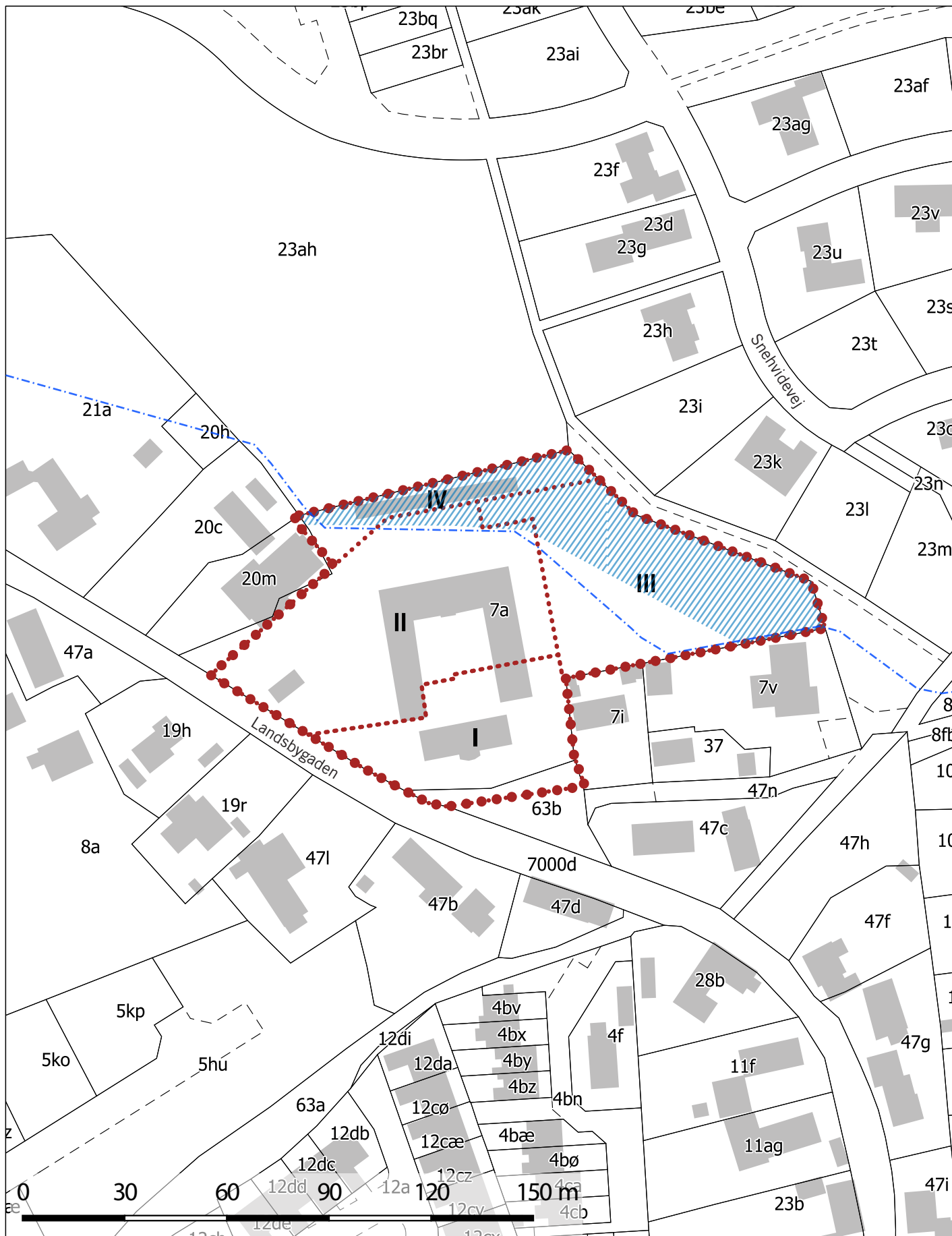
Torben Hansen
Borgmester




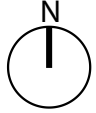
Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Lokalplan 674 er endeligt vedtaget af Randers Byråd den 28.03.2019.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



Signatur ●●●● Lokalplanområde ●●●● Delområdegrænse I Delområdenummer — Matrikelskel		1a Matrikelnummer - - Udlagt vej  Landzone  Trykledning		BILAG 1 	Afgrænsning og delområder Målforskel: 1:1.500, A4, 24-10-2018	
Lokalplan 674 RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK						



Signaturforklaring

- Ny lokalplan
- Delområdegrænse
- Vejledende matrikelskel
- Eksisterende bebyggelse
- Fælles opholdsareal
- A-B Vejareal

BILAG 2	Delområder og eksisterende forhold	
	Måleforhold: 1:1.500, A4, 08.03.2019	
	Lokalplan 674 RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK	



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Landsplanlægning

LANDSPANLÆGNING

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandplaner for Vandområdeplan 2015-2021 for vandområdedistrikt Jylland og Fyn - juni 2016. Lokalplanen er ikke i strid med vandplanen.

Link til vandplaner:

<http://mst.dk/natur-vand/vandmiljoe/vandomraadeplaner/>

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 over 4 kilometer til nærmeste Natura 2000-område nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, samt Skravad Bæk. Både ud fra afstanden og karakteren af det ansøgte vurderes det ansøgte hverken i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, at få negativ effekt på de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte. Det vurderes på den baggrund, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Bilag IV-arter

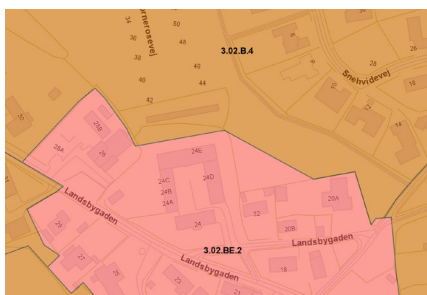
Spidssnudet frø: I et vandhul 530m nord for området er der i 2008 fundet spidssnudet frø. Med baggrund i afstanden og projektets karakter vurderes det at det ansøgte ikke forventes at påvirke artens yngle- og rasteområde negativt.

Odder: Der er ca. 1 km til Nørreå og 1,5 km til Gudenå, der er levested for Odder. Med baggrund i afstanden til de to åer og projektets karakter vurderes det, at det ansøgte ikke forventes at påvirke artens yngle- og rasteområde negativt.

Grøn Kølleguldsmed: I Gudenåen lever desuden Grøn Kølleguldsmed som er rapporteret fra Stevnstup (7-6-2014, kilde fugleognatur.dk). Med baggrund i afstanden til Gudenå og projektets karakter vurderes det, at det ansøgte ikke forventes at påvirke artens yngle- og rasteområde negativt.

Data fra www.fugleognatur.dk er benyttet i henhold til licens A34/2016.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.



Kommuneplan 2017

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 3.02.B.4 - Stevnstrup Nord og 3.02.BE.2 - Landsbygaden Stevnstrup i Kommuneplan 2017. Rammeområde 3.02.BE.2 er udlagt til boliger og erhvervsformål og 3.02.B.4 der er udlagt til boligformål.

Ændringen består af en geografisk justering, hvorved rammeområde 3.02.BE.2 udvides til at omfatte hele matrikel 7a.

Landskab og geologi

Lokalplanområdet er delvist omfattet af kommuneplanens retningslinjer for landskab og geologi. Formålet er blandt andet at sikre landskabelige hensyn i det åbne land, at nyt og stort landbrugsbyggeri tilpasses landskabet, og at sikre de geologiske værdier. Det er en mindre del af lokalplanen, der er omfattet af retningslinjen, hvor byzone støder op til det åbne land. Da lokalplanområdet er omgivet af anden boligbebyggelse vurderes det, at lokalplanen ikke er i strid med retningslinjen.

Planlagte stier

Retningslinjen omfatter område til bl.a. nye stier, da der ønskes et sammenhængende stinet, der medvirker til, at flere vil cykle. Der bliver ikke i lokalplanen bygget indenfor det udlagte areal, hvorfor Randers Kommune vurderer, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Lokalplanen er ikke i strid med Kommuneplan 2017.

ZONESTATUS

En mindre del af lokalplanens område overføres fra landzone til byzone.

SEKTORPLANER

Spildevandsplan

Lokalplanområdet ligger dels indenfor spildevandsplanens område (kloakopland LB01), dels udenfor. Kloakopland LB01 er separatkloakeret og der er fastsat en maksimal afløbskoefficient på 0,25 for det område. Ved tilslutning af området, som ligger udenfor kloakopland, må der samlet set ikke afledes regnvand fra et større areal end fra det opland, som ligger indenfor kloakopland. Det medfører, at der for det samlede lokalplanområde højst kan tillades en afløbskoefficient 0,15. Hvis der sker befæstelse herudover, skal regnvandet nedsives eller forsinkes indenfor området. Befæstede arealer inkluderer indkørsler, pladser, tagflader, belagte arealer på terrasser mv. Udvidelsen af kloakoplandet og evt. ejerskab af afløbssystemet medtages i en kommende revision af spildevandsplanen.

Forsinkelse af regnvand.

Forsinkelse kan ske på terræn eller i lukkede bassiner. Løsningerne skal tilsammen sikre overholdelse af kravet til maksimal afledning af regnvand fra områderne/grunden.

Spildevand og overfladevand



Kollektiv varmforsyning

Varmeplan

Stevnstrup er udlagt til kollektivt naturgasområde. Der er etableret et naturgasnet, som forsyner de eksisterende byggerier i området. Området i lokalplanen kan betragtes som en huludfyldning indenfor den allerede gældende/godkendte områdeafgrænsning for varmforsyning.

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

Stevnstrup Vestre Vandværk

Vandforsyningsplan

Området ligger i Stevnstrup Vestre 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 omtrentligt 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.

Dokument med dato/løbenummer 10.02.1988

Rådighedsservitut, der omhandler en regnvandsledning i lokalplanområdet. Ledningen ligger under hvad der i planen er udlagt til vej, og vil ikke være i strid med planen.

Dokument med dato/løbenummer 16.03.2000

Rådighedsservitut, der omhandler en trykledning i lokalplanområdet. Ledningen går på tværs af hele området, jf. figur. Det påkræves, at ledningen bliver omlagt, således at den føres langs den kommende vej, før lokalplanen kan realiseres.

Vejadgang og parkeringsforhold

Vejbetjening

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Landsbygaden



Indenfor lokalplanområdet skal der etableres minimum 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav boligbebyggelse og 1,5 ved tæt-lav boligbebyggelse.

Jordforurening



Jordforurening

Ejendommen er beliggende i områdeklassificeret område uden krav om analyser ved jordflytning.

Ejendommen grænser i det nord-vestlige hjørne op mod V1 kortlagt ejendom (Landsbygaden 26). Af luftfoto fremgår det, at den vestlige del af ejendommen mod Landsbygaden 26 har været anvendt til opbevaring af biler og p-plads fra 2006 til 2015 – muligvis i forbindelse med autoværkstedslignende aktiviteter ved Landsbygaden 26.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at det bør undersøges om hvorvidt der kan være en forurening på det vestlige hjørne af ejendommen mod Landsbygade 26, da det område har været anvendt til oplag af biler og p-plads i årene 2006-2015, specielt hvis dette område ønskes anvendt til bolig eller anden følsom anvendelse. Forholdet kan evt. afklares med Region Midtjylland da de er myndighed omkring kortlægning af ejendomme og sandsynligvis ikke har været opmærksom på, at værkstedet, Landsbygaden 26 formodentlig har anvendt en del af nabomatriklen til opbevaring og parkering af biler.

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.

Randers Kommune indsamler p.t. dagrenovation, organisk affald, papir og emballage ved alle private husstande.

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.

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 interesser

Museum Østjylland har konstateret, at der ikke tidligere er registreret fortidsminder på det involverede areal. Stevnstrup ligger i et område med en hel speciel topografi. Der er tale om et større højdedrag omgivet af åforløb og vådområder på alle sider – Gudenåen mod syd, Nørreå mod nord og Elbæk mod vest. En sådan topografi har været attraktiv for bosættelse gennem store dele af forhistorien, hvor man kunne have bopladser og landsbyer med agerbrug placeret på de højtliggende arealer, samtidigt med at de vidtstrakte engarealer på de lavereliggende områder kunne udnyttes til græsning for husdyrene. I den vestlige del af Stevnstrup er der da også tidligere gjort fund af



både hustomter og begravelser fra jernalderen. Det er derfor ret sandsynligt, at der i lokalplanområdet findes spor af oldtidsaktiviteter. På denne baggrund vil museet anbefale, at der udføres arkæologiske forundersøgelser inden anlægsarbejdet iværksættes.

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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Landbrugspligt

Landbrugspligt

Ejendommen med matr. nr. 7a Stevnstrup By, Grensten er omfattet af landbrugspligt. Den berørte ejendom er derfor reguleret af lov om landbrugs-ejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykes og overgå til den planlagte anvendelse. Lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves.

Miljøvurderingsloven

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

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 følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering

- Planen giver mulighed for en mindre udvidelse af området på maks. 7 nye boliggrunde.
- I lokalplanen forefindes ingen beskyttet natur og særligt udpegede landskaber.
- Da der er tale om en mindre udstykningsplan medfører planen ikke en væsentlig forøgelse af trafikken i området.