

# LOKALPLAN 649

*Institutionsområde  
på Purager i Harridslev*





|  |  |    |
|--|--|----|
|  | <b>Indhold</b>   | 2  |
|  | <b>Vejledning</b>  |    |
| <i>Vejledning om lokalplanen</i>   | <i>Vejledning</i>  | 4  |
|  | <i>Klagevejledning</i>                                     | 5  |
| <i>Lokalplanens retsvirkninger: herfra er lokalplanens bestemmelser juridisk gældende. Redegørelsen fortæller hvad lokalplanen handler om.</i> | <i>Lokalplanens retsvirkninger</i>                         | 6  |
|  | <i>Om lokalplanen</i>                                      | 7  |
|  | <i>Lokalplanens indhold</i>                                | 8  |
|  | <b>Lokalplanens bestemmelser</b>                           |    |
| <i>Lokalplanens juridisk bindende bestemmelser.</i>  | § 1 <i>Lokalplanens formål</i>                             | 10 |
|  | § 2 <i>Område og zonestatus</i>                            | 10 |
|  | § 3 <i>Anvendelse</i>                                      | 10 |
|  | § 4 <i>Udstykning</i>                                      | 10 |
|  | § 5 <i>Veje, stier og parkeringsforhold</i>                | 10 |
|  | § 6 <i>Tekniske anlæg</i>                                  | 11 |
|  | § 7 <i>Bebyggelsens omfang og placering</i>                | 11 |
|  | § 8 <i>Bebyggelsens ydre fremtræden</i>                    | 12 |
|  | § 9 <i>Ubebyggede arealer</i>                              | 12 |
|  | § 10 <i>Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse</i> | 13 |
|  | § 11 <i>Aflysning af lokalplan</i>                         | 13 |
|  | <i>Offentlig bekendtgørelse</i>                            | 13 |
|  | <b>Lokalplankort</b>                                       |    |
| <i>Lokalplanens juridisk bindende kort.</i>  | <i>Kortbilag 1 - Eksisterende forhold</i>                  | 14 |
|  | <i>Kortbilag 2 - Fremtidige forhold</i>                    | 15 |
|  | <b>Forhold til anden planlægning</b>                       |    |
| <i>Lokalplanen og andre planer.</i>  | <i>Forhold til anden planlægning</i>                       | 16 |
|  | <i>Kommuneplanen</i>                                       | 17 |
|  | <i>Andre planer og love</i>                                | 18 |



*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 byggeloven i forhold til lokalplaner?*

## **VEJLEDNING**

Gennem en lokalplan kan byrådet fastlægge bindende bestemmelser om hvordan et område må bruges. Dette kan give ejeren sikkerhed for hvad der 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 i mindst 4 uger med henblik på, at offentligheden får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt, evt. i en revideret form, der helt eller delvist evt. imødekommer indsigelser fra borgere, virksomheder eller foreninger.

## **FORHOLDET MELLEM BYGGELOV OG LOKALPLANBESTEMMELSER**

I byggeloven - og særligt i bygningsreglementet - er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. Disse krav skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter byggelovens bestemmelser.

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



*Selve indholdet i et planforslag kan ikke påklages til klagenævn.*

*Evt. klager over den endelige vedtagelse af endelige planer.*

*Hvad kan man klage over?*

*Hvem kan klage?*

*Hvordan kan man klage?*

*Hvornår kan man klage?*

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

*Hvordan man klage uden at bruge klageportalen på Internet?*

## **KLAGEVEJLEDNING**

### **KLAGER OVER DEN ENDELIGE PLAN**

Hvis byrådet træffer beslutning om at vedtage denne lokalplan endeligt, efter den offentlige høring, er det muligt at klage over den endelige vedtagelse til Planklagenævnet. Jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

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

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

### **KLAGER SKAL INDGIVES VIA KLAGEPORTALEN**

Klagen skal indbringes via Klageportalen, på Internettet på følgende adresser: [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

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

### **GEBYR FOR BEHANDLING AF KLAGER**

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

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

### **FRITAGELSE FOR BRUG AF KLAGEPORTALEN**

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning herom til Randers Kommune via e-mail [plan@randers.dk](mailto: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, 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.

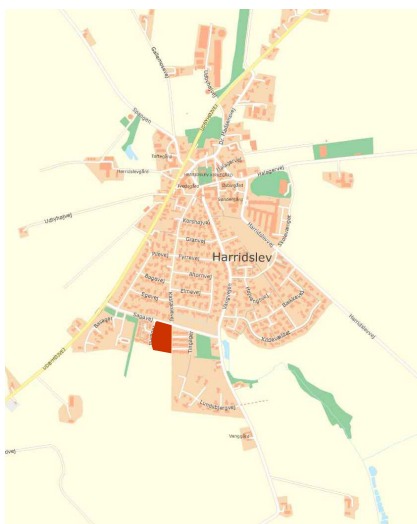


## OM LOKALPLANEN

### Lokalplan 649



Overigtskort



Lokalplanens afgrænsning og placering i forhold til Harridslev by

## OM LOKALPLANEN

### Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om give mulighed for en udvidelse af områdets institution. En del af lokalplanens område ligger i landzone og skal med lokalplanen samtidig overføres til byzone for at give mulighed for en udvidelse af områdets institution.

Lokalplanområdet er delvist omfattet af eksisterende lokalplan 42-N som udlægger området til bolig- og institutionsområde. Det er hensigten at lokalplan 649 viderefører de planlægningsmæssige rammer vedrørende offentlige formål fra lokalplan 42-N. Lokalplan 42-N aflyses delvist i forbindelse med nærværende lokalplan.

### Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 9.800m<sup>2</sup>. Lokalplanens område ligger i den sydlige del af Harridslev. Mod nord afgrænses området af Sagavej, mod øst af rækkehusbebyggelse og mod syd af landbrugsarealer. Mod vest ligger vejen Purager, og mod øst ligger et boligområde på Tingager.





#### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 649 giver mulighed for at anvende området til offentligt område med institutionsformål, og der kan ske en bygningsmæssig udvidelse af institutionen, som ligger inden for lokalplanområdet. I den forbindelse sikrer lokalplanen at en del af lokalplanens område overføres fra landzone til byzone.

#### *Bebyggelse*

Lokalplanområdet fremstår i dag stort set udbygget. Overordnet er lokalplanområdet derfor disponeret ud fra eksisterende forhold med mulighed for en mindre udbygning.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser der giver mulighed for en bebyggelsesprocent på maks. 35 % gældende for området under ét.

Bebyggelsen skal placeres inden for fastlagte byggefeltter, hvor der dog kan placeres skure, udhuse og lign. uden for disse byggefeltter. Bebyggelsen kan opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 m målt fra eksisterende terræn.

I forhold til bebyggelsens udseende fastsætter lokalplanen bestemmelser om materiale- og farvevalg, så der sikres at ny bebyggelse indpasses i forhold til eksisterende udbygning af området.





*Vej, sti og parkeringsforhold*

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Sagavej ad en intern boligvej, Purager. Herudover sikrer lokalplanområdet en stiforbindelse i områdets østlige del fra Sagavej til arealerne syd for lokalplanområdet der i kommuneplan 2017 er udlagt til boligformål.

Der fastsættes krav om etablering af parkeringspladser svarende til minimum 1,5 parkeringsplads pr. tæt-lav bolig og minimum 1 parkeringsplads pr. bolig til plejehjem, døgninstitutioner og ældreboliger, i overensstemmelse med Randers Kommunes parkeringsnorm.

For hver 25. p-plads skal der være 1 til 2 handicapparkeringspladser.

Der skal etableres fælles friarealer til bebyggelsen svarende til mindst 50 % af etagearealet inden for lokalplanområdet.







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

*Matrikelnumre*

*Zonestatus*

*Bolig- og institutionsformål*

*Udstykning*

*Veje og stier indenfor lokalplanens  
område*

*Vejbetjening fra Purager*

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

### **§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanens formål er at sikre:

**at** området kan anvendes til offentligt område til institutionsformål

**at** åbne mulighed for at der kan ske en udvidelse af institutionen.

**at** sikre vejadgang fra Purager og stiadgang fra Sagavej.

**at** overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone.

### **§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS**

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 9ar, 9at, 9au og 9ax, samt alle parceller, der efter den 16. oktober 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område ligger delvist i byzone og delvist i landzone. Den del af lokalplanområdet som er beliggende i landzone overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone, jf. kortbilag 1.

### **§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE**

3.1 Området må kun anvendes til offentlige formål i form af institutionsformål.

### **§ 4 UDSYKNING**

4.1 Inden for lokalplanområdet må der foretages udstykning, sammenlægning og arealoverførsel.

### **§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD**

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

5.2 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Purager, som vist i princippet på kortbilag 2.

5.3 Der skal sikres stiforbindelse a-b, med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.



*Parkeringspladser*

- 5.4 Forbindelsen a-b etableres som sti og udlægges i en bredde af minimum 3 meter.
- 5.5 Der skal for plejehjem, døgninstitutioner og ældreboliger etableres 1 parkingsplads pr. bolig.
- 5.6 For hver 25. p-plads skal der være 1 til 2 handicapparkeringspladser.

**§ 6 TEKNISKE ANLÆG**

*Antenneanlæg*

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 I lokalplanområdet er der mulighed for etablering af antenner til mobiltelefoni med tilhørende teknikkabine. Antennerne skal placeres direkte på bebyggelsen eller på bærerør. Der må ikke opstilles master.

*Solfangere og solceller*

- 6.3 Der må etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.6 er opfyldt.

*Affaldsløsninger*

- 6.4 For hver ejendom skal udlægges et areal til indretning af plads til fælles opsamling af affald. Der kan alternativt indrettes én fælles plads for flere ejendomme.

**§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

*Bebyggelsesprocent*

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 35 for området som helhed.
- 7.2 Ny bebyggelse skal placeres inden for de fastlagte byggefeltter, som vist på kortbilag 2.

*Byggefelter*

- 7.3 Uden for byggefeltter kan der etableres mindre skure, udhuse, transformestationer og lign.

*Antal etager og bygningshøjde*  
Der må bygges op til 2 etager og 8,5 meters højde.

- 7.4 Bygninger må opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.
- 7.5 Der kan opføres mindre tekniske anlæg i form af skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o.lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrider med mere end 1,2 m. Mindre anlæg skal godkendes af Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.

*Byggelinje mod boligvej*

- 7.6 Der udlægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel som vist på kortbilag 2. Arealet mellem vejskel og byggelinje må ikke bebygges med nogen form for bebyggelse.



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

*Facader*

*Individuelle antenner*

*Skiltning*

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

*Opholdsarealer*

*Hegn i skel*

## **§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 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.
- 8.2 Bygningers facader må som hovedprincip kun opføres af følgende materialer og kombinationer heraf:
- Fiberplader, isolering og lignende, som malede og/eller pudsede.
  - Teglsten, som blank murværk, vandskuret eller pudset murværk.
  - Fiberbeton og beton.
  - Glasfiber og lignende.
  - Stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profilerede plader.
  - Glas – både almindeligt og farvet.
  - Træ og natursten.
- 8.3 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, rødlige farvenuancer, sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.
- 8.4 Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1 m. Antenner skal opsættes, så de ikke generer de omkringboende og placeres i en højde, der ikke overstiger tagryggen. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 m.
- 8.5 Der må opstilles 1 fritstående skilt ved indkørsel fra Purager på op til 3 m<sup>2</sup> i maksimalt 3 meter over terræn. Herudover må der opsættes 1 facadeskilt på 2 m<sup>2</sup> per bygning samt almindelig navne og nummerskiltning.
- 8.6 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.

## **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

- 9.1 Der skal etableres opholdsarealer til bebyggelsen svarende til mindst 50 % af etagearealet inden for lokalplanområdet.
- 9.2 Der må inden for lokalplanområdet ikke ske parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne eller til oplag af materialer.
- 9.3 Hegn langs skel mod opholdsarealer og stier skal etableres som levende hegn.



Alle levende hegn må suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende, når det har nået den ønskede højde.

*Terrænregulering*

9.4 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m.

9.5 Maks. 50 % af lokalplanområdet må befæstes.

**§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.
- de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.

**§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

11.1 Med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan aflyses lokalplan 42-N for et bolig- og institutionsområde i Harridslev delvist.

**§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplan 649 er vedtaget den 09.11.2017.

Claus Omann Jensen  
Borgmester

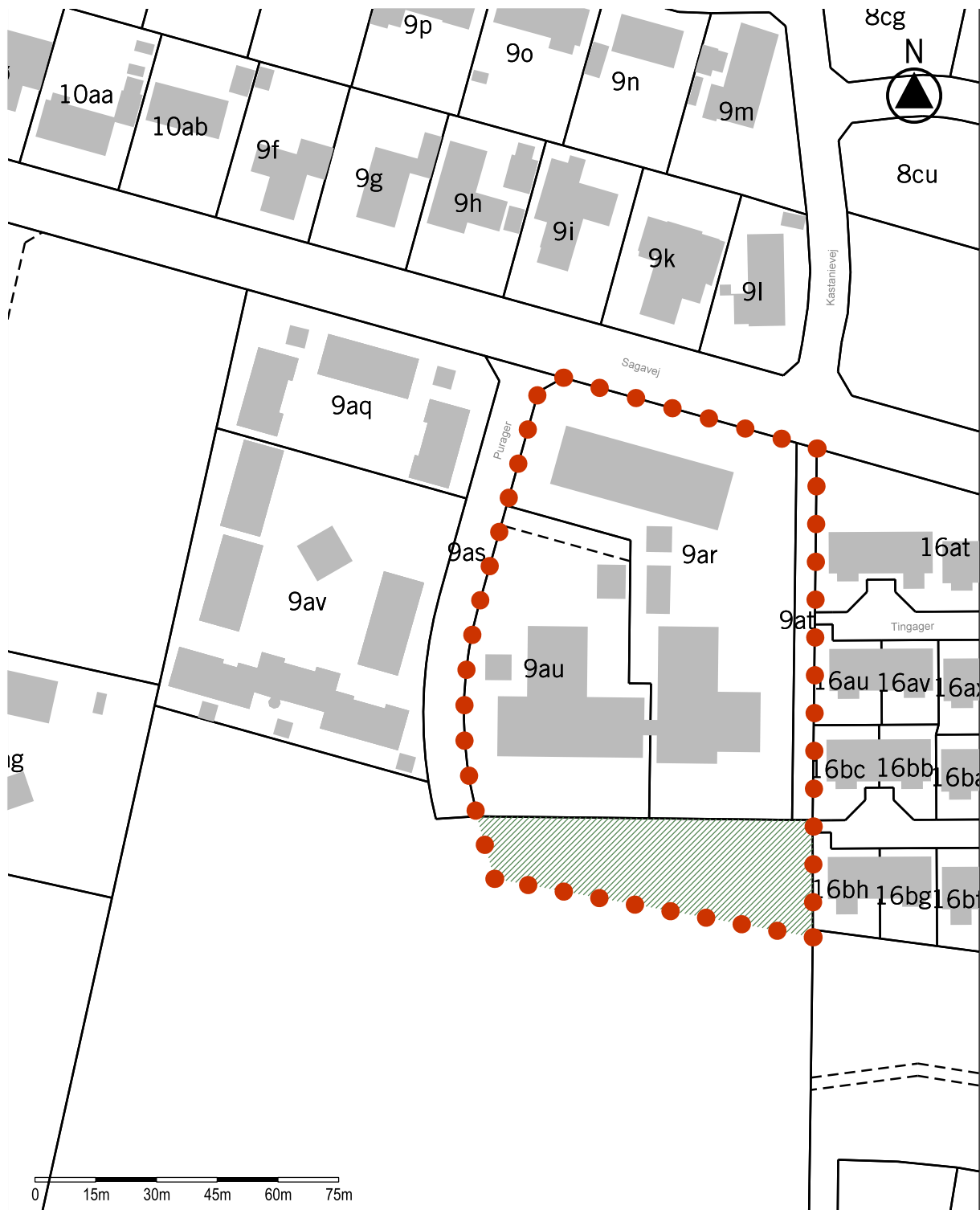
Jesper Kaas Schmidt  
Kommunaldirektør





# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 649



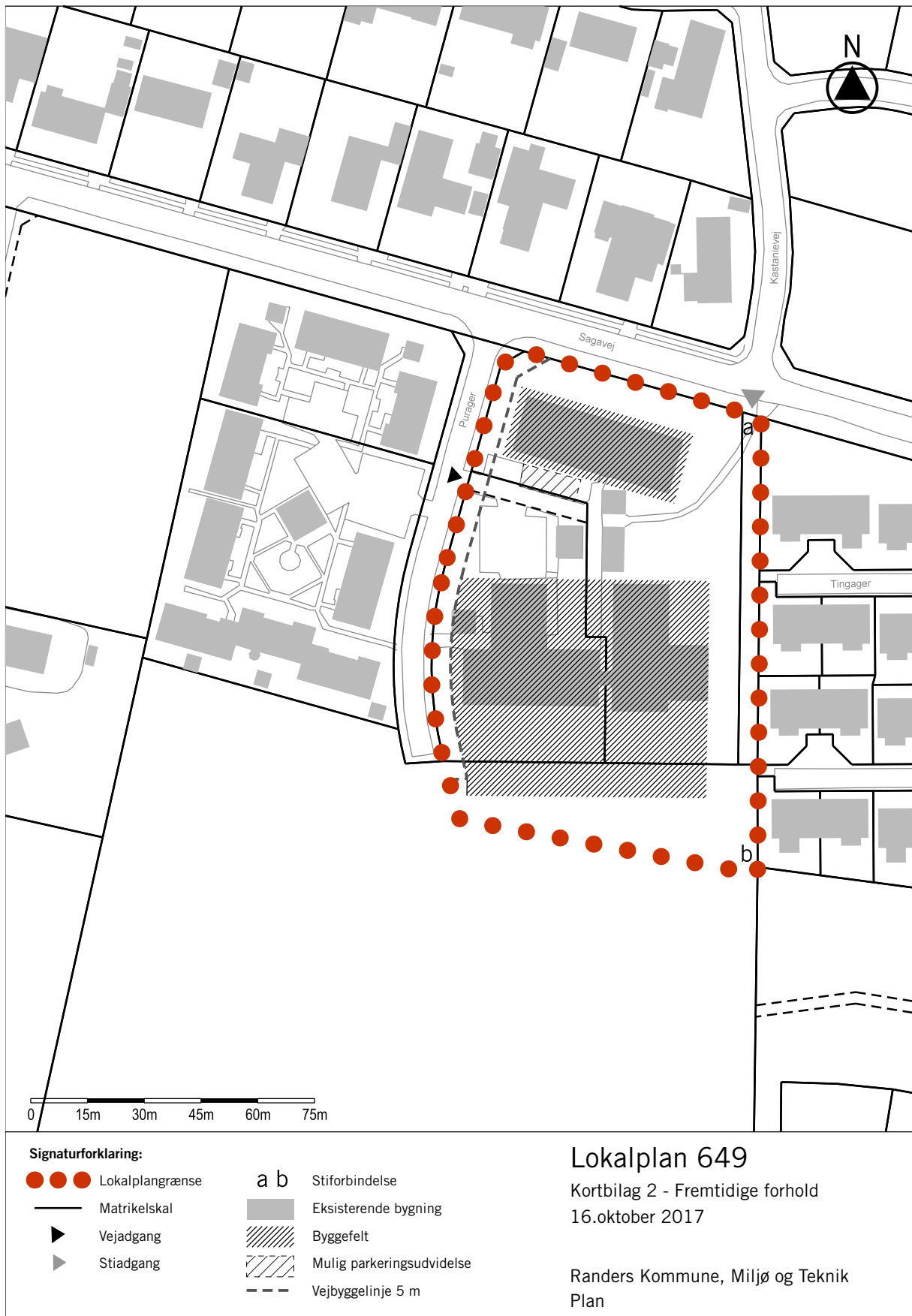
SIGNATURFORKLARING:

- ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- ▨ Landzone, der overføres til byzone
- Eksisterende bygning
- 9as Matrikelnummer

## Lokalplan 649

Kortbilag 1 - Matrikelkort  
16.oktober 2017

Randers Kommune, Miljø og Teknik  
Plan





*Landsplanlægning*

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **LANDSPLANLÆGNING**

#### **Vandområdeplaner**

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandområdeplaner 2015-2021 og ligger inden for hovedvandomland nr. 1.5 Randers Fjord.

Der skal i planperioden 2015-21 etableres vådområder, og gennemføres lavbundsprojekter i hovedvandomlandet med henblik på at nedbringe den årlige kvælstofbelastning fra hovedvandomlandet til Randers Fjord.

Der forventes en effekt af generelle supplerende kvælstofindsatser i planperioden 2015-21, blandt andet ved etablering af minivådområder og miljøfokusområder, skovrejsning og målrettet regulering med henblik på at nedbringe den årlige kvælstofbelastning fra hovedvandomlandet til Randers Fjord.

Der skal i planperioden 2015-21 etableres fosforvådområder i hovedvandomlandet. Vådområderne skal nedbringe den årlige fosforbelastning fra hovedvandomlandet til Randers Fjord.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er i strid med de statslige vandområdeplaner.

*Beskyttelse af grundvand*

#### **Beskyttelse af grundvandet**

Planområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), hvor aktiviteter, der indebærer en risiko for grundvandsforurening ikke må finde sted.

Ifølge forslag til Vandplanernes retningslinje 41 skal OSD-områder så vidt muligt friholdes for byudvikling og anden ændret arealanvendelse til en mere grundvandstruende art.

Lokalplanområdet er allerede rammelagt i kommuneplanen. Samtidig er der tale om planlægning for et mindre areal der omlægges fra landbrug til institutionsformål, som ikke vurderes at udgøre en risiko for områdets grundvand.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om en maksimal befæstelsesgrad på 50 %.

På dette grundlag vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen, hvad angår grundvandsinteresser.

#### **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 ingen Natura 2000-område inden for eller i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt. Nærmeste natura 2000-område, habitatområde, Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord, er beliggende 5,8 km fra planområdet.

#### *Bilag IV-arter*

#### **Bilag IV-arter**

Randers Kommune har ingen aktuelle registreringer af arter, der er omfattet af Habitatdirektivets Bilag IV i lokalplanområdet. Området anvendes i dag til eksisterende landbrugsformål, og området vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier. Grundet Bilag IV-dyrearternes levevis, vurderer Randers Kommune, at arterne ikke vil blive påvirket negativt som følge af en realisering af lokalplanen, idet området ikke er et egnet levested eller fødesøgningsområde. Det er endvidere Randers Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen heller ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arterne.

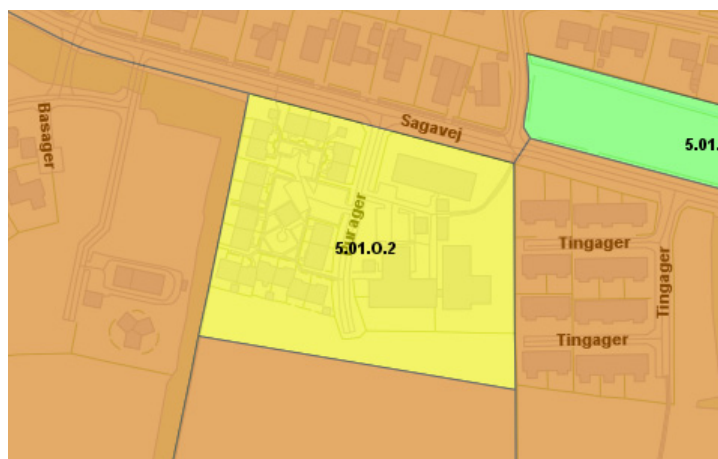
På baggrund af ovenstående vurderes det, at lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

#### *Kommuneplan 2017*

#### **KOMMUNEPLANEN**

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 5.01.0.2 - Purager i Kommuneplan 2017 for Randers Kommune. Området er udlagt til offentlige formål, såsom børnehave, skole, idrætshaller, idrætsbaner, samt sådanne offentlige og private servicefunktioner og aktiviteter, der efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.



#### *Beslutning om at ophæve lokalplan*

#### **LOKALPLANER**

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan 42-N for det område, lokalplanen omfatter. Lokalplan 42-N bortfalder således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

#### *Zonestatus*

Lokalplanens område er delvist beliggende i byzone og delvist beliggende i landzone. Den del af lokalplanområdet som er beliggende i landzone overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.





### *Servitutter*

## **ANDRE PLANER OG LOVE**

### **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.

Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. (Hvis servitutterne ikke fremgår, kan de ikke aflyses, med mindre de er 100 % i modstrid med lokalplanen.)

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.

(Nævn rådighedsservitutter der skal eksproprieres. Skal nævnes specifikt og være nødvendige for realisering af planen.)

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

### *Vejadgang og parkeringsforhold*

### **Vejbetjening**

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Purager. Indenfor lokalplanområdet skal der etableres minimum 1 parkeringsplads pr. bolig til plejehjem, døgninstitutioner og ældreboliger.

### *Spildevand*

### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan kloakopland N45.6. Kloakoplandet er separatkloakeret, og der er angivet en maksimal afløbskoefficient på 0,3. Afløbskoefficienten er for det samlede lokalplanområde ikke overholdt på nuværende tidspunkt. Hvis der sker yderligere befæstelse af lokalplanområdet, så skal det sikres, at afledningen af tag- og overfladevand ikke er større end den nuværende afledning. Dette kan sikres ved afløbsregulering i form af vandbremse og forsinkelsesbassin, inden tilslutningen til det offentlige system eller ved nedsivning af tagvand.

### *Varme*

### **Varmeplan**

Lokalplanens område er i varmeplanen for Randers Kommune udpeget til individuel naturgas. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Undtaget er bebyggelse, der opføres som lavenergi-bygninger.

Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning som primær varmekilde i bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

### *Vandforsyning*

### **Vandforsyning**

Området ligger i Harridslev Vandværks forsyningsområde.



#### *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 jordforurenede.

Størstedelen af lokalplanområdet er områdeklassificeret som analysefrit område (kategori 1), hvor jorden antages at være lettere forurenede. Byzone klassificeres som udgangspunktet som område, hvor jorden antages at være lettere forurenede.

#### *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, 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

#### *Renholdelse og vintervedligeholdelse*

#### **Vintervedligeholdelse**

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

#### *Tilgængelighed*

#### **Handicappolitik**

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

#### *Arkæologiske forhold*

#### **Arkæologiske interesser**

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret flere fortidsminder i områderne syd, øst og vest for lokalplansområdet i form af bopladspor fra yngre bronzealder og ældre jernalderen. Områdets registreringer indikerer, at der med stor sandsynlighed kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder på det aktuelle område. Sådanne eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

Museet anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden anlægsarbejdet sættes i gang.

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.

#### **Drikkevandsinteresser**

Området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, se nærmere under afsnittet omkring landsplanlægning.



*Drikkevandsinteresser*

*Bindinger*

*Tilladelser fra andre myndigheder*

#### **BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET**

Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af love og tinglyste servitutter. Nogle af bindingerne forhindrer ikke den planlagte anvendelse af området. Andre bindinger kræver ophævelse, dispensation, tilladelse eller godkendelse for, at den planlagte anvendelse kan blive til virkelighed.

#### **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

##### **Trafiksikkerhed**

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, jf. Færdselsloven.

#### **TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE**

##### **Jordforurening**

Såfremt der under bygge- eller jordarbejde på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde, jf. Jordforureningslovens § 71.

##### **Veje og stier**

Vejprojekter for nyanlæg, herunder tilslutninger til eksisterende vejnet, ændringer osv., skal godkendes af Randers Kommune, inden arbejdet kan igangsættes.