



LOKALPLAN 656

Æblehaven - Et boligområde i Drastrup





INDHOLD

<i>Vejledning om lokalplanen</i>	Vejledning	3
	Klagevejledning	4
<i>Lokalplanens retsvirkninger: herfra er lokalplanens bestemmelser juridisk gældende.</i>	Lokalplanens retsvirkninger	5
	Planens tilvejebringelse	5
	Om lokalplanen	6
	Oversigtskort	7
<i>Redegørelsen fortæller hvad lokalplanen handler om.</i>	Redegørelse	
	Lokalplanens indhold	8
	Illustrationsplan	8
<i>Lokalplanens juridisk bindende bestemmelser.</i>	Lokalplanens bestemmelser	
	§ 1 Lokalplanens formål	9
	§ 2 Område og zonestatus	9
	§ 3 Anvendelse	9
	§ 4 Udstykning	10
	§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	10
	§ 6 Tekniske anlæg	10
	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	10
	§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
	§ 9 Ubebyggede arealer	11
	§10 Grundejerforening eller lignende	12
	§11 Ibrugtagen af ny bebyggelse	12
	§12 Vedtagelsespåtegning	12
	Offentlig bekendtgørelse	12
<i>Lokalplanens juridisk bindende kort.</i>	Lokalplankort	
	Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	13
	Kortbilag 2 - Fremtidige forhold	14
<i>Lokalplanen og andre planer.</i>	Forhold til anden planlægning	
	Forhold til anden planlægning	18
	Kommuneplanen	18
	Andre planer og love	19
Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering.	Miljøvurdering af planforslag	20



Hvad er en lokalplan?

*Investeringssikkerhed
og sikkerhed for naboer.*

Hvad er en redegørelse?

*Hvad er bestemmelser
og kortbilag?*

Er der handlepligt?

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

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

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

*Hvilken rolle spiller bygge-loven
i forhold til lokalplaner?*

VEJLEDNING

Gennem en lokalplan kan byrådet fastlægge bindende bestemmelser om, hvordan et område må bruges. Dette kan give ejeren sikkerhed for, hvad der fx må bygges. Det kan samtidig give naboer sikkerhed for, hvad 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 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 bygge-loven - og særligt i bygningsreglementet - er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. Disse krav skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter bygge-lovens bestemmelser.

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



Hvis planforslag vedtages endelig, så kan denne beslutning påklages.

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

Den endelige vedtagelse af en lokalplan kan påklages til Planklagenævnet.

KLAGER OVER DEN ENDELIGE PLAN

Efter at byrådet har truffet 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. 3.

Nævnet kan kun behandle såkaldt retlige spørgsmål. Nævnet kan ikke behandle klager over indholdsmæssige spørgsmål og kan ikke 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, klageberettigede.

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.

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

GEBYR FOR BEHANDLING AF KLAGER

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

FRITAGELSE FOR BRUG AF KLAGEPORTALEN

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



LOKALPLANENS 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 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.

LOKALPLANENS TILVEJBRINGELSE

Forslag til Lokalplan 656 - Æblehaven - et boligområde i Drastrup blev fremsat og vedtaget af Randers Kommunes miljø- og teknikudvalg til fire ugers offentlig høring den 14. december 2017.

Forslagets høringperiode løb fra den 21. december 2017 til den 18. januar 2018, hvor forslaget var tilgængeligt på kommunens hjemmeside.

I høringsperioden indkom tre høringssvar. Høringssvarene gav ikke anledning til større ændringer i den endelige lokalplan.

Lokalplanen 656 er endeligt vedtaget den 22. februar 2018 af Randers Kommunes udviklingsudvalg.

Den endelige lokalplan er offentligt bekendtgjort den 28. februar 2018.



Oversigtskort: Lokalplanens afgrænsning



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i forhold til Assentoft og Drastrup.

OM LOKALPLANEN

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for udvikling af et nyt boligområde til åben-lav bebyggelse beliggende vest for Skovvangsvej og nord for Gl. Grenåvej i Drastrup.

Boligområdet ønskes placeret på matr. nr. 3cv Drastrup By, Essenbæk i forlængelse af det eksisterende boligkvarter ved Skolevej. Lokalplanen vil give mulighed for opførelse af 5 fritliggende enfamiliehuse.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter et område med et samlet areal på ca. 0,5 ha. i landsbyen Drastrup, beliggende øst for Assentoft og syd for Randers Fjord.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af en offentlig sti, erhvervsbygninger mod syd, jordbrugsparcerne ved Skolevej mod vest og den offentlige fordelingsvej Skovvangsvej mod øst.

Området fremstår i dag som et ubebygget grønt areal med et fladt terræn, og har tidligere været benyttet som landbrugsjord.



Illustrationsplan

Planen viser et eksempel på, hvordan området kan disponeres til grunde med åben-lav boligbebyggelse.

Antal boliger

Bebyggelsesprocent

Bebyggeshøjde

Vejbyggelinje

Facader og tage

Vej, sti og parkering

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet udgør ca. 0,5 ha. Der planlægges for op til 5 grunde til åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplan 656 giver således mulighed for at opføre 5 enfamiliehuse i form af villaer og parcelhuse. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsens størrelse og fremtræden.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30 for hver enkelt ejendom.

Bebyggelsen kan opføres i op til to etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Der fastsættes en vejbyggelinje på 5 meter, som vist på kortbilag 2.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30 på facader og tage.

Vejadgangen til området skal ske fra Skovvangsvej via én ny overkørsel, hvorfra der etableres en fordelingsvej til forsyning af lokalplanens område.



Eksempel på allétræ. Paradisæbletræ



Fordelingsvejen udlægges i en bredde på 8 meter og anlægges med kørebane i en bredde på minimum 5 meter.

Fra fordelingsvejen kan der etableres en overkørsel til hver grund med en maksimal bredde på 6 meter.

Langs kørebane anlægges grønne rabatter, hvor der gives mulighed for plantning af mindre allétræer, som kan være medvirkende til at skabe et grønt boligområde og samtidig virke som fartdæmpende foranstaltning.

Allétræerne kan eksempelvis bestå af æble- eller paradisæbletræer.

Nedenfor ses et princip for, hvordan fordelingsvejen kan udformes og disponeres med vejrabatter, allétræer samt kørebane.

Den endelige udformning af vejen, vejrabatter og placering af allétræer fastlægges i forbindelse byggemodningen ved et vejprojekt, som skal godkendes i henhold til vejloven.

Parkering

Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

Etablering af vendeplads til renovationskøretøjer m.fl.

For enden af fordelingsvejen etableres en vendeplads til brug for renovationskøretøjer og lignende.

Fælles opholdsareal og forbindelsesled til eksisterende stisystem

I forlængelse af vendepladsen udlægges et grønt fælles opholdsareal, med mulighed for ophold, leg og rekreativ udfoldelse for områdets beboere. Det fælles opholdsareal udgør 5% af lokalplanens område svarende til ca. 250 m².

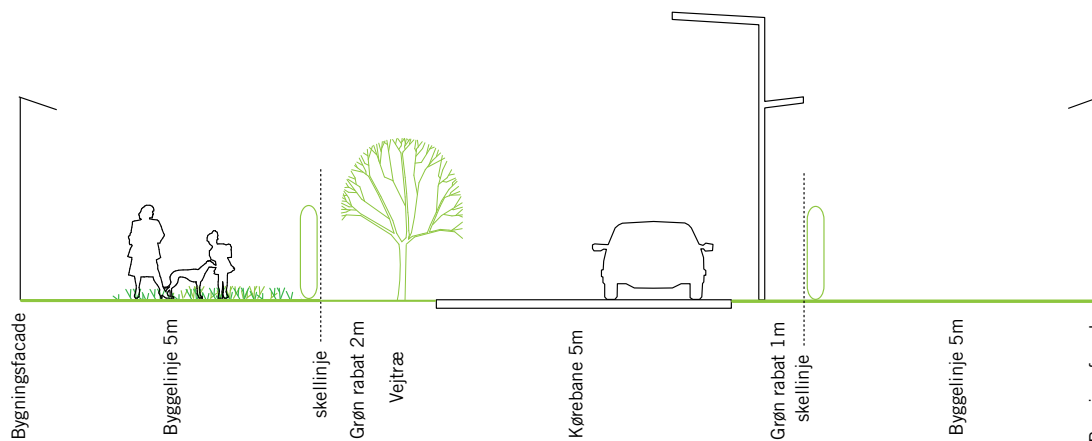
Det fælles opholdsareal skal fremstå i græs og kan tilplantes med træer og buske. Herudover kan der opstilles lege- og motionsredskaber, bænke mv., til at understøtte det fælles opholdsareals indretning og anvendelse til leg og ophold.

Via en ny stiforbindelse vil det fælles opholdsareal samtidig fungere som forbindelsesled til den eksisterende sti mod nord, som kobler lokalplanens område sammen med boligområdet ved Skolevej.

Grundejerforening

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

Princip for fordelingsvejen





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** muliggøre etablering af et boligområde med boliger til åben-lav bebyggelse,
- at** sikre etablering af grønt fælles opholdsareal,
- at** der etableres vejadgang til lokalplanens område fra Skovvangsvej,
- at** lokalplanens område overføres fra landzone til byzone.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

Matrikelnummer

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 3cv Drastrup By, Essenbæk samt alle parceller, der efter den 18.10.2017 udstykkes fra den nævnte ejendomme.

Zonestatus

- 2.2 Lokalplanområdet er i landzone. Lokalplanområdet overføres ved denne lokalplans offentliggørelse til byzone.

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

Boligformål

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

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.
- 3.2 Det areal som på kortbilag 2 er markeret som fælles opholdsareal, må ikke bebygges.

Erhverv fra egen bolig

- 3.3 Der kan på ejendommene 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.

Teknisk forsyning

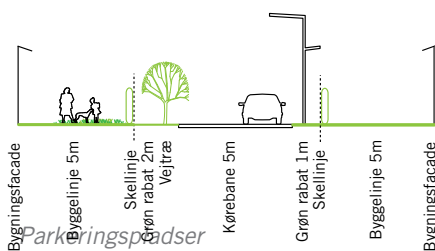
- 3.4 Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, mobilantenner m.v. Der kan dog ikke opstilles vindmøller.



Udstykning

Vejudlæg

Sektion af fordelingsvejen



Antenneanlæg

Tekniske anlæg: Anlæggene skal være i overensstemmelse med Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere". Vejledningen indeholder retningslinjer for hvordan solceller bedst muligt tilpasses bygningen, og nabogener undgås

Bebyggelsesprocent

Antal etager og bygningshøjde

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m² eller større end 1000 m².
- 4.2 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.3 Der må ikke ske yderligere udstykning af det areal, der på kortbilag 2 er markeret som fælles opholdsareal.
- 4.4 Der kan ske udstykning til tekniske anlæg.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til fordelingsvej med en beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 2 i en bredde af mindst 8 meter.
- 5.2 Fordelingsvejen anlægges med en kørebanebredde på minimum 5 meter og en skal opbygges efter princippet i "Sektion af fordelingsvejen" vist til venstre.
- 5.3 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Skovvangsvej med en vejtilslutning.
- 5.4 Der skal sikres en ny stiforbindelse a-b, som vist på kortbilag 2.
- 5.5 Der skal for åben-lav boligbebyggelse etableres 2 parkeringspladser på hver grund.
- 5.6 Der må højst etableres én overkørsel fra fordelingsvejen for hver bolig. Overkørsler må ikke være bredere end 6 meter.
- 5.7 Der må ikke etableres overkørsler fra boliggrunde direkte fra Skovvangsvej.
- 5.8 Der skal langs veje og stier opstilles ensartede lysarmaturer for hver 15 meter med en lyspunktshøjde på maks. 5 meter.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 De på kortbilag 2 viste ledninger og bæltter skal respekteres relativt til deres tinglyste servituttekst.
- 6.2 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.3 Der kan etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.4 er opfyldt.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst udgøre 30.



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

Individuelle antenner

Skiltning

Der bør kun skiltes med forhold der omhandler personer eller virksomhed på den pågældende ejendom. Skiltets størrelse må ikke overstige 0,25 m².

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

Terrænregulering

Skilte på ubebyggede arealer må kun

7.2 Bygninger må opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.

7.3 Bygninger må ikke opføres i arealer mellem skel og bygge-linjer i en afstand på 5 meter, som vist på kortbilag 2, med undtagelse af garager og carporte.

§ 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 Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1,0 m. Antenner skal placeres i en højde, der ikke overstiger tagryggen. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 m.

8.3 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene.

8.4 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 Det fælles opholdsareal, som vist på kortbilag 2, skal henligge i græs og kan fremtræde med træer og buske. Der kan opstilles lege- og motionsredskaber, bænke m.v.

9.2 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.

9.3 Hegn i skel og mellem vej og byggelinje, må kun opføres som klippede hække eller stakitter i træ. Højden må maksimalt være 1,2 meter. Hække i vejskel skal placeres mindst 30 centimeter inde på egen grund.

9.4 I naboskel skal hegn etableres som levende hegn som klippede hække med en maksimal højde på 1,8 meter.

9.5 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 meter på de enkelte grunde. Terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund.

9.6 Der kan etableres afskærmning i det sydlige skel, som vist på kortbilag 2. Afskærmningen kan fremstå som fast hegn med en maksimal højde på 2,5 meter og anvendes til støjskærm for at sikre at støjgrænser til boligformål overholdes.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 656

være henvisningsskilte og ikke skilte med reklamer

Grundejerforening

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

§ 10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens område.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Randers Kommune kræver det.
- 10.3 Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrist at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg, herunder fælles opholdsareal jf. § 9 og vejareal jf. § 5.
- 10.4 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, herunder fælles opholdsareal, evt. afskærmning, beplantning, vej- og stiarealer inden for lokalplanens område.
- 10.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 10.6 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 IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- at** bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.
- at** den i § 5 nævnte vej er etableret for hele området.
- at** de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.
- at** den i § 5 nævnte belysning er etableret.
- at** de i § 9 nævnte fælles opholdsarealer er etableret.

§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Lokalplan 656 er vedtaget den 14.12.2017.

Claus Omann Jensen
Borgmester

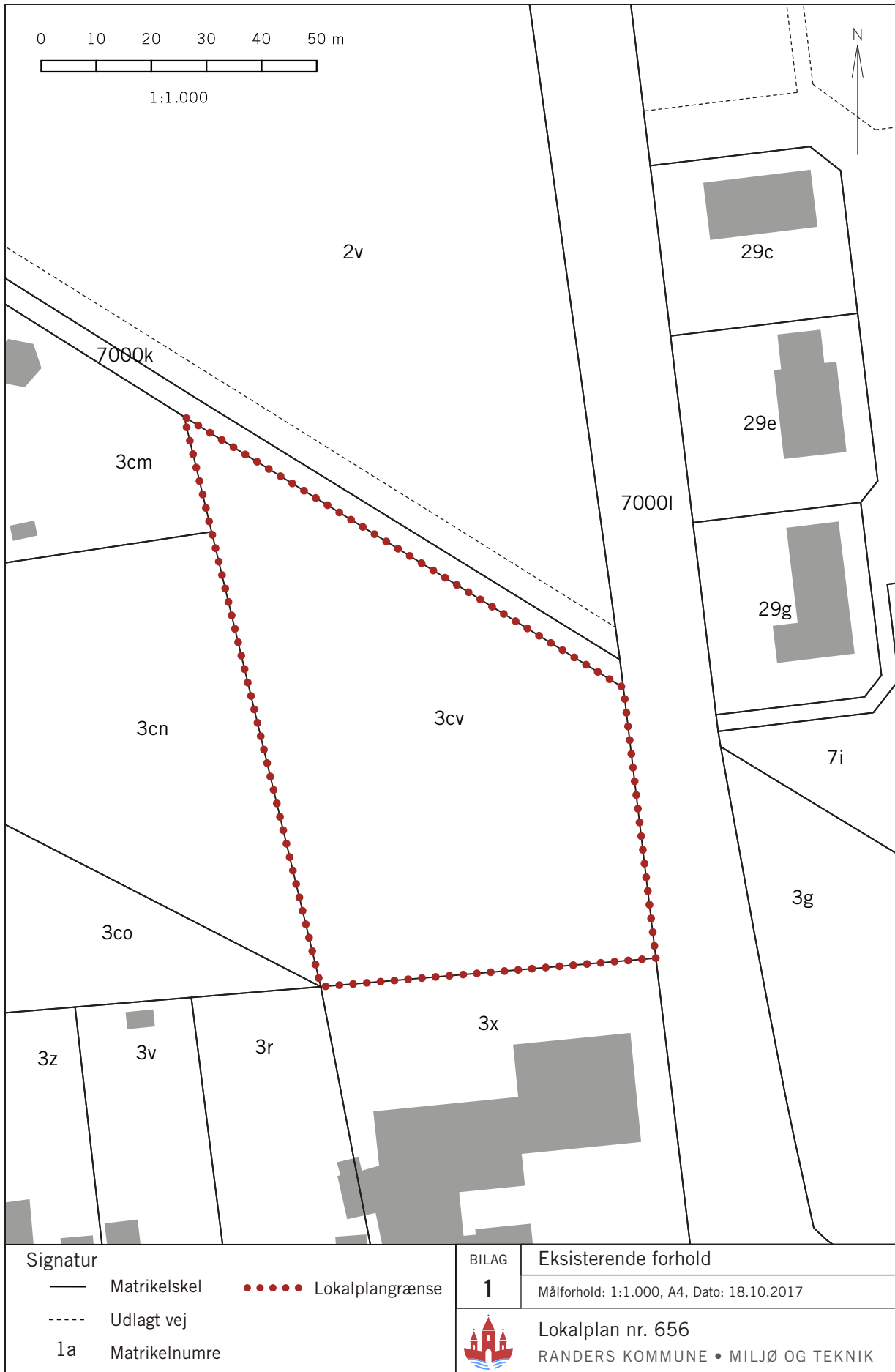
Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Lokalplan 656 er vedtaget den 22.02.2018.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Der bør ikke etableres elopvarmning indenfor lokalplanområdets afgrænsning. Byrådet meddeler dispensation fra tilslutningspligt og elopvarmningsforbud til bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger.





FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

LANDSPLANLÆGNING

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

Lokalplanen er ikke i strid med vandplanen.

Beskyttelse af grundvand

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger uden for områder med grundvandsdannelse og indvindingsoplande. Det vurderes, at planen 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

Planområdet ligger ca. 4 km fra EU-habitatområde nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord mod øst og ca. 9 km fra EU-fuglebeskyttelsesområde nr. 15 Randers og Mariager Fjorde og Ålborg Bugt, sydlige del samt Ramsarområde nr. 11 Dele af Randers og Mariager fjorde med tilgrænsede havområde.

Det vurderes, alene pga. afstanden, at planen ikke påvirker de omkringliggende Natura 2000-områder.

Bilag IV arter

Bilag IV-arter

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

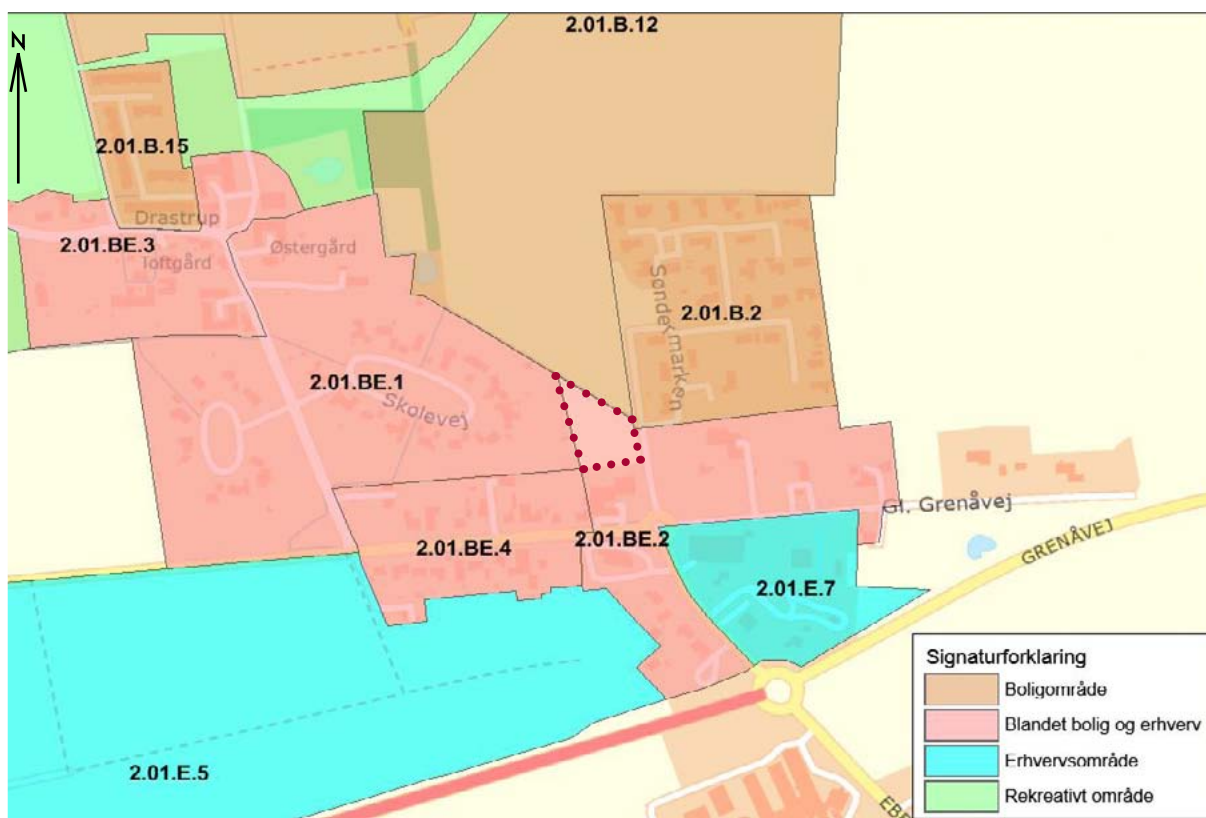
Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplan 2017

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 2.01.BE.2 - GI. Grenåvej/Ebeltoftvej i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinje om Bymønster. Bymønsteret er opdelt i Randers, centerbyer, lokalbyer, landsbyer og mindre landsbyer. Lokalplanområdet er placeret i Drastrup ved Assentoft, som i Kommuneplanen 2017 er udpeget som centerby. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse, som er med til at understøtte Assentofts rolle som bosætnings- og handelsby.



Rammekort med markering af lokalplanområdet.

Kystnærhedszonen

Området er beliggende indenfor kystnærhedszonen, hvor der skal være en særlig planlægningsmæssig begrundelse for lokalisering af ny bebyggelse.

Lokalplanområdet, som er beliggende i kystbaglandet ca. 3 km fra Randers Fjord, kan ikke ses fra kysten grundet de landskabelige forhold. Lokalplanområdet er tillige beliggende i et område med eksisterende bebyggelse. Den fremtidige bebyggelse, som muliggøres af lokalplan 656 vil ikke være synlig fra kystlandskabet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

LOKALPLANER DER OPHÆVES

Lokalplanens område er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner.

ZONESTATUS

Lokalplanens område er beliggende i landzone. Lokalplanområdet overføres ved offentliggørelsen af denne lokalplans endelige vedtagelse til byzone.

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. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2.

Lokalplanområdet er i landzone.

Servitutter



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.

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 aflyses ingen servitutter i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Tinglyst naturgasledning

Der er i lokalplanområdet blandt andet tinglyst en naturgasledning, som vist på kortbilag 2. Ledningen er omfattet af en beskyttelseszone på 2 meter langs ledningen, hvor der ikke må plantes træer med dybtgående rødder m.m.

Oplysninger om naturgasledningen fås hos HMN GasNET P/S.

Tinglyste kloakledninger

Der er endvidere tinglyst kloakledninger (regnvand- og spildevandsledninger) inden for lokalplanens område med en tinglyst beskyttelseszone på 2 meter, som vist på kortbilag 2.

Oplysninger om kloakledningerne kan fås hos Randers Spildevand A/S.

Vejadgang og parkeringsforhold

Vejbetjening

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes via én overkørsel fra Skovvangsvej.

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres minimum 2 parkeringsplads pr. bolig.

Trafikstøj

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

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end Lden 58 dB.
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højest Lden 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Spildevandsplan

Spildevandsplan

Lokalplanområdet indgår ikke i Randers Kommunes Spildevandsplan. Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.



Varmeforsyning

Varmeplan

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

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

Vandforsyning

Vandforsyning

Området ligger i Assentoft Vandværks forsyningsområde.

Området er ikke kortlagt som jordforurennet.

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.

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.

Renovation og genbrug

Renovation

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

Nedgravet affaldsløsning

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

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.

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

Der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. 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. Derfor anbefales det, at der foretages arkæologiske prøvegravninger, før anlægsarbejdet til ny bebyggelse påbegyndes.

Drikkevandsinteresser

Området ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet omdannes fra tidligere landbrugsjord til boligområde og overgår dermed til en mindre intensiv udnyttelse af jorden. Det vurderes, at planen ikke har konsekvenser for områdets drikkevandsinteresser.

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

Landbrugspligt

Matr. nr. 3cv Drastrup By, Essenbæk er omfattet af landbrugspligt. Den berørte ejendom er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommen kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

Trafiksikkerhed

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



Miljøvurderingsloven

Screening for miljøvurdering

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

Der er foretaget en screening af Forslag til Lokalplan 656 i henhold til miljøvurderingsloven (lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

Ifølge miljøvurderingsloven skal et planforslag kun miljøvurderes, hvis det må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Byrådet har truffet beslutning om at Forslag til Lokalplan 656 ikke er omfattet af lovens bilag 1 og 2 samt § 8, stk. 1. Og forslaget er screenet for miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr. 2 da planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser.

I screeningen er det derfor 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.

På baggrund af screeningen er det byrådets vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

- Lokalplanen muliggør en ændret anvendelse fra agerbrug til boligformål som en forlængelse af områdets igangværende udvikling.
- I lokalplanområdet forefindes ingen beskyttet natur eller særligt udpegede landskaber.
- Lokalplanen vil ikke forøge trafikken eller ændre forholdene for forsyningsnettet omkring Skovvangsvej væsentligt.
- Nye boliger og transit gennem området vil kunne skabe en sammenhængende bystruktur.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget.