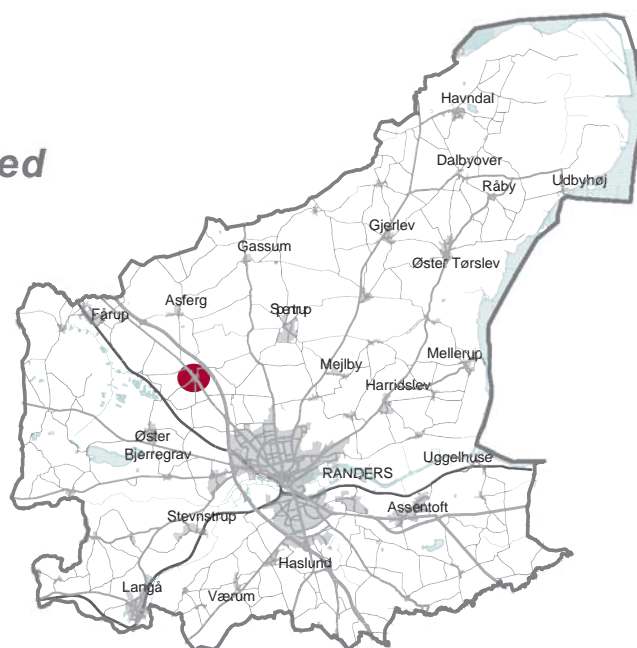


LOKALPLAN 621

Boliger på Mejerigrunden i Råsted





<i>Indhold</i>	2
Vejledning	
<i>Vejledning</i>	3
<i>Klagevejledning</i>	4
<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	5
<i>Oversigtskort</i>	6
<i>Om lokalplanområde</i>	6
Redegørelse	
<i>Lokalplanens indhold</i>	7
<i>Illustrationsplan</i>	7
Lokalplanens bestemmelser	
<i>§ 1 Lokalplanens formål</i>	9
<i>§ 2 Område og zonestatus</i>	9
<i>§ 3 Anvendelse</i>	9
<i>§ 4 Udstykning</i>	10
<i>§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold</i>	10
<i>§ 6 Tekniske anlæg</i>	11
<i>§ 7 Bebyggelsens omfang og placering</i>	11
<i>§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	12
<i>§ 9 Ubebyggede arealer</i>	12
<i>§10 Grundejerforening eller lignende</i>	13
<i>§11 Ibrugtagen af ny bebyggelse</i>	14
<i>§12 Tilladelse efter anden lovgivning</i>	14
<i>§12 Aflysning af lokalplan</i>	14
<i>§13 Vedtagelsespåtegning</i>	14
<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	15
Lokalplankort	
<i>Kortbilag 1 - Eksisterende forhold</i>	17
<i>Kortbilag 2 - Fremtidige forhold</i>	19
Forhold til anden planlægning	
<i>Forhold til anden planlægning</i>	20
<i>Kommuneplanen</i>	20
<i>Andre planer og love</i>	20
<i>Miljøvurdering</i>	23



Hvad er en lokalplan?

VEJLEDNING

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i lov om planlægning.

Lokalplanens bestemmelser

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 juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

Hvornår udarbejdes en lokalplan

PLIGT TIL AT LAVE 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.

Indflydelse

HVAD ER FORMÅLET MED LOKALPLANER?

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri.

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 8 uger med henblik på, at borgere får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt.

Byggeloven

FORHOLDET MELLEM BYGGELOV OG LOKALPLANBESTEMMELSER

I byggeloven og særligt i bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De 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.



KLAGEVEJLEDNING

*Planloven
Klage*

PLANLOVEN

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan man klage over retlige spørgsmål relateret til den måde en lokalplan er vedtaget på, eller hvis man finder, at indholdet af en lokalplan strider imod planloven. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Hvem kan klage?

Hvem kan klage?

Klageberettigede er: Miljøministeren og enhver med retlig interesse i sagens udfald, landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Hvordan klager jeg?

Hvordan klager jeg?

Du klager via Klageportalen, som du finder på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

Klagen skal være indgivet inden fire uger efter lokalplanen er offentligt bekendtgjort. Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for Randers Kommune i Klageportalen.

Gebyr

Når du klager, skal du betale et gebyr på 500 kr. Du betaler gebyret med betalingskort på Klageportalen.

Du kan læse mere om klagens behandling på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Hvis du vil indbringe sagen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

Kan jeg blive fritaget for brug af klageportalen?

Kan jeg blive fritaget 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 Natur- og Miljøklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.

Miljøvurdering

MILJØVURDERING AF PLANEN

Afgørelser vedrørende denne lokalplan, truffet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter planloven (se ovenfor).



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

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.

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 principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

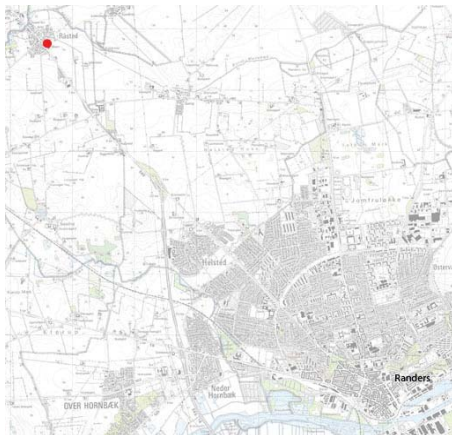
Når en eventuel dispensation berører ejere, brugere og naboer i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne 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.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk efter § 18 i planloven.



Oversigtskort



Kort med lokalplanområdets placering i forhold til Råsted og Randers.

OM LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanens område ligger i Råsted og omfatter arealet, som indtil nu har været omfattet af bestemmelserne for delområde II i lokalplan 248 - Råsted II (erhvervsområde).

I lokalplanområdet ligger Råsted Mejeristidligere produktionsbygninger. Bygningerne har siden mejeriet ophørte været brugt til forskellige former for erhvervsvirksomheder blandt andet Råsted Bryghus. I dag har et pizzeria til huse i en lille del af bygningerne. Bygningerne står derudover ubenyttede hen.

Virkeliggørelsen af byggemulighederne i denne lokalplans delområde II forudsætter, at de eksisterende mejeribygnings nedrives.

To af bygningerne i mejerikomplekset er i Kommuneatlasset for Randers Kommune registreret som bevaringsværdige med SAVE-værdi 4. Disse bygninger må ikke nedrives, før beslutningen herom har været offentliggjort.

Området omfatter desuden den gamle bestyrerbolig til mejeriet og et landbrugsareal øst for de to bebyggede parceller.



Bebyggelsesplan for bebyggelsens delområde I

Grundens størrelse og fremtidige bebyggelsesforhold

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens område har en størrelse på ca. 19.000 m².
Lokalplanen er opdelt i 3 delområder.

Delområde I har en størrelse på 5.086 m².

Antal boliger

I delområde I kan der efter lokalplanen opføres mellem 12 og 14 boliger i form af rækkehuse i et plan.

I den skitse, som projektudvikleren har fået udarbejdet, er der vist 14 boliger.

Boligerne tænkes opført i to forskellige størrelser på henholdsvis 90 m² og 120 m².

Det er bygherrens ønske, at boligerne opføres med mulighed for indretning til kørestolsbrugere.

Byggeriet får et maksimalt bruttoetageareal på 1348 m². Med tillæg af areal til carporte og redsskabsrum bliver den fremtidige bebyggelsesprocent for delområdet 29.

Bebyggelsen vil få fælles opholdsarealer og legepladser på i alt ca. 1.100 m².



En total virkeliggørelse af lokalplanens delområde II forudsætter, at de eksisterende mejeribygninger skal nedrives.

Delområde II (grunden med den tidligere bestyrerbolig) har en størrelse på 5335 m² og kan udstykkes i parcelhusgrunde eller udstykkes til tæt-lavt boligbyggeri. Området kan bebygges med boliger i 1 etage med udnyttelig tagetage med en maksimal højde på 8,50 meter.

Delområde III, den ubebyggede del af lokalplanens område, som er i landbrugsmæssig drift og ligger i byzone, har en størrelse på ca. 8.700 m² og kan udstykkes i parcelhusgrunde eller udstykkes til tæt-lavt boligbyggeri i en etage.



I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til boligformål i form af tæt-lavt og åben-lavt boligbyggeri i en etage og for delområde II i en etage med udnyttelig tagetage,

at bebyggelsen i delområde I bebygges med boliger i en etage.

at lokalplanens område vejforsynes fra Hobrovej ad maksimalt 2 vejadgange.

at boligerne i delområde II bebygges med boliger i en etage eller i en etage med udnyttelig tagetage.

at boligerne i delområde III bebygges med boliger i en etage.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 29ba, 29ø samt del af 17a Råsted By, Råsted samt alle parceller, der efter den 15. januar 2015 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i 3 delområder, delområderne I, II og III som vist på kortbilag nr. 1.

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Delområde I må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt-lav bebyggelse.

3.2 Delområde II og III må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen i det enkelte delområde må enten bestå af fritliggende parcelhuse eller af tæt-lave boliger i form af række-, kædehuse eller lignende boligtyper.

3.3 Der kan på ejendommene i lokalplanens område drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den

Matrikelnumre

Delområder

Zonestatus

*Delområde I: Boligformål
Tæt-lav boligbebyggelse med lodrette
lejlighedsskel*

*Delområde II og III: Boligformål i form af
parcelhuse eller tæt-lave boliger.*

Erhverv fra egen bolig



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 til storparceller eller mindre grunde .

- 4.1 Delområde I kan udstykkes i maksimalt 2 storparceller eller i parceller til maksimalt 14 rækkehuse i alt inden for de to udstykningsfelter. Enkeltegrunde skal udstykkes med en størrelse på mellem 100 m² og 500 m².
- 4.2 Delområde II kan udstykkes i parceller til åben-lav boligbebyggelse med en størrelse på mellem 600 og 900 m². Hvis delområdet ønskes bebygget med tæt-lave boliger må grundstørrelsen til den enkelte bolig ikke blive mindre end 500 m².
- 4.3 Delområde III kan udstykkes i parceller til åben-lav boligbebyggelse med en størrelse på mellem 600 og 800 m². Hvis delområdet ønskes bebygget med tæt-lave boliger må grundstørrelsen til den enkelte bolig ikke blive mindre end 500 m².

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

Veje og stier indenfor lokalplanens område

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

Vejbetjening fra Hobrovej til delområde I og II

- 5.2 Adgangsvej til delområde I og II: Vej A - B udlægges med en udlægsbredde på 8 meter og anlægges med en kørebanebredde på 6 meter, som er sammenfaldende med den på kortbilag 1 på matrikelkortet viste vej udlagt som vejadgang til de to delområder mellem Hobrovej 358 og 360.

Vejbetjening fra Hobrovej til delområde III

- 5.3 Adgangsvej til Delområde III, Vej F - G, udlægges med en bredde på 8,00 meter og anlægges med en kørebanebredde på 6,00 meter.

Vejudlæg

- 5.4 Boligvejene udlægges med følgende bredder:

Vej B - C med en bredde på 8 meter.

Vej C - D med en bredde på 8 meter.



Vej C - E med en bredde på 7 meter.
Alle boligveje anlægges med en belægningsbredde på minimum 6 meter.

- Parkeringspladser* 5.5 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser til hver bolig. Parkeringspladserne skal placeres på den enkelte boligparcel. Alternativt kan halvdelen af parkeringspladserne i hvert delområde etableres som fælles parkeringspladser.
- Vendeplads* 5.6 Vejene i området afsluttes med vendepladser eller arealer, som har tilsvarende størrelse, hvor biler kan vende.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

- Nedgravede kabler til elforsyning herunder vejbelysning.* 6.1 Elforsyningsledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- Solfangere og solceller.* 6.3 Der kan etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.5 er opfyldt.
- Dagrenovation:
Undergrundscontainere* 6.4 Der skal i tæt-lave boligområder etableres undergrundscontainere til dagrenovation. Undergrundscontainerne placeres nær indkørslen til de enkelte delområder, sådan at områderne friholdes for renovationskørsel i så stort et omfang som muligt.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

- Bebyggelsesprocent* 7.1 Bebyggelsesprocenten for delområde I som helhed incl. vejarealer må ikke overstige 30.
- En etage.
Bygningshøjde maks, 5,00 meter.* 7.2 Bygninger må opføres i en etage med en maksimal højde på 5,00 meter målt fra eksisterende terræn.
- Byggeri i udstykningsfelterne.* 7.3 Bebyggelse skal placeres inden for de fastlagte udstykningsfelter, som vist på kortbilag 2.
- Boligantal* 7.4 I udstykningsfelt 1 kan der opføres maksimalt 6 boliger og i udstykningsfelt 2 kan der opføres maksimalt 8 boliger.

Delområde II og III

- Bebyggelsesprocent* 7.5 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund i delområde II og III må ikke overstige 30.
- Delområde II:
En etage med udnyttelig tagetage.* 7.6 I delområde II må beboelsesbygninger opføres i en etage med udnyttelig tagetage.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 621

- Delområde II:
Bygningshøjde max 8,50 meter.*
- 7.7 I delområde II må ingen del af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 8,50 meter målt fra terræn.
- Delområde III:
Byggeri med max. 1 etage*
- 7.8 I delområde III må beboelsesbygninger opføres i maksimalt en etage.
- Delområde III
Bygningshøjde max. 6,00 meter*
- 7.9 I delområde III må ingen del af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 6,00 meter målt fra terræn.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- Glanstal 30, jf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.*
- 8.1 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.
- Ingen antenner på den enkelte bolig.*
- 8.2 Der må ikke opsættes individuelle antenner, herunder parabolantennener ved den enkelte bolig.
- Fællesantenneanlæg.*
- 8.3 Der kan etableres et fælles antenneanlæg, som skal være fælles for boligerne i lokalplanens område. Antenneanlægget skal placeres, så det skæmmer bebyggelsen mindst muligt og ikke generer de omkringboende. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1 m. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 m.
- Skiltning*
- 8.4 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene med en størrelse på maksimalt 0,25 m².
- Solceller og solfangere.*
- 8.5 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- Levende hegn mod ejendomme uden for lokalplanområdet*
- 9.1 Hegn langs lokalplanområdets skel mod de omgivende ejendomme skal etableres som hække eller levende hegn.
- Levende hegn langs lokalplanens sydskel.*
- 9.2 Der skal etableres et levende hegn langs delområde III's grænse mod det åbne land. Hegnet skal bestå af en lav træart, som f. eks. tjørn eller pil.
- Kun terrænreguleringer på egen grund.*
- 9.3 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m på de enkelte grunde. Terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund. Der må ikke terrænreguleres ud mod de fælles friarealer, terrænet skal her følge det naturlige landskab.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 621

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

9.3 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 meter, og ikke placeres højere end 1 meter over jorden.

Fælles friarealer i delområde I

9.5 De i delområde I på kortbilag nr. 2 viste arealer, som ikke er udstykningsfelter eller vejarealer må kun anvendes som fælles opholdsarealer med mulighed for etablering af legepladser og fælles opholdsarealer. Arealerne må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne eller til oplag af materialer.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

Grundejerforening i delområde I

Delområde I

Medlemspligt

10.1 Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens delområde I.

Opgaver

10.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af alle fællesarealer, veje og stier i området.

Vedtægter

10.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Randers Kommune.

Oprettelsestidspunkt

10.4 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når den første af de udstykkede grunde er solgt.

Grundejerforening i delområde II

Delområde II

Medlemspligt

10.5 Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens delområde II.

Opgaver

10.6 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af alle fællesarealer, veje og stier i området.

Vedtægter

10.7 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Randers Kommune.

Oprettelsestidspunkt

10.8 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når den første af de udstykkede grunde er solgt.

Grundejerforening i delområde III

Delområde III

Medlemspligt

10.9 Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens delområde III.

Opgaver

10.10 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af alle fællesarealer, veje og stier i området.

Vedtægter

10.11 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Randers Kommune.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 621

Oprettelsestidspunkt

10.12 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 25% af de udstykkede grunde er solgt.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Betingelser for ibrugtagning

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

Varmeforsyning

- Bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisninger.

Veje

- Vej A - B er etableret. Det gælder for ny bebyggelse i delområde I og II,

Undergrundscontainere

- Vej F - G er etableret før ny bebyggelse i delområde III tages i brug,

Fælles opholdsarealer i delområde I

- De i § 6.4 nævnte undergrundscontainere til dagrenovation i delområde II er etableret til boligerne i delområdet,

- At de fælles opholdsarealer er etableret i delområde I før boligerne i delområdet tages i brug.

§ 12 TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING

Tilladelse efter jordforureningsloven

12.1 Uanset foranstående bestemmelser der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra Randers Byråd i medfør af § 8 i jordforureningsloven.

§ 13 AFLYSNING AF LOKALPLAN

Delaflysning af lokalplan nr. 248 - Råsted II

13.1 Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan 248 - Råsted II for det område, lokalplanen omfatter. Lokalplan 248 bortfalder i området med byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan.

§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Randers Byråd har delegeret sin beslutning for denne lokalplan til Miljø og teknikudvalget

Forslag til lokalplan 621 er vedtaget af Randers Byråds Miljø- og Teknikudvalg. Randers, den 26. marts 2015.

På Byrådets vegne

Frank Nørgaard
Udvalgsformand

Lene Andersen
Direktør Miljø og Teknik



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 621

Lokalplan 621 vedtages endeligt i henhold til Planloven.

På Byrådets vegne.

Randers Kommune, den 26. maj 2015

Frank Nørgaard
Udvalgsformand

Lene Andersen
Direktør Miljø og Teknik

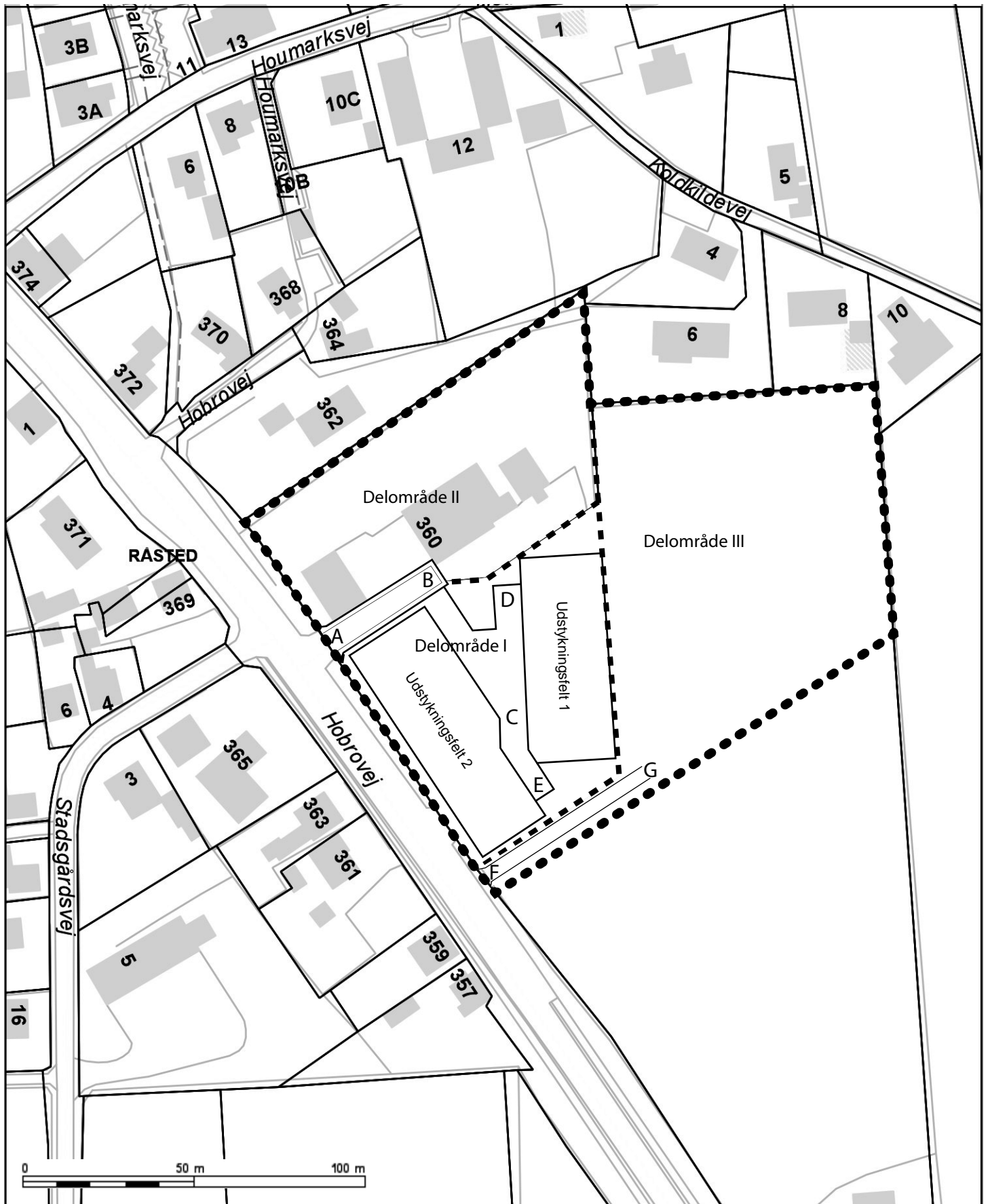
OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 17. juni 2015 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER
Lokalplan nr. 621





- LOKALPLANGRÆNSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- MATR. SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- HØJDEKURVER
-

**BOLIGER PÅ MEJERIGRUNDEN
 RÅSTED**
FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK
 PLAN LAKSETORVET

LOKALPLAN 621

BILAG 2

MAR. 2015
 MÅL 1:1.500

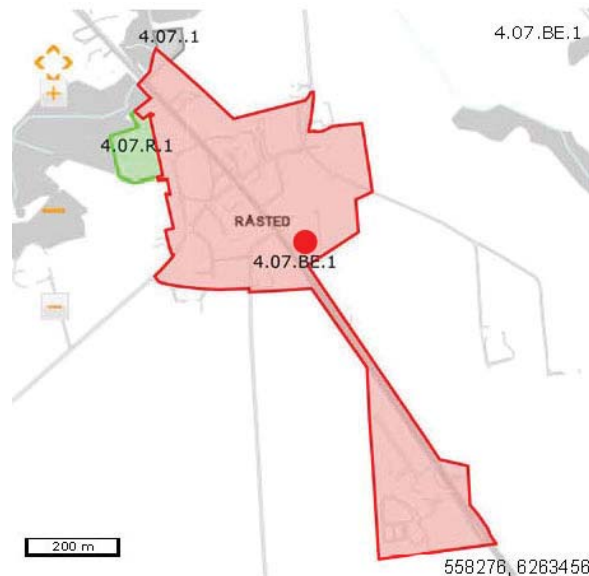


FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

KOMMUNEPLANEN

Kommuneplan 2013

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 4.07.BE.1 i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune. Området er udlagt til Blandet bolig- og erhvervsformål.



Rammekort for Råsted med markering af lokalplanområdet

Lokalplanen og Kommuneplan 2013

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013.

LOKALPLANER

Aflysning af lokalplan

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan 248 - Råsted II for det område, lokalplanen omfatter. Lokalplan 248 bortfalder således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

Zonestatus

Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone

ANDRE PLANER OG LOVE

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Vejadgang

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Hobrovej via 2 vejadgange.



Delområde I og II vejbetjenes via en 6 meter bred vej, som er udlagt på matrikelkortet.

Dette vejudlæg øges af lokalplanen med 1 meter i hver side, sådan at vejens udlæg bliver 8 meter bred med en kørebanelægning på 6 meter.

Parkeringsforhold

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

Trafikstøj

Lokalplanområdet er ikke særligt påvirket af vejtrafikstøj fra Hobrovej. Der forventes derfor ikke at være problemer med støj i lokalplanens område. Bebyggelsen og den opholdsarealer skal disponeres sådan, at de vejledende grænseværdier for vejstøj jævnfør Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" kan overholdes.

Grænseværdierne er:

- 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 højst 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.

OSD

Lokalplanområdet ligger i et Område med Særlige Drikkevandsinteresser og er indvindingsopland for Verdo A/S.

*Spildevand og overfladevand
Spildevand Regnvand*

Lokalplanområdet er en del af spildevandsplanens område som er planlagt separatkloakeret.

Varme

Lokalplanen ligger i et område, som er forsynet med naturgas. På langt sigt er lokalplanens område i varmeplanen for Randers Kommune udpeget til fjernvarmeforsyningsområde, men da der allerede er etableret naturgasnet i området, og beslutning om naturgasforsyning ligger langt tilbage i tiden, kan der ske tilslutning til naturgasforsyningen fra Naturgas Midt-Nord.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning inden den tages i brug. Undtaget er bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger. Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning som primær varmekilde i bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Vandforsyning

Vandforsyningen i området varetages af Råsted Centralvandværk.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplan nr. 621

Jordforurening: Olieforurening

Der findes i området en olieforurening fra en utæt tank med fyringsolie. Forureningen er kendt på V-2 niveau. Det vil sige, at omfanget af forureningen er kendt. Området er kortlagt som jordforurennet. Forud for byggeri og anlægsarbejder vil der blive taget stilling til jordflytning og / eller forsegling af forureningen.

Renovation og genbrug

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

Nedgravet affaldsløsning

I forbindelse med virkeliggørelsen af lokalplanen vil Randers Kommune kræve, at der etableres en undergrundsstation ved indkørslen til delområde II. Undergrundsstationen vil omfatte tre nedgravede containere til henholdsvis dagrenovation, papir og emballage. Ved nyetablering skal der afsættes plads til mindst en ekstra beholder.

Renholdelse og vintervedligeholdelse

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

Tilgængelighed

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.

Bevaringsværdige Bygninger

Lokalplanen forudsætter, at de eksisterende mejeribygninger skal nedrives.

To af bygningerne i mejerikomplekset er i Kommuneatlasset for Randers Kommune registreret som bevaringsværdige med værdi 4.

Det drejer sig om den ældste af bygningerne ud mod Hobrovej (bygning 1) og om et kedelhus umiddelbart bag denne bygning (bygning 4). Bygningerne er markeret på kortbilag 1.

Bygningen ud mod Mariagervej beskrives som en funktionsinspireret mejeribygning med små ændringer i facaden men med stor tilbygning bagpå.

Kedelhuset beskrives som en velproportioneret lille bygning med helvalmet tag. Høj facade med gode jernvinduer.

Bevaringsværdige bygninger må efter Bygningsfredningslovens bestemmelser i § 18, stk 1 ikke nedrives før nedrivningsanmeldelsen har været offentliggjort med en frist på mindst 4 uger for offentligheden til fremsættelse af indsigelser.



Når fristen er udløbet meddeler byrådet om nedrivning kan godkendes og offentliggør beslutningen.

Arkæologiske forhold

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.

Kirkeindsigtlinje

Omkring Råsted kirke gælder der jf. naturbeskyttelseslovens § 19 en 300 m beskyttelseszone, hvori der ikke uden tilladelse må opføres byggeri, der er højere end 8,5 m. Lokalplanen sikrer, at der i lokalplanens område ikke må opføres bygninger der er højere end 8,5 m. Lokalplanen respekterer dermed naturbeskyttelseslovens § 19.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Der er foretaget screening af lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013 af lov om miljøvurdering af planer og programmer med senere ændringer.)

Screening for miljøvurdering

I screeningen er det vurderet, hvorvidt planforslaget har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv. Ifølge loven skal planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen er det byrådets vurdering, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planforslaget.

Planforslaget vil alene medføre mindre ændringer, som angivet nedenfor:

- En gennemførelse af planen sker inden for byområdets nuværende afgrænsning og medfører derfor ikke inddragelse af landområder til byformål.
- En gennemførelse af planen vil sikre, at en eksisterende olieforurening bliver enten fjernet eller indkapslet, så den ikke medfører fare for de fremtidige beboere i området.
- Endelig vil etablering af boliger i området i stedet for den eksisterende erhvervsbebyggelse skabe bedre forhold ikke alene for beboerne i planens område men også for Råsted generelt.

Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering. Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene.

Randers Kommune
Miljø og teknik
Plan
Laksetorvet 1
8900 Randers C