



LOKALPLAN 676

Punkthuse på Gl. Hobrovej 49
i Randers by





INDHOLDSFORTEGNELSE

VEJLEDNING	3
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	4
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	4
LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER.....	4
OM LOKALPLANEN	5
BAGGRUND.....	5
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	5
LOKALPLANENS INDHOLD.....	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	9
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Område og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning.....	10
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	10
§ 6 Tekniske anlæg.....	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9 Ubebyggede arealer.....	12
§ 10 Terræn.....	13
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning.....	13
§ 12 Servitutter.....	14
§ 13 Vedtagelsespåtegninger	14
KORTBILAG 1, Afgrænsning og delområde.....	15
KORTBILAG 2, Arealanvendelse.....	16
KORTBILAG 3, Terræn.....	17
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	18
LANDSPLANLÆGNING.....	18
KOMMUNEPLANEN	19
ZONESTATUS.....	19
SEKTORPLANER.....	19
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	20
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	22



Hvad er en lokalplan?

*'Investeringssikkerhed
og sikkerhed for naboer.*

Hvad er en redegørelse?

*Hvad er bestemmelser
og kortbilag?*

Forhold til anden planlægning.

Er der handlepligt?

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

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

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

*Hvilken rolle spiller byggeloven
i forhold til lokalplaner?*

VEJLEDNING

Gennem en lokalplan kan byrådet fastlægge juridisk bindende bestemmelser om hvordan arealer og bygninger må bruges. Dette kan give ejeren sikkerhed for hvad der fx må udstykkes og bygges. Det kan samtidig give naboer sikkerhed for hvad de kan blive naboer til. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i planloven.

Lokalplanen er delt op i tre hovedafsnit:

- *Redegørelse* for lokalplanens baggrund og indhold. Redegørelsen er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- *Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag*, som er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, grundejere i og brugere af området.
- *Redegørelse* for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.

Lokalplanen medfører ikke nogen handlepligt. Det betyder, at byrådet og grundejere i området ikke er forpligtet til at realisere lokalplanen.

Pligt til at udarbejde en lokalplan

Der skal vedtages en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Hvad er formålet med lokalplaner?

Formålet med lokalplanpligten er, at byudvikling skal ske på baggrund af en overordnet sammenhængende planlægning, og at borgere, virksomheder, foreninger og andre myndigheder skal inddrages i denne planlægning gennem offentlige høringer.

Borgernes indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres med henblik på, at offentligheden får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt, evt. i en revideret form, der helt eller delvist evt. imødekommer bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag fra borgere, virksomheder, foreninger eller andre myndigheder.

Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser

I byggeloven - og særligt i bygningsreglementet - er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. Disse krav skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter byggelovens bestemmelser. Hvis ikke der er bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler, er det byggeloven, der er gældende inden for lokalplanens område. Det er denne koordinering mellem byggelov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i byggeloven.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

Fremtidige forandringer skal følge planen.

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

Ingen handlepligt.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Muligheder for dispensation.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med formål, principper og anvendelsesbestemmelser i planen. Byrådet kan i nogle tilfælde vælge at give tidsbegrænsede dispensationer til midlertidige anvendelser, selv om det strider mod planens formål, principper og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

Når en eventuel dispensation berører en ejer, en bruger eller nabo i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet meddele dispensation, jf. planlovens § 19.

Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

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



Oversigtskort



Kontekstkort

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

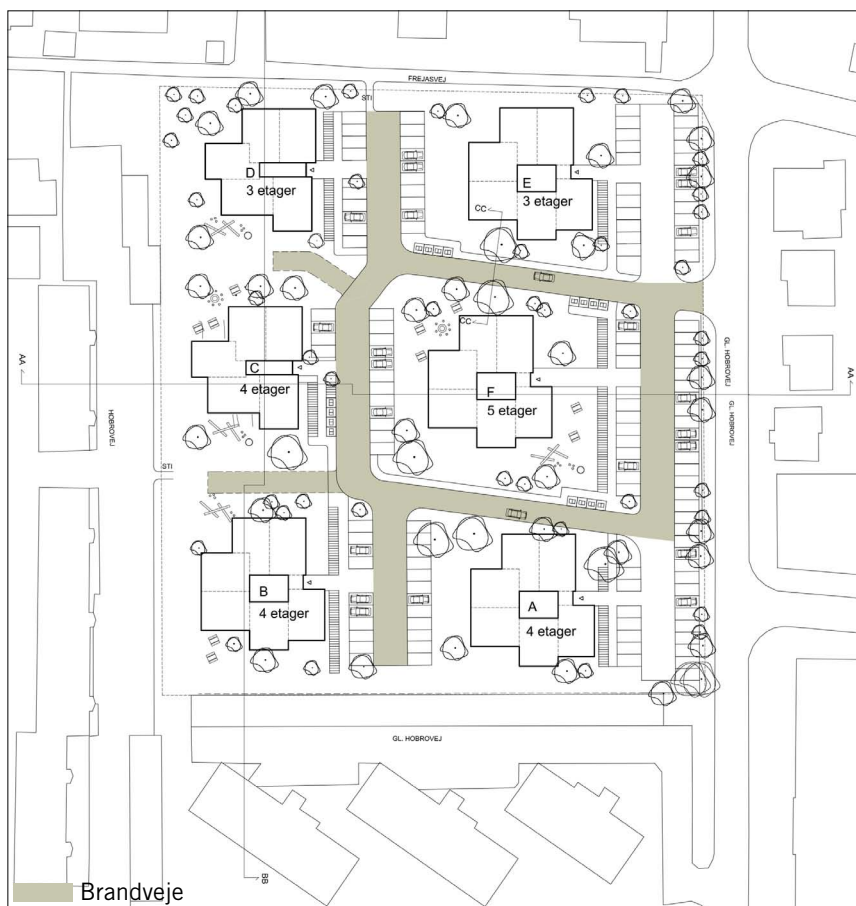
Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for opførelse af seks punkthuse til boligformål på et tidligere industriområde og senest produktionshøjskole. Punkthusene ville kunne opføres i op til 5 etager med en maksimal højde på op til 17 meter. Lokalplanen udlægger området med 6 byggefelter.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 1,4 ha og ligger i den nord-/østlige del af Randers by og omfatter matrikel nr. 128i, Randers Markjorder, beliggende på Gl. Hobrovej 49.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af parcelhusbebyggelse på Frejasvej, etageboligbebyggelse i 3,5 etager ved Gl. Hobrovej 31-35 mod syd, af Gl. Hobrovej mod øst samt af etage boligbebyggelse i 3 etager på Hobrovej mod vest.

Området fremstår i dag som befæstet areal med lav randbeplantning langs Frejasvej og Hobrovej samt med enkelte, fritstående træer. Langs Gl. Hobrovej er der på grunden etableret parkeringspladser. Mod syd er bevaret en tinglyst mur mellem lokalplanområdet og Gl. Hobrovej 31-35, der fungerer som en konstruktiv del af flere garageanlæg.



Illustrationsplan

Planen viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes.

(Se snit AA og BB på side 8)

(Se snit CC på side 11)

Etageboligbebyggelse

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanens område, kan nedrives.

Inden for lokalplanens område kan der opføres etageboligbebyggelse i form af seks punkthus. Punkthusene kan opføres i 3, 4 og 5 etager med en højde på maksimalt 11, 14 og 17 meter. Lokalplanen fastlægger byggefelter, hvori ny bebyggelse må opføres.

Antal boliger

Der kan opføres maksimalt 131 boliger indenfor lokalplanens område.

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 85 for lokalplanens område.

Vej, sti og parkering

Vejadgangen til området skal ske fra Gl. Hobrovej via en ny overkørsel, hvorfra der etableres en primær fordelingsvej til forsyning af lokalplanens område. Langs med fordelingsvejen udlægges areal til parkering. Brandvej udlægges mod vest i lokalplanområdet.

Fra henholdsvis fordelingsvejen i nord og brandvejen i vest etableres to stiforbindelser der forbinder lokalplanområdet med de eksisterende områder.



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 676

Renovation

I tilknytning til fordelingsvejen kan der opsættes anlæg til opsamling af dagrenovation mv.

Opholdsarealer

Lokalplanen udlægger grønne arealer til ophold med mulighed for rekreativ udfoldelse for områdets beboere.

Terrænbearbejdning

Hele lokalplanområdet skal terrænreguleres sådan at terrænspringet i lokalplanområdet udjævnes og derved skabe et mere harmonisk terræn i etageboligbebyggelsen.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for facadematerialer og tagudformning for at sikre, at ny bebyggelse i videst muligt omfang indgår i en overordnede karakteristisk sammenhæng med den øvrige bebyggelse omkring området.

Punkthusene må opføres med facader i teglsten. Depotrum må opføres med træbeklædning og/eller let plademateriale. Bebyggelsens tage skal udformes som flade tage.

Hvert punkthus skal have forskydninger i bygningskroppen, som giver varierende facadeudtryk.

Indbliksgener og støj / byggefelter

Her ses eksempler på, hvordan den nye etagebebyggelse kan fremstå indenfor lokalplanens område.

Der tages i lokalplanen højde for indbliksgener og støj fra Gl. Hobrovej ved fastlæggelse af byggefelter.

Der etableres beplantningsbælte, for at skærme af mod Gl. Hobrovej og støttemur.

Snit AA: Bebyggelsen set fra syd. Mod venstre ses den eksisterende etagebygning på Hobrovej 112, som er opført i 3 etager med sadeltag. Mod højre ses eksisterende parcelhus på Gl. Hobrovej 42. Ny bebyggelse tager afstand fra Gl. Hobrovej.

Snit BB: Bebyggelsen set fra vest. Mod venstre ses eksisterende parcelhus på Baldersvej 2. Mod højre ses eksisterende etagebygning på Gl. Hobrovej 31, som er opført i 3 etager med sadeltag og højere elevatorskakt.





*Illustration
Illustrationen viser et eksempel på hvordan
området kan udnyttes (set fra nordvest).*



Bestemmelser i denne lokalplan fastsættes i henhold til planloven (lovbekg. nr. 287 af 16.04.2018 med senere ændringer) for det i § 2 nævnte område.

Matrikel

Zonestatus

Boligformål

Antal

Byggefelter

Opholdsarealer og friarealer

Veje og parkering

Erhverv fra egen bolig

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1 **At** området kan anvendes til boligformål.
- 1.2 **At** bebyggelsen indrettes som etageboliger.
- 1.3 **At** der etableres vejadgang fra Gl. hobrovej.
- 1.4 **At** udlægge areal til grønne opholdsarealer.
- 1.5 **At** lokalplanområdet tilsluttes bydelens stisystem.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 128i, Randers Markjorder samt alle parceller, der efter den 10.01 2019 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger med tilhørende fælles opholdsarealer, veje og parkering.
- 3.2 Der må etableres op til 131 boliger inden for lokalplanområdet.
- 3.3 Byggefelterne A-F må anvendes til boligformål i form af etageboliger, som vist på kortbilag 2.
- 3.4 De arealer, som vist på kortbilag 2 er markeret som fælles opholdsarealer og friarealer, må ikke bebygges.
- 3.5 Veje og parkering skal etableres som vist på kortbilag 2.
- 3.6 Der kan på ejendommen 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.



Antenneanlæg

- 3.7 Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der må desuden ske selvstændig udstykning af tekniske anlæg og lign.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Veje, stier og parkering

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

Vejbetjening fra Gl. Hobrovej

- 5.2 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Gl. Hobrovej med 1 vejtilslutning efter princippet som vist på kortbilag 2.

Vejudlæg (se nedenstående principsnit)

- 5.2 Vejudlægget skal udlægges i en bredde af 6,0 meter.

Vej

- 5.2 Veje skal anlægges med en kørebredde på 5,0 meter.

Fortov

- 5.3 Veje skal forsynes med 1 meters fortov i højre side, i princippet, som vist på kortbilag 2.

Belægning

- 5.3 Boligvejen skal anlægges med fast belægning i form af asfalt.

Brandvej

- 5.5 Der skal sikres brandvej som vist på kortbilag 2 med en kørebanebredde på mindst 4 meter. Det skal sikres at et brandslukningskøretøj kan manøvrere rundt.

- 5.6 Brandvejen skal anlægges med fast belægning og fremstå som græsbelægning.

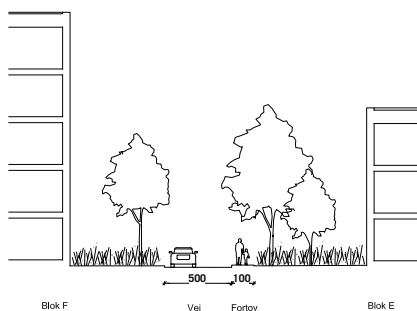
Stier

- 5.7 Stiforbindelserne a-b og c-d skal placeres som vist på kortbilag 2.

- 5.8 Stier, som er markeret på kortbilag 2, skal anlægges som fællesstier med fast belægning (grus eller asfalt) og med en bredde af minimum 1,5 meter.

- 5.9 Der skal anlægges mindst 1 p-plads pr. bolig til etageboligbebyggelse. Parkering etableres som fællesparkeringsareal efter principperne, som vist på kortbilag 2.

- 5.10 Der skal etableres cykelparkering svarende til 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Cykelparkering skal anlægges i overdækket cykeldepot med en placering i nær relation til boligbebyggelsen.



Principsnit CC

Boligvej med fortov i højre side



Forsyningsledninger

Affaldsløsninger: Antal og dimensionering anvises af Randers Kommunes Affaldskontor. De nedgravede containere skal placeres så de kan tømmes fra boligvejen.

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

Nedrivning

Bebyggelsesprocent

Byggefelter

Antal etager

Bygningshøjde

Byggefelter: A, B, C, D, E og F

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 Anlæg til opsamling af papir, emballage (metal, glas og plast), organisk affald samt restaffald skal udformes som nedgravet undergrundscontainere, som placeres i området til renovation i princippet, som vist på kortbilag 2.
- 6.3 Anlæg til områdets tekniske forsyning jvf. § 3.7 må have en højde af maks. 2,5 meter over terræn og højst fylde 20 m² bebygget areal og skal udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- 6.4 Der må etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.9 er opfyldt.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

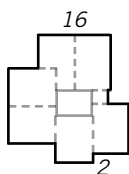
- 7.1 Eksisterende bebyggelse må nedrives.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten må højst udgøre 83 indenfor lokalplanens område.
- 7.3 Etagebebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter (A-F).
- 7.4 Etagebebyggelse må højst opføres i 5 etager.
- 7.5 Etagebebyggelse må højst have en højde af maks. 17 meter, og må ikke overskride terrænkote 68,50 meter (DVR90).
- 7.6 Bebyggelse i de enkelte byggefelter må ikke etableres med en bygningshøjde, der overskrider:
- Byggefelt A må have en højde af maks. 14 meter, fordelt på 4 etager. Dog må bygningen ikke overskride en topkote på 65,50 meter (DVR90).
 - Byggefelt B og C må have en højde af maks. 14 meter, fordelt på 4 etager. Dog må bygninger ikke overskride en topkote på 64 meter (DVR90).
 - Byggefelt D må have en højde af maks. 11 meter, fordelt på 3 etager. Dog må bygningen ikke overskride en topkote på 61 meter (DVR90).
 - Byggefelt E må have en højde af maks. 11 meter, fordelt på 3 etager. Dog må bygningen ikke overskride en topkote på 62,80 meter (DVR90).
 - Byggefelt F må have en højde af maks. 17 meter, fordelt på 5 etager. Dog må bygningen ikke overskride en topkote på 68,50 meter DVR90.



	7.12	Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde.
<i>Depotrum</i>	7.13	Depotrum skal opføres i minimum 2 m ² .
	7.14	Depotrum skal integreres i bygningen og kan placeres i forlængelse af altan.
<i>Altaner</i>	7.15	Punkthusene skal opføres med altaner på minimum 6 m ² til hver enkelt bolig.
<i>Tag</i>	7.16	Bebyggelse må kun opføres med fladt tag.
<i>Cykelparkering</i>	7.17	Cykelparkering må opføres i 1 etage, i princippet som vist på kortbilag 2.

Ydrevægge

Forskudte facader



Depotrum

Altaner

Tag

Cykelparkering

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".

Fælles opholdsarealer

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bygninger inden for lokalplanens område skal opføres som blank mur af røde teglsten med partiel træ og/eller let plademateriale.
- 8.2 For at sikre et varieret facadeudtryk, skal facaden udføres med en forskydning på min. 2 meter pr. løbende 16 meter facade. (se illustration til venstre og kortbilag 3 på s. 18).
- 8.3 Depotrum skal beklædes med træ og/eller let plademateriale.
- 8.4 Altanerne skal være indeliggende.
- 8.5 Tage skal udformes med tagpap eller metal med sort eller grå farve.
- 8.6 Tage må desuden dækkes med vegetation og udformes som såkaldte grønne tage eller sedum tage.
- 8.7 Cykelparkering og andre mindre bygninger må desuden udføres med tag i tagpap, kompositmaterialer o. lign.
- 8.8 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene.
- 8.9 Der må opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.
- 8.10 Anlæg for udnyttelse af solenergi skal gives en overflade, så det fremtræder med mat overflade.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Der skal etableres udendørs fælles opholdsarealer med pla-



cering som vist på kortbilag 2. Opholdsarealer skal have placering og indretning, som er egnet til formålet.

9.2 Der må på de udendørs fælles opholdsarealer på terræn opstilles legeredskaber, bænke o. lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jvf. § 3.7.

9.3 De på kortbilag nr. 2 viste fælles opholdsarealer må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne, uindregistrerede biler eller til oplag af materialer.

Ubebyggede arealer

9.4 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til vej, fortov, sti, parkering, vendeplads, legeområde o. lign., må kun fremstå som grønt areal.

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

9.6 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 m, og ikke placeres højere end 1,0 m over jorden.

Beplantningsbælter

9.7 Der skal etableres et beplantningsbælte med en højde på 0,8 m og en bredde på minimum 1,0 m langs parkeringsarealet, langs Frejasvej og mod Gl. Hobrovej som vist på kortbilag 2.

9.8 Der skal etableres et beplantningsbælte med en højde på 0,8 m og en bredde på minimum 1,0 m langs støttemuren mod syd i naboskel.

§ 10 Terræn

Terrænregulering

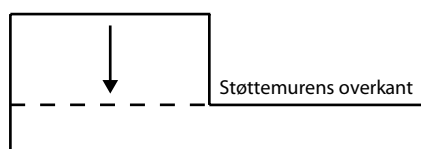
10.1 Der må terrænreguleres til et færdigt terræn som vist på kortbilag 3.

10.2 Der må reguleres med +/- 0,5 meter i forhold til færdigt terræn. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg af vej og etablering af teknisk forsyning.

Støttemur

10.3 Eksisterende støttemur mod syd, i skel mod nabo, skal bevares, som vist på kortbilag 2.

10.4 Hele støttemurens overkant skal flugte med støttemurens overkant mellem lokalplanområdet og matrikel 128^a, Randers Markjorder.



*Principtegning:
Den fremtidige støttemurs overkant skal flugte.*



§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

At de i § 5 nævnte veje, fortove og stier er etableret for hele området.

At de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.

At det i § 6 nævnte affaldssystem er etableret.

At de i § 9 nævnte fælles opholdsarealer og beplantningsbælte er etableret.

§ 12 Servitutter

Aflysning af servitut

12.1 Følgende servitut aflyses i forbindelse med lokalplanen:
Dok. nr. 10.05.1961-2973-67 om beplantning mv., tinglyst den 10.05.1961

§ 13 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 676 er godkendt den 07.03 2019.

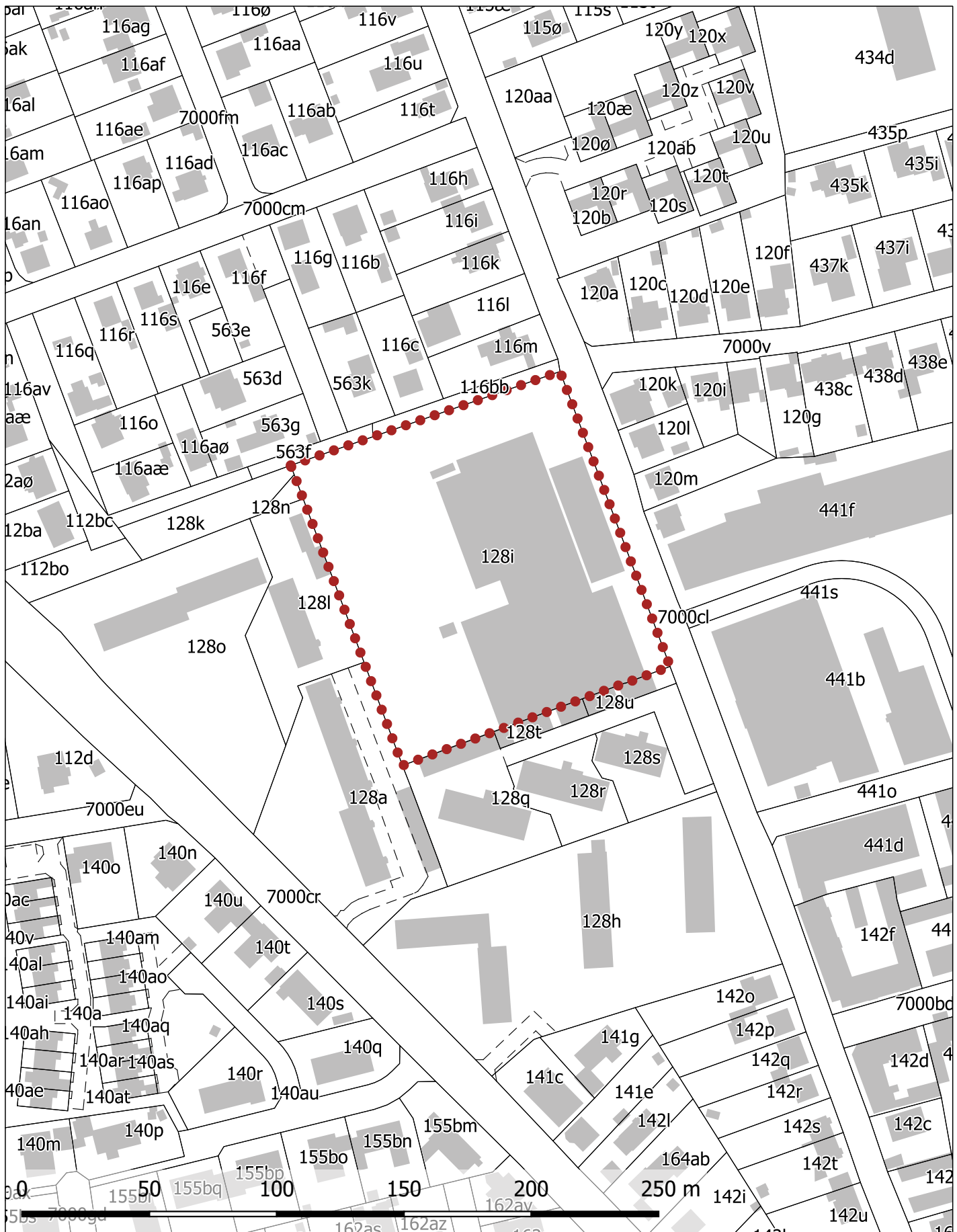
Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Lokalplan 676 er endeligt vedtaget den 20.06 2019.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



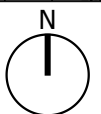
Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Bygninger fra GeoDanmark (FOT)
- ▭ Matrikelskel
- 1a Matrikelnumre, Ejerslav: Randers Markjorder

BILAG
1

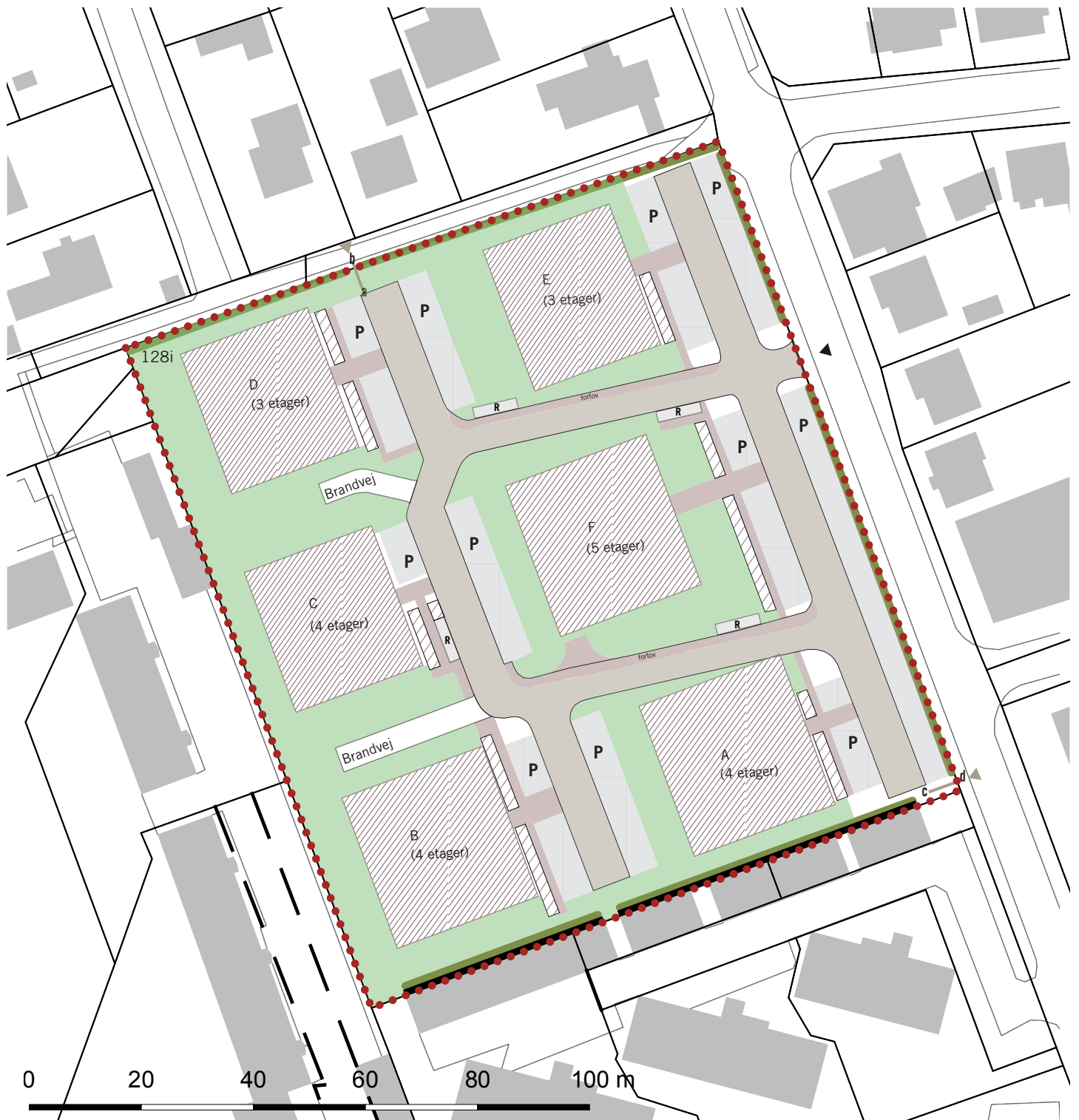
Afgrænsning og delområder

Målforhold: 1:2.000, A4, 10-01-2019



Lokalplan 676

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



Signaturforklaring	
	Ny lokalplan
	Bygninger fra GeoDanmark (FOT)
	vejkant
	Byggefelter (Etageangivelse)
	Vejadgang
	Vejudlæg
	Brandvej
	Fortov
	Stiadgang
	Stiudlæg
	Stibetegnelse
	Matrikelskel
	optagetvej
	Areal til parkering
	Areal til renovation
	Cykelparkering
	Fælles opholdsarealer
	Plantebælte
	Eksisterende støttemur i naboskel

BILAG 2	Fremtidig anvendelse	
	Måleforhold: 1:1.000 A4, 10-01-2019	
Lokalplan 676		
RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK		



KORTBILAG

Forslag til Lokalplan 676



TERRÆN

Skala: 1:1000

Eksisterende koter: x

Fremtidige koter: ●



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

LANDSPLANLÆGNING

Landsplanlægning

Der gælder følgende landsplanlægning:
Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandplaner for 1.5 Randers Fjord.

Beskyttelse af grundvand

Beskyttelse af grundvandet

Lokalplansområdet ligger hverken i 300 meters beskyttelsesområde eller indvindingsopland til vandværksboringer. Arealet ligger heller ikke i nitratfølsomt indsatsområde eller område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Da der ikke er drikkevandsinteresser i lokalplansområdet skal der ikke tages særlige hensyn til grundvandsbeskyttelsen ved lokalplanen.

Natura 2000 områder og bilag IV arter

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

Der er ingen Natura 2000-område inden for/i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Der er en afstand på mere end 6 km til de nærmeste Natura 2000-områder hhv. nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, samt Skravad Bæk og nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov.

Både ud fra afstanden og karakteren af det ansøgte vurderes det ansøgte hverken i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, at få negativ effekt på de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Bilag IV-arter

Flagermus

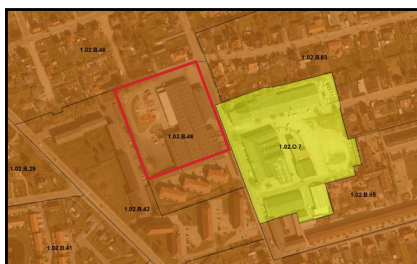
Hvis der ved gennemgang af bygningen findes tegn på ynglende flagermus (fx ekskrementer og rester fra byttedyr (insekter)) skal der tages hånd om flagermusene inden nedrivning.

I tilfælde af at man finder sportegn fra flagermus, skal flagermusene udsluses på den rigtige måde afhængig af, hvilken art der findes.

Vildtkonsulenten kan som regel vejlede og måske hjælpe med en evt. udslusning. Vildtkonsulenten hos Naturstyrelsen Kronjylland på tlf.: 72 54 39 20. Nedrivning må ikke finde sted før en evt. udslusningen er afsluttet.



Kommuneplan 2017



Rammekort med markering af lokalplanområdet.

Tillæg 36 til Kommuneplan 2017

Ligger lokalplanområdet i byzone

Spildevand og overfladevand

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.02.B.46 i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til etageboligbebyggelse i 3,5 etager og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv. Lokalplanens anvendelse er således i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Randers kommune har ikke fastlagt retningslinjer med udpegning beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 23 og nr. 24.

Der er ikke i kommuneplanen udpeget områder til erhverv i umiddelbart nærhed af lokalplanområdet.

Lokalplan 675 vurderes således ikke at få betydning implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017, for så vidt angår bebyggelsesprocent og etageantal. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 36 til Kommuneplanen 2017.

Med kommuneplantillægget ændres:

- Etageantallet fra 3,5 til 4 og 5.
- Bebyggelsesprocenten øges fra 50 til 83.

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan og er indsat som bilag til denne lokalplan.

ZONESTATUS

Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

SEKTORPLANER

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan 2009-2012. Området er beliggende indenfor kloakoplandene B101.E11 og B101E11a. Kloakoplandene er fælleskloakeret, men skal ændres til separatkloakeret. Lokalplanområdet skal i forbindelse med gennemførelsen af lokalplanen separatkloakeres. Separatkloakeringen skal være gennemført inden 2022.

Afledning af spildevand

Skal tilsluttes de eksisterende stikledninger/skelbrønde ved Gl. Hobrovej.

Afledning af regnvand

Der er for kloakoplandene B101.E11 og B101E11a angivet en maksimal afløbskoefficient på 0,7. Regnvand fra B101.E11 ledes til den offentlige kloak i Gl. Hobrovej, mens regnvand fra B101E11a ledes til den offentlige kloak ved Hobrovej. I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal det dokumenteres, at afløbskoefficienten er overholdt. Ved overskridelse af afløbskoefficienten skal der etableres afløbsregulering i form af vandbremse og forsinkelse i nødvendigt



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 676

omfang inden tilslutning til offentlig kloak. Forsinkelsen kan ske på terræn eller i lukkede bassiner. Alternativt kan tag- og overfladevand nedsives.

Ejerskab til afløbssystem

Afløbssystemet i lokalplanområdet etableres som et fællesprivat anlæg, da der ikke skal udstykkes i lokalplanområdet. For lokalplanområdet skal der oprettes et spildevandslav, som varetager anlæggets etablering, drift og vedligeholdelse. I den forbindelse skal der udarbejdes vedtægter for spildevandslavet. Vedtægterne tinglyses på berørte ejendomme.

Hvordan skal varmforsyningen finde sted

Varmeplan

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.

Hvor leveres vand fra?

Vandforsyningsplan

Området ligger i Verdo Vand A/S Vandværks forsyningsområde.

ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Servitutter

Servitutter

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

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

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

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

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Udstykning

Udstykning

Med lokalplanen gives der mulighed for udstykning i sokkelparceller. Da der ikke kan fastsættes bestemmelser om grundejerforening i lokalplanen forudsætter en evt. udstykning i sokkelparceller at grundejer får tinglyst en deklaration om medlemspligt i en ejerforening, som skal varetage etablering og drift af fællesanlæg.



Vejadgang

Vejbetjening

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Gl. Hobrovej.

Trafikstøj

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 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 sove- rum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Er området kortlagt i forhold til jordforurening?

Jordforurening

Ejendommen er beliggende i områdeklassificeret område med krav om min 1 prøve pr. 120 t i forbindelse med jord-flytning. Jordflytning skal anmeldes til Randers Kommune forinden jordflytning.

Af arkiv fremgår det, at der på ejendommen ligger to ned-gravede olietanke på henholdsvis 20.000 l og 50.000 l.

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.

Nedgravet affaldsløsning

Ved større samlede byggerier anbefaler Randers Kommune at der etableres en undergrundsstation. Det er tre nedgravede containere til henholdsvis dagrenovation, papir og emballage. Ved nyetablering skal der afsættes plads til mindst en ekstra beholder.

Tilgængelighed

Handicappolitik

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

Arkæologiske forhold

Arkæologiske interesser

Der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museums-



loven § 27, stk. 2, ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.

Drikkevandsinteresser

Drikkevandsinteresser

Området er ikke en del af et område med særlige drikkevandsinteresser.

Bindinger

BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af lovgivning 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.

Miljøvurderingsloven

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

Der er foretaget en screening af planforslaget i henhold til § 8, stk. 2 i miljøvurderingsloven (lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

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

Screening for miljøvurdering

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

Afgørelse vedr. miljøvurdering

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

Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering

Det er vurderet i miljøscreeningen, at planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til den gældende situation, da:

- Planen med bestemmelser sikrer, at bebyggelsesstrukturen er tilpasset områdets eksisterende nabobebbyggelse.
- Der er udarbejdet en støjrapport der konkluderer, at man med den foreslåede bebyggelsesplan, vil kunne overholde de vejledende vilkår til vejtrafikstøj.
- Der er ikke særlige drikkevands- eller grundvandsinteresser i området.

Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering

Randers Kommunes afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.