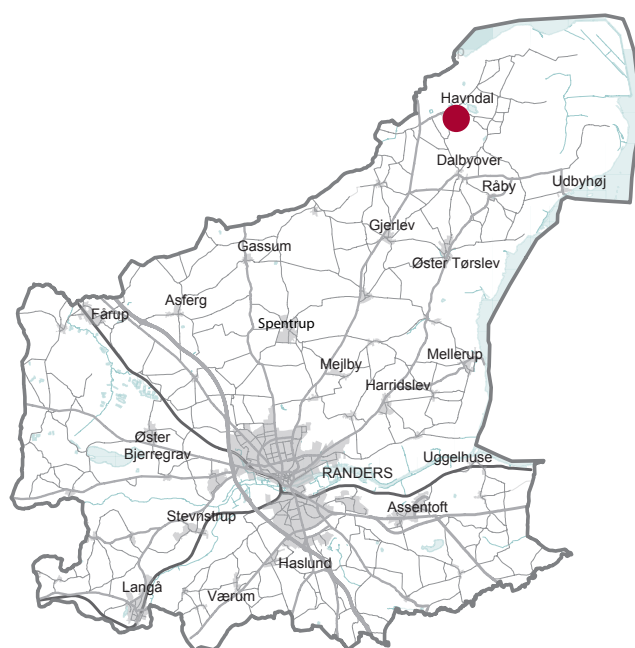




LOKALPLAN 641

Boligområdet Svingen i Havndal





<i>Høringsperiode</i> <i>Minimum 8 uger fra offentliggørelsen af</i> <i>lokalplanen.</i>	<i>Indhold</i>	2
<i>Vejledning om lokalplanen</i>	Vejledning <i>Vejledning</i> <i>Klagevejledning</i>	3 4
<i>Lokalplanens retsvirkninger: herfra er</i> <i>lokalplanens bestemmelser juridisk</i> <i>gældende.</i>	<i>Lokalplanens retsvirkninger</i> <i>Om lokalplanen</i> <i>Baggrund for lokalplanen</i> <i>Eksisterende forhold</i>	5 6 6 7
<i>Redegørelsen fortæller hvad lokalplanen</i> <i>handler om.</i>	Redegørelse <i>Lokalplanens indhold</i> <i>Illustrationsplan</i> <i>Delområder</i>	7 8 9
<i>Lokalplanens juridisk bindende bestem-</i> <i>melser og kort.</i>	Lokalplanens bestemmelser § 1 <i>Lokalplanens formål</i> § 2 <i>Område og zonestatus</i> § 3 <i>Anvendelse</i> § 4 <i>Udstykning</i> § 5 <i>Veje, stier og parkeringsforhold</i> § 6 <i>Tekniske anlæg og belysning</i> § 7 <i>Bebyggelsens omfang og placering</i> § 8 <i>Bebyggelsens ydre fremtræden</i> § 9 <i>Ubebyggede arealer</i> § 10 <i>Terræn</i> § 11 <i>Grundejerforening</i> § 12 <i>Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse</i> § 13 <i>Ophævelse af lokalplan</i> § 14 <i>Vedtagelsespåtegning</i>	10 10 10 11 11 11 12 12 13 14 14 15 15 15
	<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	15
<i>Lokalplanens juridisk bindende kort.</i>	Lokalplankort <i>Kortbilag 1 - Afgrænsning og delområder</i> <i>Kortbilag 2 - Arealanvendelse</i>	16 17
<i>Lokalplanen og andre planer</i>	Forhold til anden planlægning <i>Forhold til anden planlægning</i> <i>Natura 2000 områder</i> <i>Kommuneplanen</i> <i>Andre planer og love</i> <i>Tilladelser fra andre myndigheder</i> <i>Miljøvurdering</i>	18 18 18 19 21 22
<i>Offentliggørelse af afgørelsen om</i> <i>screening for miljøvurdering</i>		



Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens bestemmelser

Hvornår udarbejdes en lokalplan

Indflydelse

Byggeloven

VEJLEDNING

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

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.

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.

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.

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

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

Evt. klager over afgørelser om miljøvurdering af planforslag.

Klager over miljøvurdering af planforslag

Afgørelsen om hvorvidt et planforslag skal miljøvurderes i henhold til miljøvurderingsloven kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen. Jf. miljøvurderingslovens § 48.

Evt. klager over afgørelse om endelige vedtagelse af planer.

Klager over den endelige vedtagelse af en lokalplan

Hvis byrådet træffer afgørelse om at vedtage en lokalplan endeligt, efter den offentlige høring, er det muligt at klage over den endelige vedtagelse til Planklagenævnet. Jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Hvad kan man klage over?

Hvad kan påklages?

Nævnet kan kun behandle retlige spørgsmål. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan ikke klages over planens hensigtsmæssighed eller rimelighed.

Hvem kan klage?

Hvem er klageberettiget?

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

Hvordan kan man klage?

Klager skal indgives via klageportalen

Klagen skal indbringes via Klageportalen, på Internettet på følgende adresser: www.borger.dk eller www.virk.dk. Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

Hvornår kan man klage?

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

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

Gebyr for behandling af klager

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

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

Hvordan man klage uden at bruge klageportalen på Internet?

Fritagelse for klageportalen

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



Forandringer skal følge planen

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

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

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

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med 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

OM LOKALPLANEN **BAGGRUND FOR LOKALPLANEN**

På baggrund af Udviklingsplanen for Havndal og omegn planlægges for et boligområde med ti udstykninger til åben-lav boligbebyggelse. Udviklingsplanen er en visionsplan, der viser eksempler på, hvordan lokalområdet kan udvikles til et spirende, blomstrende og attraktivt område over de næste mange år.

Udviklingsplanen er en inspiration og motivation for borgerne, foreningerne, og erhvervslivet, så der kan sættes gang i udviklingen ud fra en fælles vision.

Det er også en strategi, som fortæller, hvad der bør sættes på i Havndal og omegn, og hvordan indsatsene kan understøtte områdets udvikling, så det bliver et endnu bedre sted at besøge, bo og leve i – og et endnu mere attraktivt og spændende område at investere i for handels- og erhvervslivet.

Udviklingsplanens formål er at samle byens borgere og foreninger samt give inspiration til udvikling af Havndal og omegn.



Byrådet lægger vægt på at der er attraktive byggegrunde i kommunens større landsbyer. Denne lokalplan giver mulighed for dette på en ny udstykning ved Søringen i Havndal.

Lokalplanens område ligger i Havndal og omfatter arealet, som indtil nu har været omfattet af bestemmelserne for lokalplan H.1.2 (offentlige formål). Med vedtagelse af lokalplan 641 ophæves lokalplan H.1.2 for det berørte område.

Området ligger umiddelbart nord for Havndal og omfatter ca. 2 hektar i byzone. Lokalplanområdet afgrænses af Søringen mod syd, Klattrupgade mod nord-vest og området ved Udbyover sø mod øst.

Lokalplanområdet er et uudnyttet grønt areal med skrånede terræn, faldende mod øst ned mod et fredet engområde og Udbyover sø. Området har ikke tidligere været bebygget og fremstår derfor uoplejet med vild bevoksning.

EKSISTERENDE FORHOLD

Inden for lokalplanområdet ligger et eksisterende madpakkehus samt en mindre kreativ legeplads, der benyttes af offentligheden. Det er en forudsætning for planens gennemførelse at madpakkehuset flyttes til lokalplanens delområde IV.

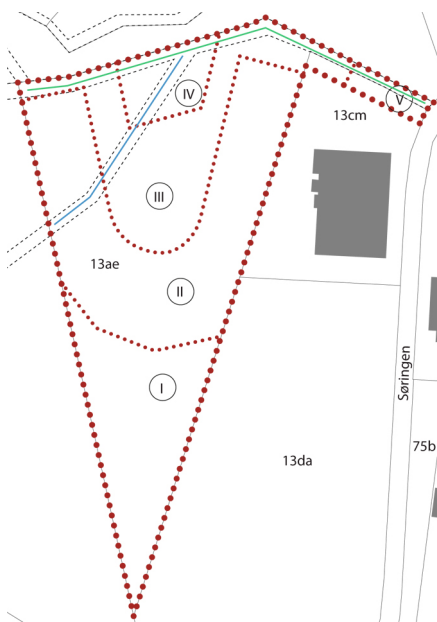
Der er optaget vej inden for matr. 13ae. Vejen, der er vist på kortet med en blå streg, tjener ikke som adgangsvej for nogen ejendom til offentlig vej og ved lokalplanens endelige vedtagelse nedlægges vejen.

I lokalplanens nordlige afgrænsning er der et vejudlæg, markeret på kortet med en grøn streg, der ikke tjener som adgangsvej for nogen ejendom til offentlig vej. I lokalplan nr. H.1.2 er det besluttet at omforme vejen til sti (Søstien).

LOKALPLANENS INDHOLD

Boligområdet bliver en ny udstykning i Havndal, som i dag fremstår som ubebygget grønt område umiddelbart nord for Havndal Hallen. Denne lokalplan muliggør en realisering af byudviklingen for Havndal.

Lokalplanområdet har et samlet areal på 20.102 m² og giver mulighed for at udstykke 10 byggegrunde til åben-lav bebyggelse.



De to eksisterende veje er på kortet vist med en blå og en grøn streg.



Bebyggelsesplan for lokalplanområdet. Planen viser et eksempel på, hvordan området kan udnyttes.

Den overordnede idé for lokalplanområdets disponering tager udgangspunkt i de eksisterende landskabstræk. I en halvcirkel på skråningen udlægges boliger med udsigt over Udbyover Sø og det naturskønne engområde. I halvcirkelens centrum etableres et grønt fælles opholdsareal samt et offentligt areal til LAR anlæg og rekreative formål, som sikrer fri udsigt til naturen. I områdets vestligste del bevares et skovområde, som dermed udlægges til rekreativt fællesareal med mulighed for leg og ophold. Lokalplanområdet opdeles i delområder for at skabe klare afgrænsninger mellem lokalplanområdets forskellige karakteristika.

Bebyggelsesplanen viser en mulighed for, hvordan lokalplanområdet kan komme til at se ud efter planens realisering.

I forbindelse med udstykningen er det vigtigt, at der fortsat vil være mulighed for at benytte og nyde de naturlige elementer, der findes i nærområdet. Derfor er der arbejdet med en opdeling af området, som tilgodeser netop det forhold. Området inddeles i fem delområder, der med sine individuelle karakteristika tilfører kvalitet til området og sikrer mulighed for udsigt til Udbyover Sø.



Delområder

DELOMRÅDER

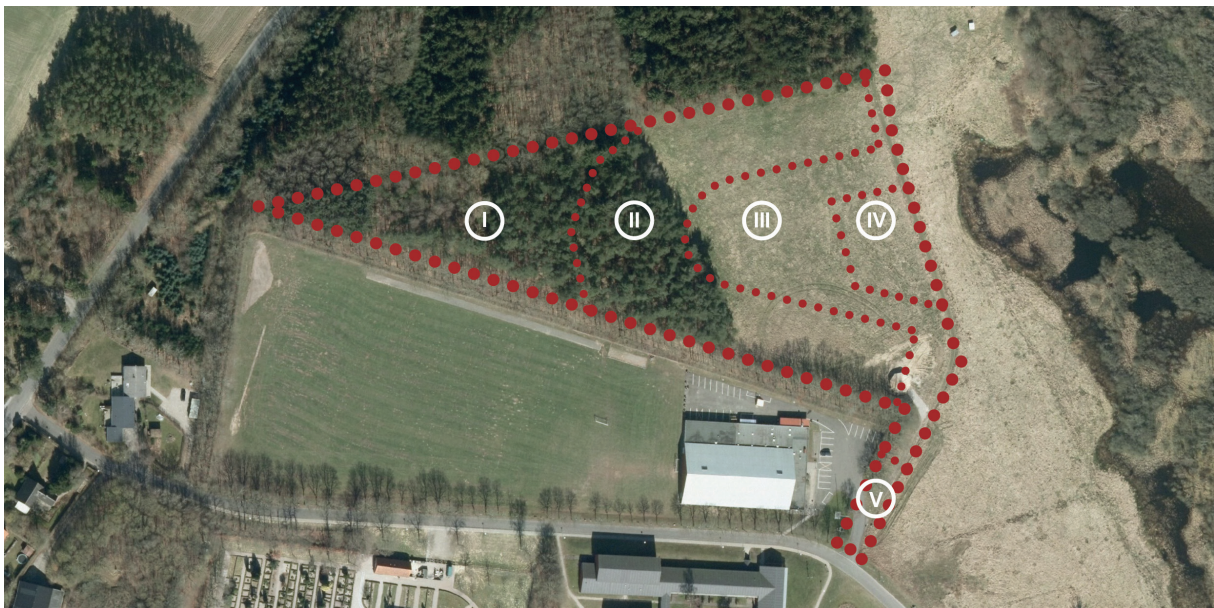
Delområde I skal have karakter af skovareal med stiadgang til området igennem delområde II. Der kan etableres opholds- og legeareal i skoven.

Delområde II udlægges til åben-lav boligbebyggelse, med plads til 10 parcelhuse. Grundene placeres i en halvcirkel omkring et grønt fællesareal sådan at der fra alle grunde kan etableres udsigt til Udbyover Sø.

Delområde III udlægges til grønt fællesareal. Ud over legepladsfaciliteter skal området friholdes for bebyggelse og høj beplantning, således at udsigten til Udbyover Sø ikke forringes unødigt. Adgangsvej til området vil ligeledes foregå indenfor delområdet.

Delområde IV udlægges til offentligt areal med mulighed for LAR anlæg, der skal håndtere overfladevand fra området. Inden for delområdet kan der placeres en mindre bygning på op til 35 m² til ophold og rekreative formål i dagstimerne samt en mindre legeplads.

Delområde V udlægges til adgangsvej til boligområdet samt Havndal Hallen, hvorfor der skal etableres ny ankomstvej til hallens parkeringsarealer.



Kortet viser hvordan lokalplanområdet er inddelt i 5 delområder.



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 områdets anvendelse til boligformål til helårsbeboelse i form af en åben-lav bebyggelse

at udstykningen udformes, så de enkelte grunde ligger bedst muligt i forhold til terræn, solorientering og udsigt

at sikre byggeriets indpasning i landskabet samt sikre adgang til områdets naturværdier

at der etableres vejadgang til lokalplanområdet fra Søringen samt etablere ny vejadgang til Havndal Hallens nuværende parkeringsareal.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 13ae og en del af 13cm Udbyover By, Udbynder samt alle parceller, der efter den 24.05.2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

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

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Delområde I udlægges til skovareal og fælles rekreative formål. Der kan etableres opholds- og legeareal i skoven.

3.2 Delområde II udlægges til boligformål i form af åben-lav bebyggelse

3.3 Delområde III udlægges til grønt fællesareal. Der kan etableres legeplads og ellers skal området friholdes for bebyggelse og høj beplantning.

3.4 Delområde IV udlægges til offentligt areal til LAR anlæg. Inden for delområdet kan der placeres en mindre bygning på op til 35 m² til ophold og rekreative formål i dagstimerne samt en mindre legeplads.

3.5 Delområde V udlægges til vejadgang til boligområde og Havndal Hallen.

3.6 Der kan på den enkelte ejendom drives liberalt erhverv.

Matrikelnumre

Zonestatus

Delområder



Udstykning

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Grunde må kun udstykkes i overensstemmelse med princippet vist på kortbilag nr. 2. Der må her ud over ikke ske yderligere udstykning indenfor lokalplanområdet.
- 4.2 Grunde må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 770 m² og højst 960 m².

Veje og stier indenfor lokalplanens område

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

Vejudlæg

- 5.1 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Boligvejen A-B udlægges i en bredde af 8 meter med en kørebane på 6 meter og med 2 meter fortov mod byggegrundene. For enden af blinde veje skal etableres vendeplads på minimum 14 m i diameter. Der pålægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel.

Vejbetjening fra Søringen

- 5.3 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Søringen med 1 vejtilslutning. Der kan ske vejadgang fra Havndal Hallen

Parkeringspladser

- 5.4 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. grund. Garager og carporte indgår i antal parkeringspladser.
- 5.5 Der skal etableres én overkørsel til boligvejen for hver grund. Overkørslen må ikke være bredere end 6 meter.
- 5.6 Sti c-d udlægges i en bredde af 4 m med en stibredde på 2 m. Offentlig sti e-f udlægges i en bredde af 4 m med en stibredde på 2 m.

Tekniske anlæg

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG BELYSNING

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 Placering af belysning for færdselsarealer skal etableres langs vej A-B inden for delområde III.
- 6.3 Anlæg til fælles opsamling af genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende samt undergrundsstationer til indsamling af restaffald, organisk affald, papir, glas-, plast- og metal- emballage skal placeres indenfor det på kortbilag 2 viste areal.
- 6.4 I lokalplanområdet kan der etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.6 og § 8.7 er opfyldt.



- 6.5 Der må ikke opsættes synlige sender- og modtagerantennér, herunder paraboler, på bygningerne. Antenneanlæg må placeres på terræn, sådan at antennens højeste punkt ikke er højere end 1,8 meter over terræn.
- 6.6 Der skal indenfor delområde IV etableres LAR anlæg, som vist på kortbilag 2.
- 6.7 LAR anlægget skal etableres med naturpræg og indpasses i landskabet med brinker, der har en hældning på maks. 1:5.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde II

Bebyggelsesprocent

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel må ikke overstige 35.

Beregningen gælder for den enkelte ejendom for åben-lav bebyggelse.

- 7.2 Bebyggelse må højst opføres i 2 etager og en samlet højde på maksimalt 8,5 meter skorstene, ventilationsafkast og lignende, må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde.

Antal etager og bygningshøjde
Der må bygges i 2 etager og 8,5 meters højde.

- 7.3 Der pålægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel og fra skoven som vist på kortbilag 2. Al bebyggelse i lokalplanområdet skal placeres bag byggelinjen. Dette gælder også for mindre bygninger såsom redskabs- og cykelskure, carporte og garager.

Bygningers placering på grunden

- 7.4 Al bebyggelse skal have en afstand på mindst 2,5 meter til naboskel og skel mod sti.

Delområde IV

- 7.5 Eksisterende madpakkehus og legeplads skal flyttes til delområde IV som vist på kortbilag 2 eller nyopføres.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Delområde II

- 8.1 Facader og tage må ikke opføres i blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 14, bortset fra vinduer og anlæg for udnyttelse af solenergi.
- 8.2 Udvendige sider på boligbebyggelsen må opføres i træ, fiberbeton (eternit) eller som blank mur i tegl, beton eller fremstå som pudset. Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangpartier og lignende må desuden udføres i glas, zink, stål, beton, kobber,



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".

Hegn i skel

Fælles friarealer

aluminium og komposit materialer.

- 8.3 Mindre fritstående bygninger som garager, carporte og udhuse må desuden udføres med ydervæg i træ, glas, zink, stål, beton, fiberbeton (Eternit), kobber, aluminium og kompositmaterialer.
- 8.4 Tage må udføres med teglsten, betontagsten og tagpap.
- 8.5 Hvor erhverv er etableret i boligen, må der opsættes et skilt, med en størrelse på højst 0,25 m² eller som udskårne enkeltbogstaver med en bogstavhøjde på højst 25 cm. Skiltet må kun placeres på facade ved adgangsdøren.
- 8.6 Der må opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.
- 8.7 Anlæg for udnyttelse af solenergi skal gives en overflade, så det fremtræder med mat overflade.
- 8.8 Ydervægge på kældre, som fritlægges skal behandles som facade og skal fremstå som del heraf og dermed overholde §7.2, §8.1 og §8.2.

Delområde IV

- 8.9 Mindre bygninger skal opføres i træ.
- 8.10 Tage på mindre bygninger må udføres med tagpap.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Skovarealet i delområde I må ikke fældes og der må kun ske udtønnning efter dispensation fra Randers Kommune. Der kan etableres opholds- og legeareal i skoven.
- 9.2 Hegn i og langs naboskel, vejskel og stier skal etableres som levende hegn. Hegn kan suppleres med trådhegn i maksimalt 1,2 meters højde.
- 9.3 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske henstilling af uregistrerede køretøjer, campingvogne, lastvognstrailere samt lystbåde med en højde over 2,5 meter.
- 9.4 Der må på fællesarealerne opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning.
- 9.5 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



Befæstet areal er areal der er forsynet med fast belægning for eksempel i form af fliser eller asfalt.

0,4 x 1 meter, og ikke placeres højere end 1 meter over jorden.

- 9.6 Den maksimale befæstelsesgrad på den enkelte grund må ikke overstige 25%. Nedsivning af tag- og overfladevand skal ske på egen grund.

*Terrænregulering
Det overordnede landskab skal følges og bebyggelsen skal indpasses.*

§ 10 TERRÆN

- 10.1 Der må ikke foretages terrænreguleringer, der ændrer lokalplanområdets overordnede landskabsformer. Dog kan der på den enkelte grund terrænreguleres i mindre grad og i henhold til § 10 stk. 2 - 5.
- 10.2 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 1 m på de enkelte grunde. Terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund og ikke nærmere end 1 meter fra skel.
- 10.3 Der kan etableres støttemure på op til 1 meter. Støttemure må kun etableres mellem byggelinjen mod vej og husets facade samt ved husets haveside, hvor der kan etableres terrasser på op til 5 meter ud fra husets facade.
- 10.4 Terrænregulering i afstand mellem 1 til 2,5 meter til skel skal udføres med en skråning med en hældning på højst 1:2. Undtaget er dog terrænregulering i forbindelse med etablering af veje, indkørsler og teknisk forsyning.

Støttemure ved terrasser

§ 11 GRUNDEJERFORENING

Grundejerforening

- 11.1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanområdet.
- 11.2 I det omfang områdets beboere ikke samtidig er ejere af den ejendom, de bebor, kan grundejerforeningen tillade, at disse beboere opnår samme repræsentation som de øvrige beboere i området, svarende til én stemme pr. bolig.
- 11.3 Grundejerforeningen for lokalplanområdet skal oprettes senest, når mindst 30% af grundene i området er solgt, eller når Randers Kommune kræver det.
- 11.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 3, stk. 1, 3 og 5 nævnte fællesarealer og fællesanlæg, når Randers Kommune kræver det.
- 11.5 Grundejerforeningerne skal varetage drift og vedligeholdelse herunder vintervedligeholdelse af boligveje, vendpladser, stier, beplantning på fællesarealer samt legeredskaber, bænke ol. inden for lokalplanområdets delområde I, II og III.



Randers Spildevand A/S skal varetage vedligeholdelsen af LAR anlægget, og Randers Kommune skal varetage vedligeholdelsen af de rekreative faciliteter inden for lokalplanens delområde IV samt sti e-f.

- 11.6 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.
- 11.7 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendommen, der hører under foreningens område.
- 11.8 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Randers Kommunen. Eventuelle ændringer af vedtægterne skal i hvert tilfælde godkendes af Randers Kommune.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.
- de i § 5 nævnte veje og stier er etableret for hele området.
- de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.
- De fælles opholdsarealer er etableret
- Madpakkehuset og legepladsen er flyttet til delområde IV

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan H.1.2 for det område, lokalplanen omfatter.

§ 14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

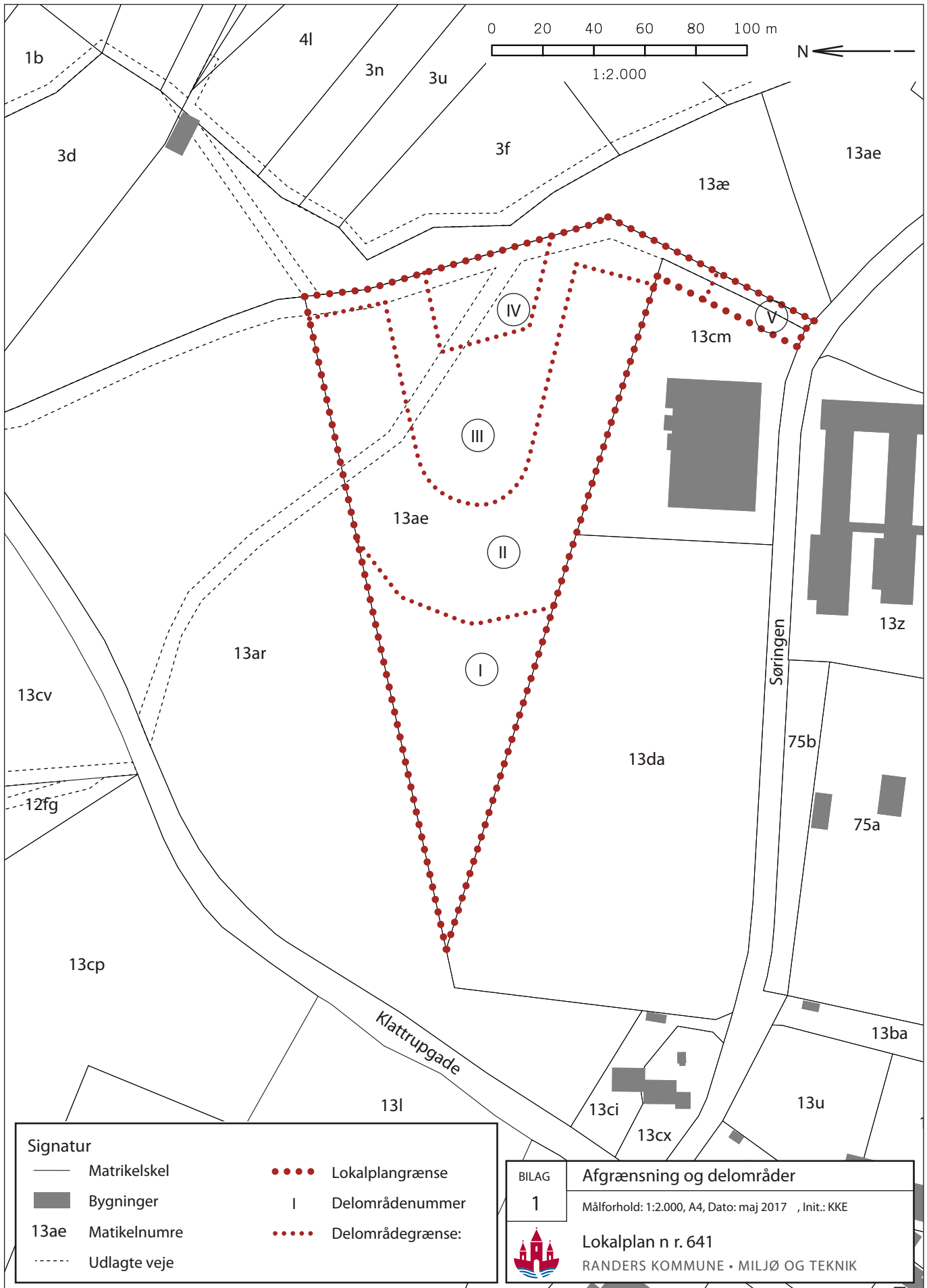
Lokalplan 641 er vedtaget af byrådet i Randers Kommune den 02.10.2017.

Claus Omann Jensen
Borgmester


Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Den endelige vedtagelse af lokalplan 641 er offentligt bekendtgjort den 11. oktober 2017 hvorfra lokalplanens endelige retsvirkninger i træder.

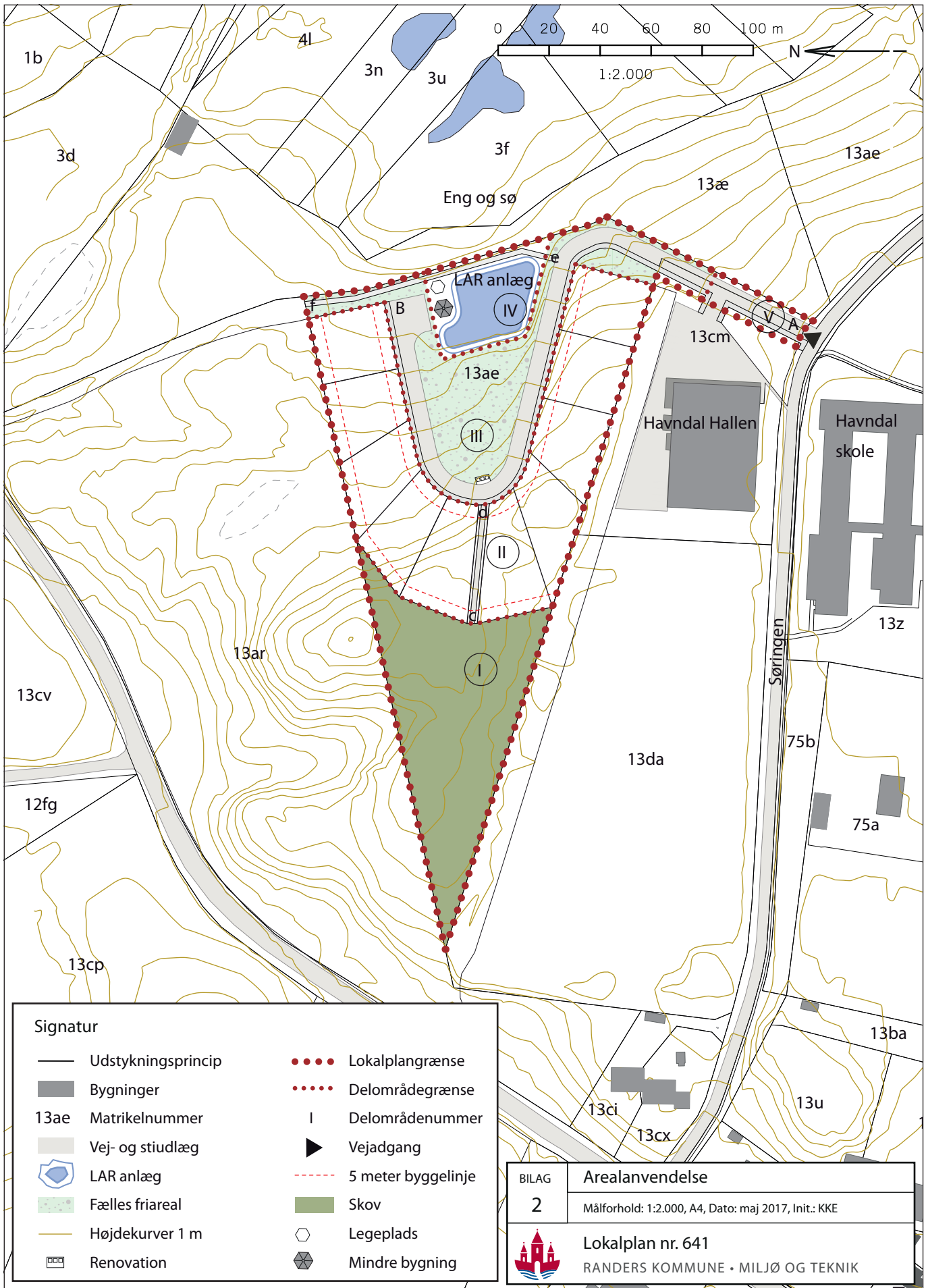


Signatur	
—	Matrikelskel
■	Bygninger
13ae	Matikelnumre
- - - -	Udlagte veje
● ● ● ●	Lokalplangrænse
I	Delområdenummer
● ● ● ●	Delområdegrænse:


BILAG 1	Afgrænsning og delområder
	Målforhold: 1:2.000, A4, Dato: maj 2017 , Init.: KKE
 Lokalplan n r. 641 RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK	

KORTBILAG 1
Lokalplan 641





Signatur	
—	Udstykningsprincip
■	Bygninger
13ae	Matrikelnummer
■	Vej- og stiudlæg
⬡	LAR anlæg
■	Fælles friareal
—	Højdekurver 1 m
■	Renovation
●●●●	Lokalplangrænse
●●●●	Delområdegrænse
I	Delområdenummer
▶	Vejadgang
- - -	5 meter byggelinje
■	Skov
⬡	Legeplads
⬡	Mindre bygning

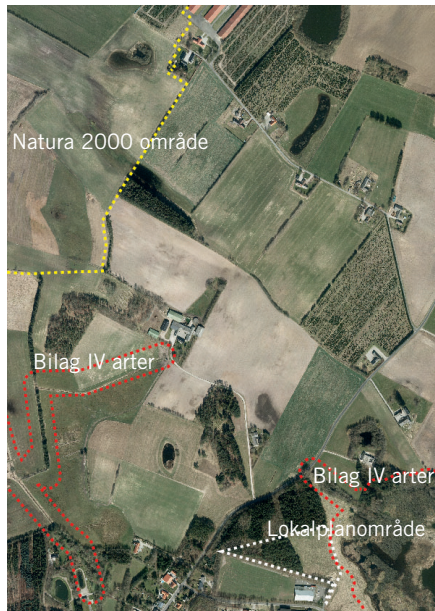
BILAG	Arealanvendelse
2	Målforhold: 1:2.000, A4, Dato: maj 2017, Init.: KKE
 Lokalplan nr. 641 RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK	

KORTBILAG 2
Lokalplan 641





Natura 2000 område og bilag IV-arter



Kommuneplan 2017

Rammekort med markering af lokalplanområdet.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Natura 2000-områder

Planområdet ligger ca. 1 km fra EU-habitatområde nr. 14 "Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord" og ca. 1 km fra EU-fuglebeskyttelsesområde nr. 15 "Randers og Mariager Fjorde og Ålborg Bugt, sydlige del". EU-habitatområde nr. 14 er i området ved Mariager og Randers Fjorde tillige ramsar-område.

Det vurderes på baggrund af miljøscreening af lokalplanområdet, at Natura 2000-områderne ikke vil blive påvirket væsentligt på grund af afstanden.

Bilag IV-arter

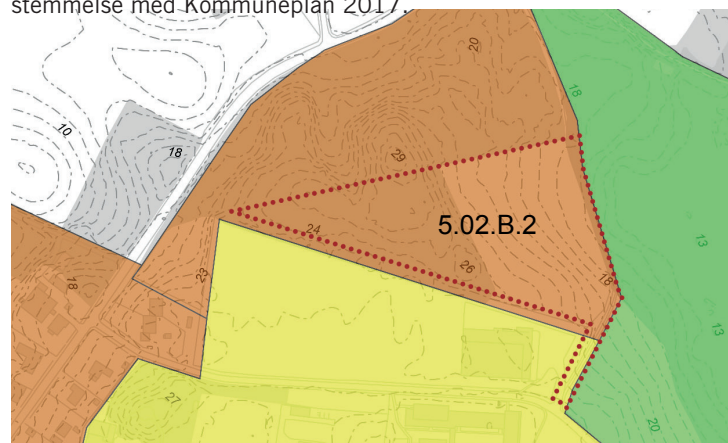
Lokalplanområdet ligger op ad en mindre skov, hvor der kan være yngle- eller rasteområde for flagermus. Flagermus yngler og raster især i gamle hule træer og er derfor følsomme overfor fældning. Skal der fældes hule træer, skal det gøres i august og september, hvor flagermusene har mulighed for at flytte til andre træer, da det er udenfor ynglesæsonen og udenfor de fleste arters vinterhi. Fældes træerne udenfor denne periode, skal det undersøges hvorvidt, gamle hule træer er yngle- eller rastested for flagermus.

Udbyover Sø kan være muligt levested for oddere som forekommer udbredt langs alle kommunens større åer, søer og vådområder. Od deren yngler og raster i uforstyrrede rørskove og krat ved søer og åer med gode fiskebestande. Den er hovedsageligt følsom overfor forstyrrelser på ynglepladsen. Det planlagte lokalplanområde forventes ikke at påvirke artens yngle- og rasteområde negativt.

KOMMUNEPLANEN

Kommuneplan 2017 er vedtaget af byrådet den 22. maj 2017 og offentliggjort den 24. maj 2017, hvorfra kommuneplanens indhold er bindende for byrådet og forvaltningen i Randers Kommune. Jf. planlovens § 12.

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 5.02.B.2 i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til boligområde. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.





<i>Aflysning af lokalplan</i>	LOKALPLANER Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan H.1.2 for det område, lokalplanen omfatter. Lokalplan H.1.2 bortfalder således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.
<i>Zonestatus</i>	Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone
<i>Servitutter</i>	Servitutter Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en fuld servitutundersøgelse for matr. nr. 13ae og del af matr. nr. 13cm Udbyover By, Udbynder. Der er ikke tinglyst servitutter der er til hindre for lokalplanens relisering.
<i>Vejadgang og parkeringsforhold</i>	Vejbetjening Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Søringen. Indenfor lokalplanområdet skal der etableres minimum 2 parkeringspladser pr. bolig. ved åben-lav boligbebyggelse.
<i>Spildevand og overfladevand</i>	Spildevandsplan Lokalplanområdet er en del af spildevandsplanens område som er planlagt separatkloakeret. Der er fastsat en afløbskoefficient på 0,25 for kloaklandet.
<i>Varme</i>	Varmeplan Lokalplanens område er i varmeplanen for Randers Kommune udpeget til fjernvarmeforsyningsområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning. Undtaget er bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger. Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning som primær varmekilde i bebyggelse indenfor lokalplanområdet.
<i>Vandforsyning</i>	Vandforsyning Området ligger i Havndal Vandforsynings forsyningsområde.
<i>Jordforurening</i>	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.
<i>Renovation og genbrug</i>	Renovation Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald". Regulativet fastsætter regler for håndteringen af husholdningsaffald fra alle borgere og grundejere i Randers Kommune med henblik på at forebygge forurening, uhygiejniske forhold for miljø og mennesker og begrænse ressourceanvendelsen ved at fremme genanvendelse af affald.



Nedgravet affaldsløsning

Ved større samlede byggerier anbefaler Randers Kommune, at der etableres en undergrundsstation til opsamling af de 4 nævnte fraktioner.

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.

Kirkeindsigtlinje

Kirkeindsigtlinjer

Omkring Havndal 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. Kirkeindsigtlinjen er vist på kortbilag 1.

Kystnærhedszone

Kystnærhedszonen

Byzone:

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, dvs. ca. 3 km fra Mariager Fjord. Da den planlagte boligbebyggelse maks må opføres i 8,5 m højde samt ligger bag anden bebyggelse og der desuden ligger skov umiddelbart nord for bebyggelsen, vurderes det ikke, at have nogen visuel påvirkning på kysten eller kystlandskabet.

Skovbyggelinje

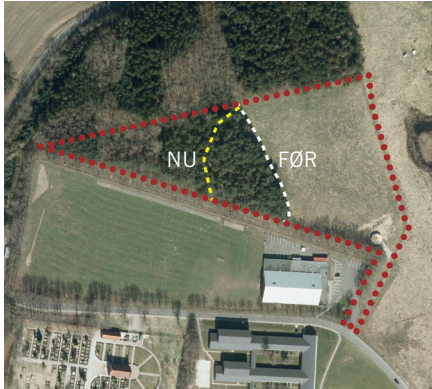
Skovbyggelinje

Da lokalplanområdet indeholder offentlige skovarealer ligger hele området ligeledes indenfor skovbyggelinjen. Miljøstyrelsen træffer først afgørelse om ophævelse af skovbyggelinje indenfor lokalplanområdet, når lokalplanen for området er endeligt vedtaget. Kommunen kan dog efter vedtagelse af forslag til lokalplan anmode styrelsen om at tilkendegive, hvorvidt styrelsen er sindet at reducere en konkret bygge- eller beskyttelseslinje, da der først på dette tidspunkt er der tilstrækkelig klarhed over lokalplanens afgrænsning, bebyggelsesforhold mv.



TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Tilladelser fra andre myndigheder



Skovbyggelinjens nuværende og fremtidige forløb

Arkæologiske forhold

Tilladelse fra Randers Kommune

Skovbyggelinje

På baggrund af planen søger Randers Kommune Miljøstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinjen i lokalplanområdet. Hvis skovbyggelinjen ikke kan ophæves inden for lokalplanområdet, kræver visse byggerier inden for skovbyggelinjen dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17. Undtaget fra forbuddet er garager, carporte, udhuse, drivhuse og lign. på højst 50 m² og tilbygninger til boliger, der ikke kommer over 250 m². Bebyggelse omfattet af forbuddet kræver dispensation fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Planen for området, tager i det omfang det er muligt, hensyn til de nuværende forhold, herunder også skoven. Som det fremgår af skitseplanen bevares en væsentlig del af det nuværende skovareal indenfor matrikel 13ae, hvilket sikrer det fremtidige byggeri en tæt kontakt til de naturlige elementer der findes i nærområdet. Skoven fældes kun i det tilfælde, det er nødvendigt for planens tilblivelse.

Arkæologiske interesser

Museum Østjylland er hørt. Der er ikke tidligere registreret fortidsminder på arealet, men museet skønner, at stedet har en interessant topografi, der danner et nordvendt, forhøjet og fremspringende næs i forhold til det omgivende flade areal. Netop lokaliteter med en sådan topografi er kendt for at have været bebygget i yngre stenalder. Museet vil derfor anbefale, at der jf. Museumslovens § 27 gennemføres en arkæologisk forundersøgelse inden anlægsarbejdet iværksættes.



*Lov om miljøvurdering af
planer og programmer*

Screening for miljøvurdering

MILJØVURDERING

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

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, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet.

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

- Planen giver mulighed for en mindre udvidelse af Havndal på 10 grunde
- Ny bebyggelse indpasses det eksisterende terræn og landskabelige værdier, og da der etableres et LAR anlæg for at undgå påvirkning af engene omkring Udbyover Sø.

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.

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

Denne beslutning kunne påklages til Planklagenævnet eller til Miljø- og fødevareklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.