



LOKALPLAN 664

Boligområde ved Løvsangervej
i Øster Bjerregrav





INDHOLDSFORTEGNELSE

VEJLEDNING	4
Pligt til at udarbejde en lokalplan.....	4
Hvad er formålet med lokalplaner?	4
Borgernes indflydelse.....	4
Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	5
LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER.....	5
OM LOKALPLANEN	6
BAGGRUND.....	6
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	6
LOKALPLANENS INDHOLD.....	7
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	9
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	9
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning.....	9
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	10
§ 6 Tekniske anlæg.....	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	10
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 9 Ubebyggede arealer.....	12
§ 10 Grundejerforening	12
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning.....	13
§ 12 Ophævelse af lokalplan.....	13
§ 13 Vedtagelsespåtegninger	13
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .	16
LANDSPLANLÆGNING.....	16
Beskyttelse af grundvandet.....	16
Natura 2000-områder og Bilag IV-arter	16
Natura 2000-områder	16
Bilag IV-arter.....	16
KOMMUNEPLANEN	17
LOKALPLANER DER OPHÆVES	17
ZONESTATUS.....	17
SEKTORPLANER.....	17
Spildevandsplan.....	17
Varmeplan	17
Vandforsyningsplan	17
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	17
Servitutter	17
Vejbetjening.....	18
Handicappolitik.....	18
Arkæologiske interesser.....	18
Drikkevandsinteresser	18
TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE	18
Trafiksikkerhed.....	18
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	18
Afgørelse vedr. miljøvurdering.....	19
Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering.....	19
Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering.....	19



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 og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt, evt. i en revideret form, der helt eller delvist evt. imødekommer indsigelser fra borgere, virksomheder, foreninger eller andre myndigheder.

Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser

I 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.

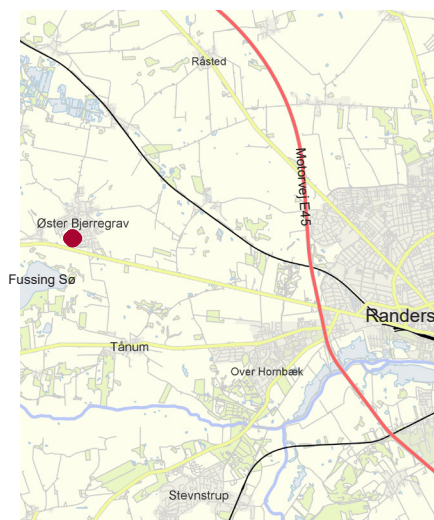
Når en eventuel dispensation berører en ejer, en bruger eller nabo i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet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



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i forhold til Randers og Fussing Sø

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for at ændre byggemuligheder i et allerede planlagt boligområde til åben-lav- og/eller tæt-lav bebyggelse. Boligområdet ligger nord for Ryleparken og vest for det eksisterende boligområde på Rørsangervej i Øster Bjerregrav.

Den gældende lokalplan giver kun mulighed for åben-lav bebyggelse og stiller restriktive krav om materialevalg.

Lokalplanen vil give mulighed for at opføre fritliggende boliger og/eller sammenbyggede boliger i form af dobbelthuse.

Denne lokalplan erstatter en del af Lokalplan 364 (boligformål og offentlige formål i Øster Bjerregrav).

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område omfatter et samlet areal på ca. 0,8 ha, og ligger i den vestlige del af Øster Bjerregrav. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af en mark, der er planlagt til boldbane, Ryleparken mod syd, fremtidige boligområder på Gransangervej mod vest og offentlig sti mod øst.

I dag fremstår området som et ubebygget areal med et enkelt dobbelthus og fordelingsvejen Løvsangervej. Terrænet stiger med 4 meter mod nordvest.



Illustrationsplaner

Planerne viser to eksempler på, hvordan området kan udnyttes - ét med åben-lav bebyggelse i form af seks parceller og ét med tæt-lav bebyggelse i form af seks dobbelthuse

Antal boliger

Bebyggelsen

Facader og tage

LOKALPLANENS INDHOLD

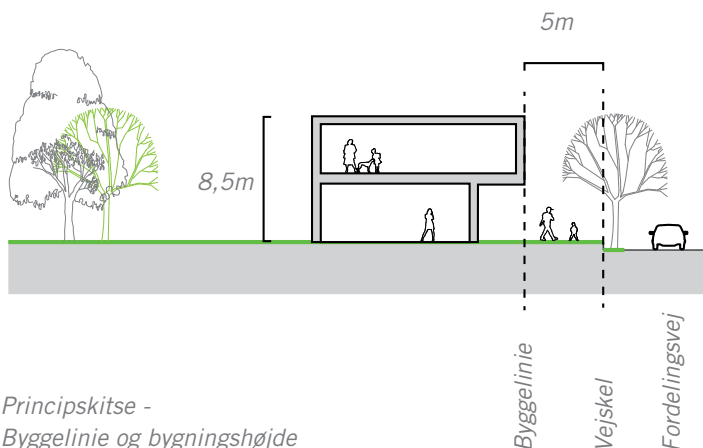
Lokalplanen giver mulighed for at udstykke 6 grunde med åben-lav bebyggelse eller 12 grunde med tæt-lav bebyggelse, eller en kombination af disse. Antal grunde er foruden det eksisterende dobbelthus.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der giver mulighed for at opføre 6 familiehuse i form af villaer og parcelhuse, eller 6 dobbelthuse. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsens størrelse og fremtræden.

Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetape og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Der pålægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel, mellem vejskel og byggelinje må der ikke bebygges til beboelse.

For at genere nærområdet mindst muligt, må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30 på facader og tage.

Der skal i området anvendes tegl som facademateriale og tage skal udføres i røde, brune, sorte eller grå teglsten eller betontagsten. Har taget en hældning under 5%, må der gerne anvendes tagpap.



Principskitse -
Byggelinie og bygningshøjde



Vejadgang

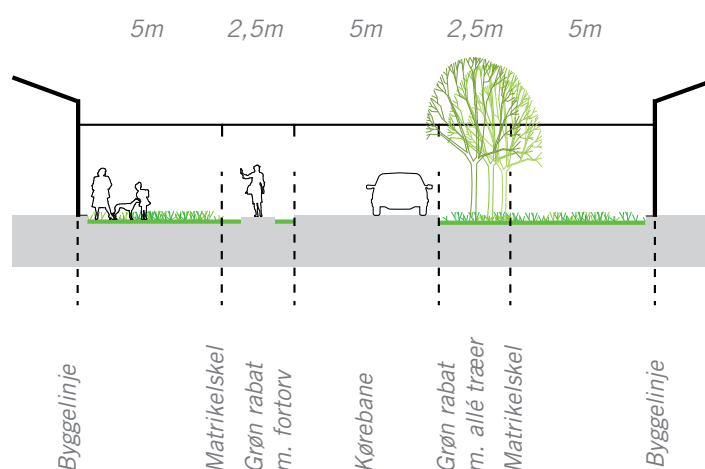
Vejadgang til området skal ske via Gransangervej med eksisterende Løvsangervej som fordelingsvej.

Fordelingsvej

Fordelingsvejen udlægges i en bredde på 10 meter og anlægges med kørebane i en bredde på minimum 5 meter.

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

Nedenfor ses et princip for, hvordan fordelingsvejen kan udformes og disponeres med fortov, vejrabatter, kørebane, byggelinje og bygningshøjder.



Principskitse - Vejudlæg fordelingsvej
A-B Løvsangervej

Vendeplads

For enden af fordelingsvejen Løvsangervej skal eksisterende vendeplads bibeholdes.

Stiforbindelse

Der skal sikres stiforbindelse til lokalplanområdets østlige afgrænsning mod Rørsangervej. Dette kan ske via stiforbindelsen a-b, som ses på kortbilag 2.

Parkering

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

Afledning af regnvand

Kloakken i området er dimensioneret til at kunne håndtere afstrømning fra et befæstet areal på 25%. Såfremt befæstelsesgraden overskrides, skal der etableres håndterende foranstaltninger på den enkelte grund. Overfladevandet kan ledes til nedsivning eller der kan etableres forsinkelse på afledningen af regnvand til kloakken.

Der udlægges et grønt fælles opholdsareal, med mulighed for ophold, leg og rekreativ udfoldelse for områdets beboere.

Fælles opholdsarealer

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

Grundejerforening

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



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekg. nr. 1529 af 23.11.2015 med senere ændringer) fastsættes flg. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at** området anvendes til boligformål, hvor der bliver mulighed for at opføre åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
- at** en del af lokalplanens område udlægges til et grønt, fælles opholdsareal.
- at** sikre forbindelse til byens hovedstisystem.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Ejendomme og lodder der er omfattet af denne lokalplans bestemmelser

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 29bq, 29br, 29bs, 29bt, 29by, 29bx, 29bv, 29bu, samt del af 29bp og alle parceller, der efter den 09.07.2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

*Boligformål
Tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav boligbebyggelse.*

Tæt-lav bebyggelse kan f.eks. være kædehuse, rækkehuse mv. med lodrette lejlighedsskel.

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

Erhverv fra egen bolig

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af åben/lav og tæt/lav bebyggelse, samt fælles opholdsareal.
- 3.2 Der kan på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:
 - at** virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
 - at** virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder at områdets karakter af boligområde ikke brydes ved skiltning og lignende.
 - at** virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.
 - at** virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 4 Udstykning

Udstykning til storparceller eller mindre grunde

- 4.1 Tæt-lav boligbebyggelse kan udstykkes som storparceller eller enkelte grunde. Udstykningen af enkelte grunde skal være mellem 350 m² og 500 m².



- 4.2 Grunde til åben-lav boligbebyggelse kan udstykkes med grundstørrelser på mindst 700 m² og maksimalt 1400 m².
- 4.3 Der må ikke ske yderligere udstykning af det areal, der på Kortbilag 2 er markeret som fælles opholdsareal.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- Vejudlæg* 5.1 Boligvejen A-B udlægges i en bredde af 10 meter med en kørebanebredde på min 5 meter og med mindst 2 meter rabat i hver side.
- Fortov* 5.2 Der skal på mindst en af siderne, udlægges minimum 1,2 meter fortov, undtaget vendeplads udlægget.
- Vendeplads* 5.3 Boligvejen A-B afsluttes med en vendeplads med en kørebanebredde på 14 meter.
- Overkørsler* 5.4 På grunde til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, må der højst etableres én overkørsel til boligvejen for hver bolig. Overkørslen må ikke være bredere end 6 meter.
- Vejbetjening* 5.5 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Gransangervej.
- Stier* 5.6 Der skal sikres stiforbindelse a-b, som vist på kortbilag 2.
- Niveauforskelle* 5.7 Overgange mellem vej- og stiarealer, skal anlægges uden væsentlige niveauforskelle, af hensyn til kørestolebrugere, gangbesværede og handicappede.
- Parkering* 5.8 Der skal etableres 2 p-pladser pr. bolig på egen grund.
- 5.9 Langtidsparkering/hensætning af uindregistrerede køretøjer (person-, last- og rutebiler, busser anhängere og større varevogne) må ikke finde sted i lokalplanområdet.

§ 6 Tekniske anlæg

- Ledningsanlæg* 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- Solceller* 6.2 Der kan etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.6 er opfyldt.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- Bebyggelsesprocent* 7.1 Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 35 % for åben-lav bebyggelse og 40 % for tæt-lav bebyggelse. Andel af selvstændigt udmatrikulerede fælles fri- og opholdsarealer kan ikke indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.



<i>Bygningshøjde</i>	7.2	Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage. Højden må ikke overstige 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.
<i>Afstand til skel</i>	7.3	Bebyggelse skal have en afstand af mindst 2,5 meter til skel mod naboskel.
<i>Facader</i>	7.4	Garager, carporte og udhuse kan sammenbygges over skel. Facadehøjden må ikke overstige 3 meter, og bygningshøjden må ikke være mere end 3,5 meter. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, til bygningens højeste punkt.
<i>Byggelinje</i>	7.5	Der fastlægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel som vist på kortbilag 2. Der må ikke opføres bebyggelse mellem vejskel og byggelinje. Undtaget herfra er sekundære bygninger som carporte, redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, samt drivhuse.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

<i>Glanstal 30, jf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.</i>	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.
<i>Tage</i>	8.2	Tage skal udføres med røde, brune, sorte eller grå teglsten eller betontagsten. Tage med hældning under 5% må udføres med tagpap.
<i>Ydremure</i>	8.3	Bygningens ydermure må kun fremstå i tegl. Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangpartier og lignende må udføres i træ, glas, zink, stål, beton, fiberbeton (Eternit), kobber, aluminium og kompositmaterialer.
<i>Individuelle antenner</i>	8.4	Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1,0 meter. Antenner skal opsættes, så de ikke generer de omkringboende og placeres i en højde, der ikke overstiger tagryggen. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 meter.
<i>Skiltning</i> <i>Der bør kun skiltes med forhold der omhandler personer eller virksomhed på den pågældende ejendom.</i> <i>Skiltets størrelse må ikke overstige 0,25 m².</i> <i>Anlæggene skal være i overensstemmelse med Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere".</i>	8.5	Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene.
	8.6	Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.



Fælles friarealer og legepladser

- § 9 Ubebyggede arealer**
- 9.1 Den enkelte ejendoms ubebyggede og ubefæstede arealer skal anlægges og vedligeholdes som have.
- 9.2 Der udlægges areal til fælles opholdsareal med rekreativ værdi for områdets beboere, som vist på kortbilag 2.
- 9.3 Det fælles opholdsareal skal have et grønt udtryk og kan fremtræde med græs, træer og buske. Der kan opstilles lege- og motionsredskaber, bænke, grill m.v.
- 9.4 Hegn langs skel mod fælles opholdsarealer og stier skal etableres som levende hegn.
- 9.5 Hække skal placeres på egen grund, minimum 0,3 meter fra skel mod vej, sti og fællesarealer.

Terrænregulering
Det overordnede landskab skal følges
og bebyggelsen skal indpasses.

- 9.6 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 meter på de enkelte grunde. Terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund. Der må ikke terrænreguleres ud mod de fælles opholdsarealer eller , terrænet skal her følge det naturlige landskab.
- 9.7 Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 2 meter fra skel.

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

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

§ 10 Grundejerforening

Grundejerforening

- 10.1 Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for alle nye ejere indenfor lokalplanens område.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Randers kommune kræver det.
- 10.3 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af alle fællesarealer, vej og stier i hele lokalplanens område.
- 10.4 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Randers Kommune. Eventuelle ændringer af vedtægterne skal i hvert tilfælde godkendes af Randers Kommune.



§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- at** de i § 5 nævnte veje og stier er etableret for hele området.
- at** de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

12.1 Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Lokalplan 364 for det område, lokalplan 664 omfatter.

§ 13 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 664 er godkendt af Randers Byråd den 23.08.2018.

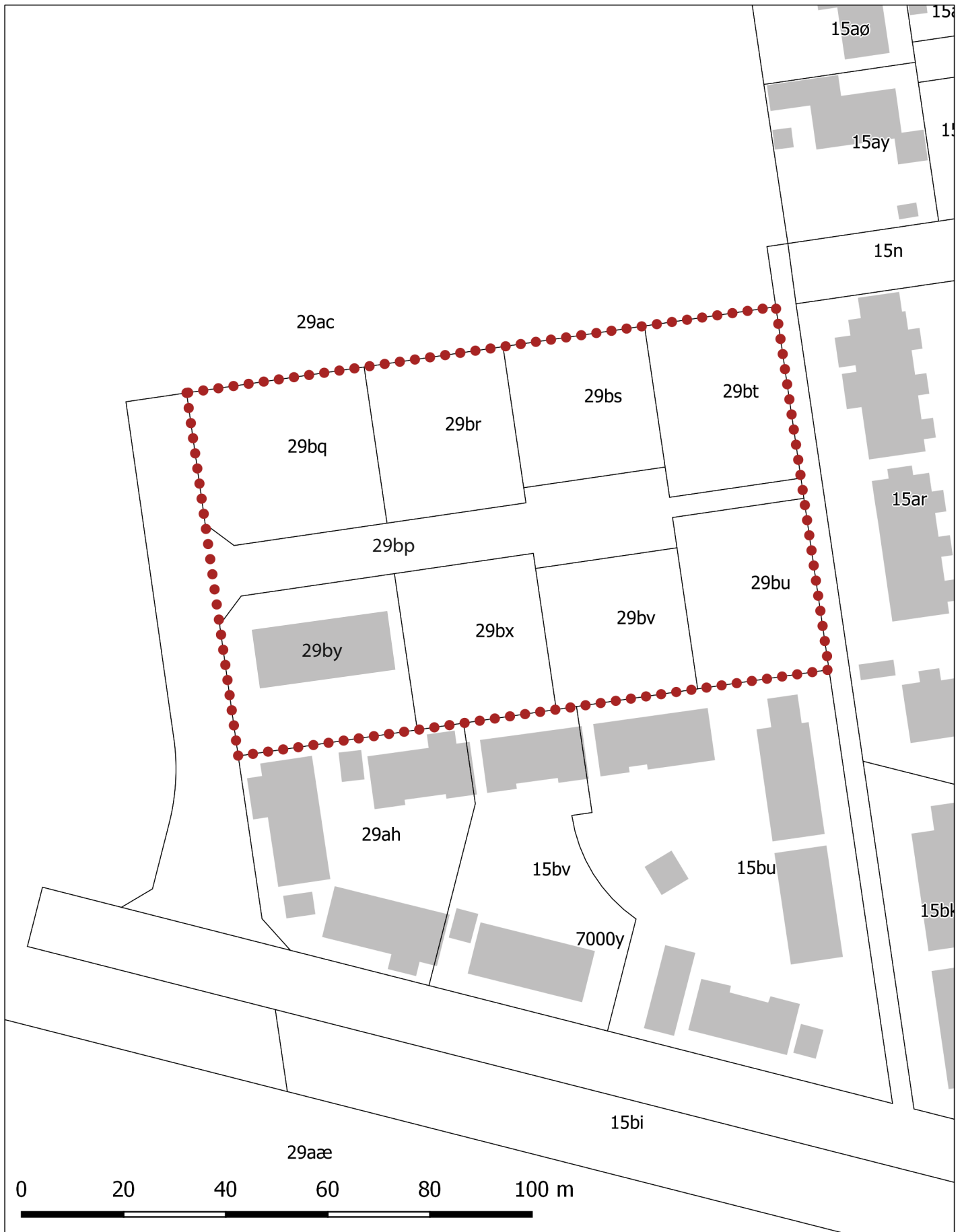
Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

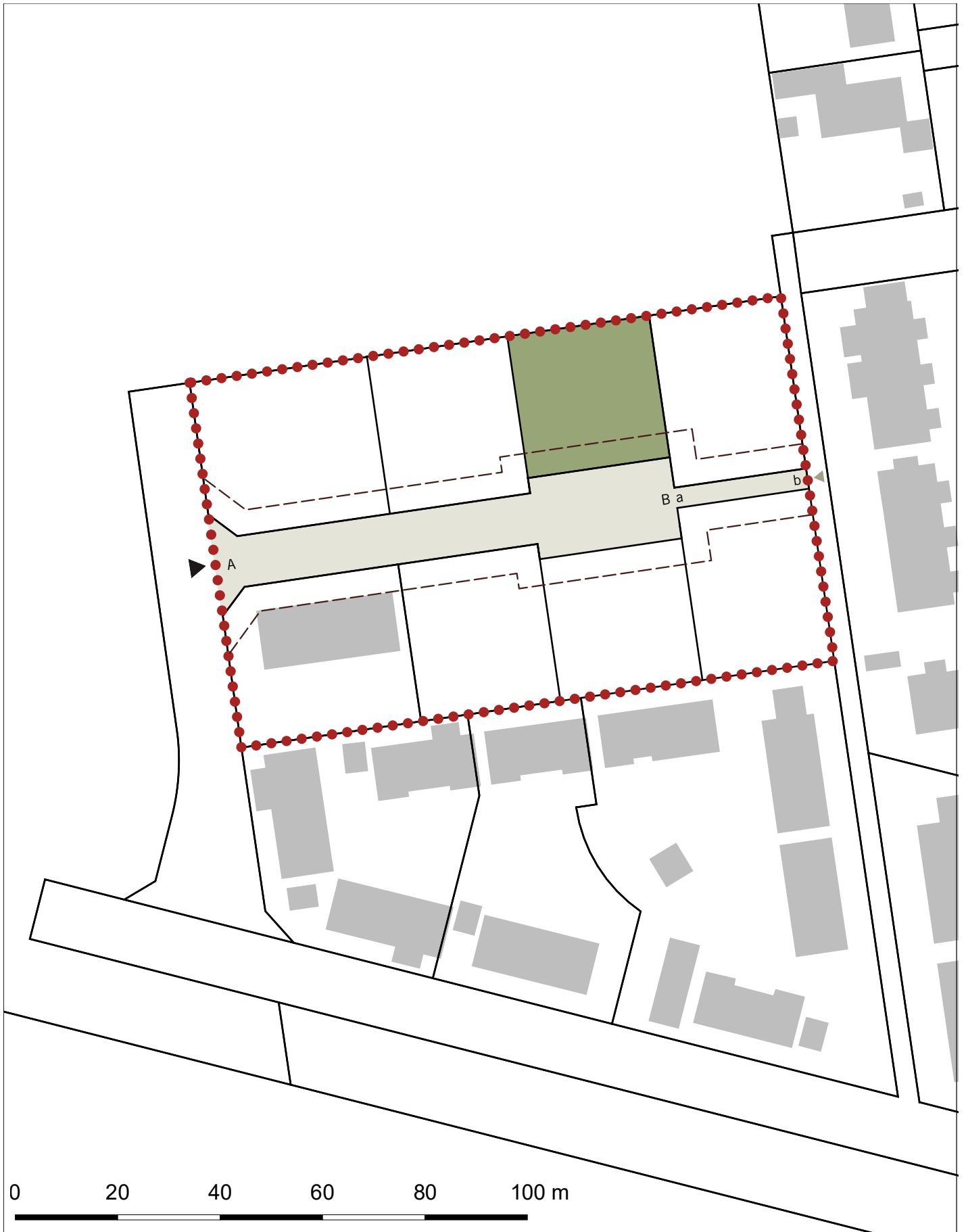
Lokalplan 664 er endeligt vedtaget af Randers Byråd den 15.11.2018.


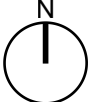
Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



Signatur — Matrikelskel 1a Matrikelnumre	●●●●● Lokalplangrænse ■ Bygning	BILAG 1	Afgrænsning og eksisterende forhold Målforshold: 1:1.000, A4, 19-06-2018	
			Lokalplan 664 RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK	



Signaturforklaring <ul style="list-style-type: none"> ●●● Ny lokalplan --- Byggelinje ▭ Matrikelskel ▶ Stiadgang ■ Bygning ■ Vej- og stueklæg (A-B) (a-b) ■ Fælles opholdsareal ▶ Vejadgang 		BILAG 2 	Fremtidig anvendelse Måleforhold: 1:1.000, A4, 30-05-2018	
		Lokalplan 664 RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK		



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Landsplanlægning

LANDSPLANLÆGNING

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandplaner for 2015-2021 og ligger inden for hovedvandopland nr. 1.2 Limfjorden.

Lokalplanen er ikke i strid med vandplanerne.

Beskyttelse af grundvand

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område)/indvindingsopland. På det grundlag vurderes det, at planerne er i overensstemmelse med landsplanlægningen, hvad angår grundvandsinteresser.

Natura 2000 områder

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.

Bilag IV arter

Natura 2000-områder

Lokalplan området har en afstand på ca. 480 meter til nærmeste Natura 2000-område nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, samt Skravad Bæk. På baggrund af afstanden og projektets karakter vurderes det at lokalplanen ikke vil påvirke ind i Natura 2000-området og ikke få en negativ effekt på de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

Bilag IV-arter

Der er ca. 500 meter ned til Fussing Sø hvor, der er levested for Odder. Med baggrund i afstanden til Fussing Sø og projektets karakter vurderes det at det ansøgte ikke forventes at påvirke artens yngle- og rasteområde negativt.

Der er ca. 850 meter til Øster Bjerregrav kirke, hvor man i forbindelse med et flagermusprojekt i 2010 har fundet spor af flagermus. Det ansøgte vurderes at have en sådan karakter at det ikke påvirker flagermusenes yngle- og rasteområder og at flagermusene ikke vil blive påvirket negativt.

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.



Kommuneplan 2017

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 4.02.B.2 Erantisvej i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt ikke generende erhverv svarende til miljøklasse 1-2.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

Beslutning om at ophæve lokalplan

LOKALPLANER DER OPHÆVES

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Lokalplan 364-P, for det område lokalplanen omfatter.

Lokalplan 364-P ophæves således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

Ligger lokalplanområdet i landzone, byzone eller sommerhusområde

ZONESTATUS

Lokalplanens område ligger i byzone og skal blive i byzone.

Spildevand og overfladevand

SEKTORPLANER

Spildevandsplan

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

Hvordan skal varmforsyningen finde sted

Varmeplan

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning. Der er godkendt projektforslag efter varmforsyningsloven for naturgasforsyning af området.

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 Øster Bjerregrav Vandværks forsyningsområde.

Servitutter

ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Randers Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtræntligt af lokalplanens kortbilag 2.

Opmærksomheden henledes på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningssselskaber 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.



Vejadgang og parkeringsforhold

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

Vejbetjening

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Gransangervej.

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

Tilgængelighed

Handicappolitik

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FNs 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 tidligere fundet bopladsspor fra den ældste del af jernalderen. Hvis der mod forventning findes andre fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg i forbindelse med anlægsarbejdet, skal der i henhold til Museumsloven §27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang der berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland i Randers.

Bygherre vil ikke skulle bekoste en eventuel arkæologisk undersøgelse, da området allerede er prøvegravet.

Drikkevandsinteresser

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger uden for områder med særlig drikkevandsinteresse, og lokalplanområdet ligger ligeledes udenfor indvindingsopland til alment vandværk.

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

Trafiksikkerhed

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

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

Miljøvurderingsloven

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 følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering

- Det er vurderet i screeningen, at planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til gældende situation da: Planen muliggøre udbygning af eksisterende boligbebyggelse i Øster Bjerregrav med seks åben-lav boliger eller 12 tæt-lave boliger. I dag er det udlagt til 8 åben-lav boliger - så det er ikke en væsentlig ændring i forhold til eksisterende planlægning.
- Området er trafikalt sikret til udbygning
- Der er ikke særlige naturinteresser 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.