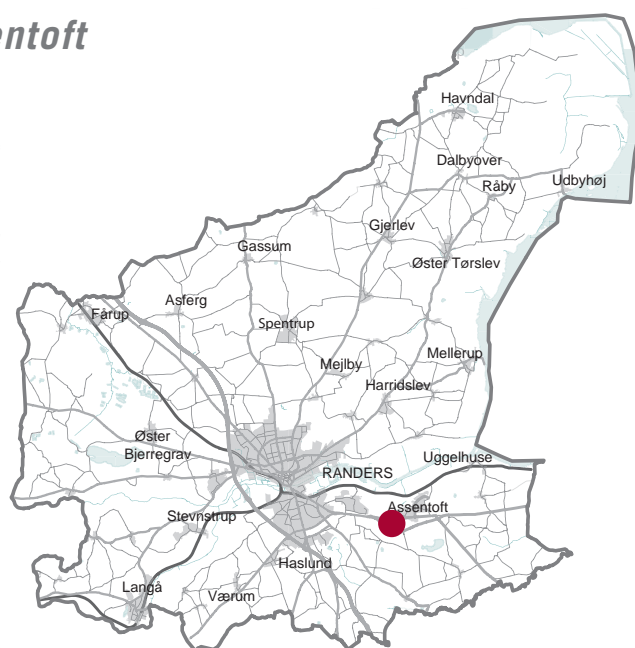




LOKALPLAN 638

Et boligområde ved Storegade i Assentoft





<i>Høringsperiode</i>	<i>Indhold</i>	3
<i>Minimum 8 uger fra offentliggørelsen af lokalplanen.</i>	<i>Offentlig høring af lokalplanen</i>	3
	Vejledning	
<i>Vejledning om lokalplanen</i>	<i>Vejledning</i>	4
	<i>Klagevejledning</i>	4
	Lokalplanens retsvirkninger	
<i>Lokalplanens retsvirkninger: herfra er lokalplanens bestemmelser juridisk gældende.</i>	<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	6
	<i>Om lokalplanen</i>	7
	<i>Oversigtskort</i>	7
	Redegørelse	
<i>Redegørelsen fortæller hvad lokalplanen handler om.</i>	<i>Lokalplanens indhold</i>	8
	<i>Illustrationsplan</i>	9
	<i>Delområder</i>	9
	Lokalplanens bestemmelser	
<i>Lokalplanens juridisk bindende bestemmelser og kort.</i>	<i>§ 1 Lokalplanens formål</i>	10
	<i>§ 2 Område og zonestatus</i>	10
	<i>§ 3 Anvendelse</i>	10
	<i>§ 4 Udstykning</i>	11
	<i>§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold</i>	11
	<i>§ 6 Tekniske anlæg</i>	12
	<i>§ 7 Bebyggelsens omfang og placering</i>	12
	<i>§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	12
	<i>§ 9 Ubebyggede arealer</i>	13
	<i>§10 Grundejerforening eller lignende</i>	13
	<i>§11 Ibrugtagen af ny bebyggelse</i>	14
	<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	14
	Lokalplankort	
<i>Lokalplanens juridisk bindende kort.</i>	<i>Kortbilag 1 - Eksisterende forhold</i>	17
	<i>Kortbilag 2 - Fremtidige forhold</i>	18
	Forhold til anden planlægning	
<i>Lokalplanen og andre planer</i>	<i>Forhold til anden planlægning</i>	19
	<i>Kommuneplanen</i>	20
<i>Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering</i>	<i>Andre planer og love</i>	21
	<i>Miljøvurdering</i>	23



LOKALPLANENS HØRINGSFRIST

Lokalplan nr. 638

FREMLÆGGELSE OG INDSIGELSESRIST

For at give borgerne mulighed for at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold, skal lokalplanen være i offentligt høring i mindst 8 uger, jf. planlovens § 24.

Høringsperiode

Lokalplanforslaget har været i høring i perioden:

mandag den 26.09.2016 til

mandag den 21.11.2016



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

Planloven

Det er muligt at klage over vedtagelsen af denne lokalplan til Natur- og Miljøklagenævnet. Du kan kun klage over retlige spørgsmål i henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

Klage

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

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

Miljøvurdering

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

For at få klagen behandlet, skal du indbetale et gebyr på 500 kr. Gebyret betaler du med betalingskort på Klageportalen.

Gebyr

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

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

Hvem kan klage?

MILJØVURDERING AF PLANEN

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



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

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.



Luftfoto fra 2015



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i forhold til Randers by

OM LOKALPLANEN

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for et boligområde i form af parcelhuse og rækkehuse mv. ved Storegade i Assentoft. Området ligger i landzone og er privatejet.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 4 ha og ligger i den sydvestlige del af Assentoft. Området omfatter Storegade 2 B i Assentoft, den nordlige del af matr. nr. 16a Assentoft By, Esserbæk.

Lokalplanområdet omfatter den nordlige del af en større landbrugs-ejendom, der i dag er frastykket. Arealet fremstår ubebygget og afgrænses af Storegade mod nord, eksisterende bebyggelse i form af enfamiliehuse mod øst, åbent land mod syd og vest, og den eksisterende gård mod nordvest. I områdets østlige del er et læhegn hovedsageligt bestående af nåletræer. Området har et terrænfald på ca. 3 meter med en svag skråning mod syd. Det nye boligområde vil udgøre den sydvestlige afgrænsning af Assentoft.





Udsigt over markerne mod syd



Vejadgang fra Storegade

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, i alt op til maks. 60 boliger til tæt-lav bebyggelse. I den sydlige del af området er der mulighed for åben-lav bebyggelse i form af ca. 19 parcelhuse, med grundstørrelser på minimum 700 m². Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager og med en bygningshøjde på op til 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til max. 35 for åben-lav og 40 for tæt-lav bebyggelse.

Vejadgang til området skal ske via Storegade, så lokalplanområdet vejforsynes fra nord. Lokalplanen udlægger et grønt fællesareal til opholds- og legeområde, ligesom der fastlægges bestemmelser om et støjhegn, der skærmer for trafikstøj fra Storegade. Lokalplanen fastlægger en vejbyggelinie på 6 meter fra Storegade.

Lokalplanen udlægger en sti til de tilstødende boligområder, som forbinder lokalplanområdet og Vester Allé.

Lokalplanen fastlægger en byggelinje mod øst, så beboelsesbygninger som grænser op mod eksisterende parcelhuse, trækkes frem fra nabo-skel ved fastsættelse af en byggelinje 5 meter fra skel.

DELOMRÅDER

Lokalplanområdet inddeles i to delområder.

Delområde I kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse, klyngehuse og lign.

Delområde II kan anvendes til enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse eller en kombination af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.





Illustrationsskitse 1: Kombination af åben/lav og tæt/lav bebyggelse



Illustrationsskitse 2: tæt/lav bebyggelse



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.

Matrikelnumre

Delområder

Zonestatus

*Boligformål
Tæt-lav 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.

Fælles opholdsareal

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse,

at der etableres udendørs opholdsarealer til boligerne,

at der etableres funktionelle, sikre tilkørselsforhold, og

at boligerne længst mod nord afskærms mod støj fra Store-gade.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter den nordlige del af matrikelnummer 16a Assentoft By, Essenbæk, der efter den 12. August 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.3 Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II, som vist på kortbilag 2.

2.4 Lokalplanens område ligger i landzone og skal overføres til byzone med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav og/eller åben-lav boligbebyggelse.

3.2 Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres efter en samlet plan.

3.3 Delområde I
Delområde I må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse

3.4 Delområde II
Delområde II må kun anvendes til enten tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse eller en kombination af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

3.5 Der skal etableres et fælles opholdsareal til boligbebyggelsen i princippet som vist på kortbilag 2.

3.6 Det fælles opholdsareal som vist på kortbilag 2 må ikke bygges. Der kan på arealet opstilles legeredskaber, legehuse, bænke og lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold.



- 3.7 Der kan på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:
- Erhverv fra egen bolig*
- 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.
- § 4 UDSTYKNING**
- Boligens opholds- og friareal skal være indeholdt i de 300 m².*
- 4.1 Ejendomme til tæt-lav bebyggelse skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 300 m².
- Fælles opholdsareal må ikke medregnes i beregning af grundstørrelserne.*
- 4.2 Areal udlagt til støjskærm mod Storegade skal selvstændig udstykkes som fællesareal, som vist på kortbilag 2
- 4.2 DELOMRÅDE II:
Ejendomme til åben-lav bebyggelse skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 700 m² og maks. 1400 m²
- 4.3 Der må kun etableres en bolig pr. ejendom til åben-lav bebyggelse.
- Veje og stier*
- § 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD**
- Vejbetjening fra Storegade*
- 5.1 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Storegade som vist på kortbilag 2.
- Vejudlæg*
- 5.2 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 2. Der kan derudover etableres mindre boligveje.
- 5.3 Boligvejen A-B udlægges i en bredde af 10 meter med en kørebanebredde på 6 m og med 2 m rabat i hver side. Mindre boligveje udlægges i en bredde af mindst 8,0 m med en kørebanebredde på mindst 5,5 m.
- 5.4 Der skal sikres stiforbindelse a-b, som vist på kortbilag 2. Stien udlægges i en bredde af 4 meter med et befæstet areal på mindst 2 meter.
- Parkeringspladser*
- 5.5 Der skal minimum etableres følgende parkering:
- 2 p-pladser pr. bolig i åben-lav bebyggelse på egen ejendom
 - 1½ p-plads pr. bolig i tæt-lav bebyggelse.

*Tekniske anlæg*

P-pladser til tæt-lav bebyggelse kan etableres som fælles parkering.

5.6 Boligveje skal etableres som opholds- og legeområde efter færdselslovens bestemmelser.

5.7 Veje og pladser, hvor der kører motorkøretøjer eller håndteres miljøfarlige stoffer, skal udføres med en belægning som muliggør at strømmende vand kan opsamles.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

6.2 Der kan i tæt-lave boligområder etableres nedgravede containerløsninger til renovation.

Regnvandsbassin

6.3 Der kan etableres et regnvandsbassin med tilhørende anlæg indenfor det fælles rekreative område delområde 1.

Trafikstøj

6.4 Der skal etableres støjafskærmning mod Storegade som vist på kortbilag 2. Støjafskærmningen skal udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for trafikstøj overholdes. Nord for støjhegn langs med Storegade skal der plantes et levende hegn i form af buske og/eller træer til afskærmning af støjhegn. Støjhegnet skal sikre overholdelse af miljøstyrelsens retningslinjer om støjgrænser der ved lokalplanens udarbejdelse er på max. 58 dB(A)

Ved lokalplanens udarbejdelse er de gældende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafik 58 dB(A) for boliger.

6.5 Der kan indenfor delområde 2 reserveres plads til en pumpestation.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING*Bebyggelsesprocent*

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35 % for åben-lav bebyggelse og 40 % for tæt-lav bebyggelse.

7.2 Fælles opholdsareal må ikke medregnes i beregning af bebyggelsesprocenten.

Antal etager og bygningshøjde

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

Byggelinje mod naboskel skur, garage mv. småbygninger kan opføres indenfor byggelinjen

7.5 Der pålægges en byggelinje på 5 meter fra skel mod nabobebyggelsen mod øst, som vist på kortbilag 2. Byggelinjen gælder kun beboelsesbygninger.



Vejbyggelinie

- 7.6 Der pålægges en vejbyggelinie på boligbebyggelse på minimum 6 meter fra vejskel mod Storegade, som vist på kortbilag 2.

Samlet plan

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Tæt-lav boligbebyggelse skal for området opføres efter en samlet plan og med ens materiale og farvevalg.

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

- 8.3 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl og blanke stålplader. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under den glans.

- 8.4 Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1 m. 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 m.

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

Fællesareal

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Der udlægges et grønt fælles opholdsareal i princippet som vist på kortbilag 2.

- 9.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse o.lign. gives et ordentligt udseende.

- 9.3 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområde og lignende skal anlægges og vedligeholdes som fælles grønt område.

Støjafskærmning

- 9.4 Inden for delområde I skal der opføres et støjhegn e.lign. til afskærmning imod støj fra Storegade. Støjhegnet skal sikre overholdelse af miljøstyrelsens retningslinjer om støjgrænser der ved lokalplanens udarbejdelse er på max. 58 dB(A) jf. § 6. Nord for støjhegn langs med Storegade skal der plantes et levende hegn i form af buske og/eller træer til afskærmning af støjhegn.

Hegn i skel

- 9.5 Hegn langs skel mod fælles friarealer og stier skal etableres som levende hegn.

Fælles opholdsarealer

- 9.6 De på kortbilag 2 viste fælles friarealer må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne eller til oplag af materialer.

*Terrænregulering*

Der må ikke foretages terrænreguleringer, der ændrer lokalplanområdets overordnede landskabsformer.

Bebyggelsen skal tilpasses og følge det overordnede landskab.

9.7 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m på de enkelte grunde. Terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund. Der må ikke terrænreguleres ud mod de fælles friarealer, hvor terrænet følger det naturlige landskab.

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

Affald

9.9 Nedgravet affaldsløsninger kan etableres ved fælles opholdsareal.

§ 10 GRUNDEJERFORENING*Grundejerforening*

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

10.2 Ren- og vedligeholdelse af fællesarealer skal til enhver tid varetages af den i § 10 nævnte grundejerforening.

10.3 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50 % af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

10.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers Kommune.

10.5 Grundejerforening skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, vej, sti og anlæg i hele lokalplanens område, herunder støjskærm e.lign. mod Storegade.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.
- den i § 6 nævnte støjskærmning er etableret i tilknytning til bebyggelse i delområde I
- de i §9 nævnte fælles opholdsareal er etableret.



§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan 638 er vedtaget den 08.09.2016

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Denne lokalplan er endeligt vedtaget 22.12.2016

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

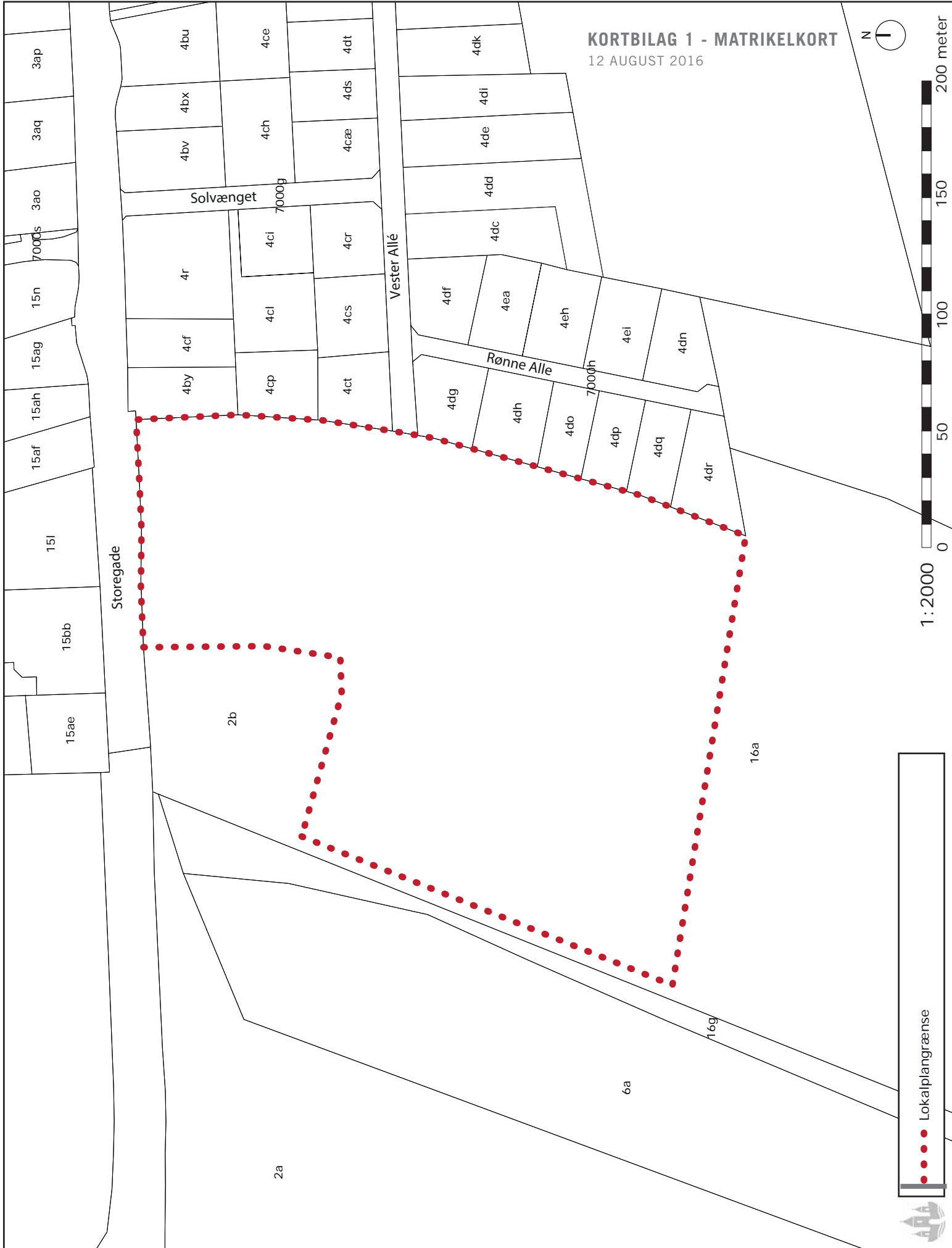
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 11.1.2017 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

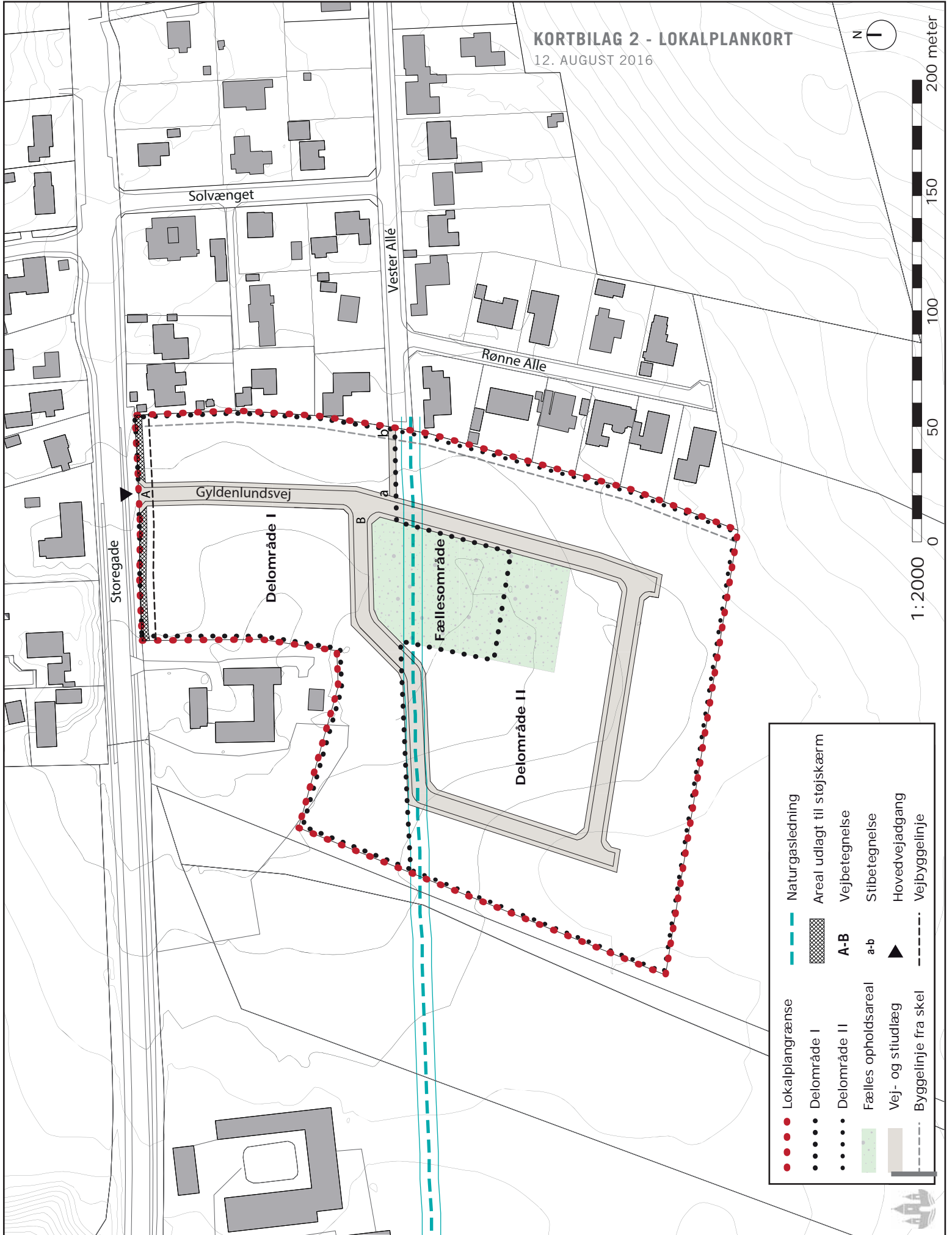
KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT
12 AUGUST 2016



1 : 2000

Lokalplangrænse





1:2000

	Lokalplangrænse		Naturgasledning
	Delområde I		Areal udlagt til støjskærm
	Delområde II	A-B	Vejbetegnelse
	Fælles opholdsareal	a-b	Stibetegnelse
	Vej- og stiudlæg		Hovedvejgang
	Byggelinje fra skel		Vejbyggelinje





FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Natura 2000 områder

Natura 2000-områderne er udpeget for at beskytte en række truede, sårbare eller karakteristiske dyr, fugle, planter og naturtyper. Natura 2000-områderne består af fuglebeskyttelse-, habitat- og ramsarområder.

Ingen natura 2000 områder i nærheden af lokalplanens område

Bilag IV arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne.

Myndighederne skal sikre sig, at der ikke tillades eller planlægges aktiviteter, der kan skade dyrenes yngle- eller rasteområder.

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.

A 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 6,25 km til nærmeste Natura 2000-område er nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord. Natura 2000-område nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Maria-ger Fjord. Natura 2000-området består af:

- Habitatområde nr. 14 (Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord) og
- Fuglebeskyttelsesområde nr. 15 (Randers og Mariager Fjorde, Ålborg Bugt, sydlig del) og
- Ramsarområde nr. 15 (Dele af Randers og Maria-ger Fjorde med tilgrænsende havområde)

Både ud fra afstanden og karakteren af lokalplanen vurderes projektet 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.

A bilag IV-arter

Der er i tre søer med en afstand på ca. hhv. 600, 800 og 630 meter fundet stor vandsalamander, Spidssnudet frø, som er beskyttet efter habitatdirektivets bilag IV. Udførelsen af lokalplanen vurderes ikke at have negativ indflydelse på søerne og dermed leve- og rastestederne for padderne



Kommuneplan 2013

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 2.01.B.14 i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune. Planlægningen for tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse er således i overensstemmelse med kommuneplanen.



Servitutter

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

Naturgasledning

Der er i lokalplanområdet tinglyst en naturgasledning med en beskyttelseszone, som vejledende vist på kortbilag 2.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Storegade. For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til områdets boliger og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser for boligerne. Der skal etableres mindst 1 ½ p-plads pr. bolig til tæt-lav bebyggelse og 2 p-pladser pr. bolig til åben-lav bebyggelse på egen grund. P-pladser til tæt-lav bebyggelse kan etableres som fælles parkering.

Trafikstøj

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Storegade. 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.
Der skal etableres en støjafskærmning mod Storegade, hvis boliger placeres tæt på Storegade, hvor de bliver udsat for støj.

Zonestatus

Lokalplanens område er beliggende i landzone. Ved byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplan nr. 638

Miljø

I lokalplanen udlægges et grønt fællesareal til opholds- og legeområde, ligesom der fastlægges bestemmelser om et støjhegn mod nord, der afskærmer bebyggelsen mod Storegade.

Bebyggelsen er placeret omkring et grønt fællesareal, der bliver det centrale samlingspunkt for området.

Byggelinie

Der pålægges en byggelinie på 5 meter fra skel mod nabobebyggelsen mod øst, som vist på kortbilag 2. Byggelinjen gælder kun beboelsesbygninger. Der pålægges en vejbyggelinie på minimum 6 meter fra vejskel mod Storegade, som vist på kortbilag 2.

Varme

Der er som udgangspunkt forbud mod naturgas i lokalplanområdet, da det skal udfases. Der kan dog gives dispensation til naturgas, hvis bygherre kan godtgøre, at der ikke er alternative muligheder for opvarmning

Spildevand

Spildevandsplan

Der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen. Spildevandet fra byggemodningen vil bestå af sanitært spildevand fra et boligområde. Spildevandet tilsluttes den eksisterende fælleskloak i Assentoft, og det ledes herefter til behandling på Randers Centralrenseanlæg. Renseanlægget har tilladelse til en belastning på 155.990 PE og en kapacitet på 160.000 PE. I spildevandsplanen fra 2009 er der angivet en belastning på 80.000 PE. Belastningen for lokalplanområdet vil være fra 45-60 boliger svarende til ca. 150 PE. Det forventes derfor ikke, at en evt. ekstra belastning af renseanlægget vil medføre en reel indvirkning på vandmiljøet.

Lokalplanen stiller krav om at veje og pladser, hvor der kører motorkøretøjer eller håndteres miljøfarlige stoffer, skal udføres med en belægning som muliggør at strømmende vand kan opsamles.

Spildevandsplanen

Afledning af regn- og spildevand skal ske i overensstemmelse med tillæg til spildevandsplan. Det bør tilstræbes, at regnvand fra tage i videst muligt omfang nedsives på den enkelte ejendom.

Spildevand

I forbindelse med spildevandsplanen skal der ses nærmere på håndteringen af tag- og overfladevand i byggemodningen. Afledningen af overfladevand fra byggemodningen er endnu ikke endelig fastlagt. Det vurderes, at det vil være mest hensigtsmæssigt, at tag- og overfladevand bliver nedsivet indenfor lokalplanområdet.

For at det i spildevandsplanen kan vedtages, at området kun skal spildevandskloakeres, så skal det sikres, at tag- og overfladevand kan nedsives på egen grund i byggemodningen. Dette skal bygherre redegøre nærmere for. Såfremt tag- og overfladevand bliver nedsivet vurderes det, at byggemodningen kun vil medføre en begrænset påvirkning af overfladevand.

Rekreativt område – opsamling af regnvand

Rekreativt område – opsamling af regnvand

Indenfor lokalplanens område sikres et grønt rekreativt opholdsareal.



Det rekreative areal giver mulighed for ophold for områdets beboere men kan samtidig også anvendes til opsamlingsbassin af regnvand i forbindelse med skybrud. Opsamlingsbassinet kan udformes så bassinbunden kan anvendes til ophold og boldspil når det er tørt.

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.

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald" og "Regulativ for erhvervsaffald". Regulativerne fastsætter regler for håndteringen af hhv. husholdningsaffald fra alle borgere og grundejere i Randers Kommune og for håndteringen af dagrenovationslignende affald fra alle virksomheder i Kommune. Dette sker med henblik på at forebygge forurening, uhygiejniske forhold for miljø og mennesker og begrænse ressourceanvendelsen ved at fremme genanvendelse af affald.

Ved private husstande indsamler Randers Kommune restaffald, organisk affald, papir og emballage (glas, plast og metal). Derfor skal der afsættes plads til beholdere til opsamling af de 4 fraktioner.

Nedgravet affaldsløsning

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

For erhvervsaffald gælder at affaldsproducenten skal sørge for, at der opstilles tilstrækkeligt indsamlingsmateriel, således at der er tilstrækkelig kapacitet og ellers i øvrigt overholde Affaldsbekendtgørelsens bestemmelser. Herunder ikke mindst at dagrenovationslignende affald ikke må indeholde pap, papir, plast eller andet genanvendeligt affald.

Læhegn

Det vil være nødvendigt at fælde dele af områdets eksisterende læhegn for at give plads til bebyggelsen. Det skønnes dog, at hegnet ikke er bevaringsværdigt.

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

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret flere fortidsminder i områderne nord og syd for lokalplansområdet i form af navnlig bopladsspor fra jernalderen, samt at der er tale om et område, hvis topografiske forhold i høj grad er velegnede til oldtidsbebyggelse. Der er registreret en gravhøj umiddelbart nord/vest for området ved den eksisterende landejendom, men der er opført bebyggelse ovenpå og fortidsmindet afkaster ikke en beskyttelseszone. Kombinationen af disse forhold indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede



fortidsminder på det aktuelle område. Sådanne eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

Museet anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden anlægsarbejdet sættes i gang. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse, for at anlægsarbejdet ikke skalforsinkes unødigt. Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.

Screening for miljøvurdering

MILJØVURDERING

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

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 jf. §3 stk 1 i lov om miljøvurdering. Det vurderes, at planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til den gældende situation, da:

- Da der er tale om et mindre antal boliger medfører planen ikke en væsentlig forøgelse af trafikken i området.
- Trafikstøj fra Storegade håndteres gennem krav om etablering af støjskærm.
- Lokalplanforslaget påvirker ikke naturmæssige værdier.
- Lokalplanforslaget ændrer ikke på områdets trafikale struktur.

Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering. Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene. Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.