



LOKALPLAN 600

Boligområde ved Munkdrup



Marts 2014

Redegørelse

En kortfattet beskrivelse.....	3
Lokalplanens indhold.....	4
En kort beskrivelse af delområderne	6
Særlige forhold	7

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan 600 for et boligområde ved Munkdrup	8
§ 1 Lokalplanens formål	8
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	8
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning.....	10
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	11
§ 6 Tekniske anlæg	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9 Ubebyggede arealer	14
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	16
§ 11 Grundejerforening eller lignende	16
§ 12 Tilladelser og dispensationer	16
Vedtagelsespåtegning	17
Offentlig bekendtgørelse.....	17
Lokalplanens retsvirkninger	18
Forhold til anden planlægning	20
Miljøvurdering	22

Bilag

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	23
Kortbilag 2 - Fremtidige forhold	24
Kortbilag 3 - Vand og grønne områder.....	25
Kortbilag 4 - Vejprofiler	26
Kortbilag 5 - Illustrationsplan	27

Vejledning

Vejledning	28
Klagevejledning.....	29



Luftfoto fra 2012 med afgrænsning af lokalplanens område.

En kortfattet beskrivelse

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 21,5 ha, beliggende mellem landsbyen Munkdrup og Paderup mose. Området afgrænses mod vest af Munkdrupvej, mod syd af landsbyen Munkdrup, mod nord af Carlsberggrøften og Paderup mose og mod vest af åbne marker.

Eksisterende forhold

Terrænet i lokalplanens sydvestlige område er næsten fladt. Mod nord og øst falder terrænet en del ned mod Paderup mose.

Indenfor området findes to §3 beskyttede vandhuller og ligeledes et §3 beskyttet engstykke i lokalplanens nord-østligste hjørne mod Carlsberggrøften. Gennem området løber 2 beskyttede jorddiger med bevoksning, et nord-sydgående dige og et dige ved lokalplanens grænse mod øst.

Baggrund og formål

Lokalplanen er første etape i et større byvækstområde i Randers syd og en principplan for hele området med særligt fokus på bæredygtighed og naturværdier er under udarbejdelse. Ved gennemførelse af lokalplanen ønsker Randers Kommune at skabe mulighed for vækst i antallet af boliger i Randers Syd og fremme en bæredygtig byudvikling. Størstedelen af lokalplanområdet er kommunalt ejet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens indhold

Randers Kommune vil udvikle et nyt bæredygtigt boligområde af blandet karakter med åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Bæredygtig byudvikling

Lokalplanen beskriver en bæredygtig tilgang til byudvikling, hvor beskyttelse af naturen og miljøet er i fokus. Der er derfor i lokalplanen sat bestemmelser om at mindske det bebyggede areal, ved at bygge i to etager, og naturen integreres, ved at faunapassager igennem området med adgang til Paderup mose sikres. Der er kollektiv varmforsyning i området. For at klimasikre området, forebygge oversvømmelse og skabe merværdi for beboerne, har rådets vandbalance været retningsgivende for planlægning og strukturering af områdets veje og fællesarealer.

Regnvandssystem

Lokalplanen beskriver et overordnet regnvandssystem med åbne grønne render, regnvandsbassiner og vejprofiler med regnvandsrender. Formålet med synliggørelsen af regnvandet er, dels at klimasikre boligveje og grønne fællesarealer og dels at skabe bevidsthed blandt beboerne om regnvandsproblematikken.

Spildevandsplanen regulerer håndtering af overfladevand

Den endelige håndtering af overfladevand indenfor lokalplanens afgrænsning reguleres af spildevandsplanen. Et tillæg til spildevandsplanen for boligområdet er under udarbejdelse og lokalplanen beskriver derfor alene den overordnede intention med regnvandet i området.

I lokalplanen er beskrevet et regnvandssystem, der bygger på lokal håndtering af overfladevand. Lokal nedsving indenfor lokalplanområdet skal prioriteres, hvor jordbundsforholdene tillader det. Dertil er lokalplanens grønne rekreative fællesarealer udlagt så de følger terrænen og med plads til render til afledning af overfladevand, og desuden fungerer som faunapassager tværs igennem området og fremhæver områdets landskabelige træk.

Ved ekstremregn kan vejtracéer og de åbne grøfter anvendes til at sikre at vandet bliver ledt væk fra boligområdet. Sammen med en hensigtsmæssig placering af boliggrunde er dette en del af en klimatilpasning af området, således at der er indbygget en sikkerhed i forhold til forøgede regnmængder.

Rekreative områder

Indenfor lokalplanens område sikres store grønne rekreative arealer med kiler ind mellem boligerne. I disse områder er der mulighed for rekreativ udfoldelse for områdets beboere og samtidig kan disse områder anvendes til regnvandsanlæg. Der kan etableres et antal regnvandsbassiner indenfor området. Disse anlæg etableres med svage skråninger og hegnes ikke inde. Hvor de etableres skal de fungere som en del af de rekreative fællesarealer.

I og omkring regnvandsrenderne på fællesarealerne vokser græsarter og blomster 'vildt' og sikrer småbiotoper til gavn for biodiversiteten i området.

Fællesskab

Der er udlagt arealer, der giver mulighed for fællesskaber indenfor lokalplanens område og med landsbyen Munkdrup. Der er sikret mulighed for en fremtidig udvidelse af det eksisterende forsamlingshus og i tilknytning hertil er der udlagt et fælles rekreativt areal, 'Parken', med plads til boldspil og parkaktiviteter. Der er tillige udlagt areal til fælles nyttehaver for området beboere, hvor der er mulighed for at være fælles om dyrkning og havebrug.

Frugtlund og søer

I det rekreative areal ved forsamlingshuset etableres en frugtlund til gavn for områdets beboere. Det §3 beskyttede vandhul gøres større med flade skrænter til glæde for natur og mennesker. På arealet ud mod Munkdrupvej plantes ligeledes frugtræer, der virker som afskærmning mod vejen.

Landskab

For at bevare det karakteristiske landskab i området, må der ikke foretages større terrænreguleringer på de enkelte grunde, men bebyggelsen skal tilpasses landskabet. I lokalplanen er der i flere delområder stillet krav om bebyggelse i to etager, der i sammenhæng med de angivne byggeplaner, koncentrerer bygningsmassen omkring boligvejene. Derved sikres at større arealer forbliver ubebygget og, at terræn og landskab også fremover opleves i boligområdet.

I lokalplanens område findes to karakteristiske diger. Digerne fremstår i dag bevoksede og vidner om det kulturhistoriske landskab i området. Diget, der danner en central akse igennem området, har haft stor indflydelse på bebyggelsesplanens udformning.

Stier og veje

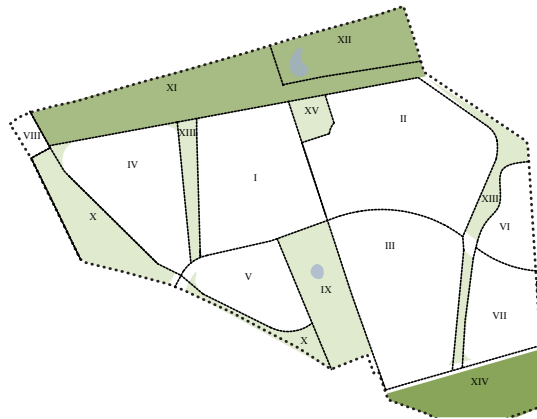
Langs diget etableres en hovedsti igennem området med forbindelse til det eksisterende stinet, så der er mulighed for at opleve naturen og komme sikkert frem udenom vejsystemet med biltrafik.

Lokalplanens område betjenes af en ny gennemgående stamvej med cykelsti og alletræer. Fra stamvejen går der mindre villaveje ind til de enkelte grunde i bebyggelsen. Stamvejen tilsluttes Munkdrupvej.

Støj

Lokalplanens beliggenhed tæt ved E45, betyder at der i lokalplanen indgår bestemmelser om etablering af støjafskærmende foranstaltninger. Støjafskærmningen vil være sådan dimensioneret at bebyggelse i to etager vil kunne overholde gældende grænseværdier for støj inden for det meste af lokalplanens område.

En kort beskrivelse af delområderne



- Delområde I** Åben-lav boligbebyggelse bestående af 20 parcelhusgrunde, hvoraf 3 kan udnyttes til dobbelthuse. Bebyggelsen skal opføres i 2 etager.
- Delområde II** Åben-lav boligbebyggelse bestående af 31 parcelhusgrunde, hvoraf 6 kan udnyttes til dobbelthuse. Bebyggelsen kan opføres i 2 etager.
- Delområde III** Åben-lav bebyggelse bestående af 21 parcelhusgrunde. 10 af grundene kan udnyttes til dobbelthuse. Bebyggelsen kan opføres i 2 etager.
- Delområde IV** Tæt-lav boligområde med mulighed for ca. 35 boliger i form af rækkehuse, kædehuse mv. med lodrette lejlighedsskel. Bebyggelsen skal opføres i 2 etager.
- Delområde V** Tæt-lav boligområde med mulighed for ca. 21 boliger i form af rækkehuse, kædehuse mv. med lodrette lejlighedsskel. Lokalplanen giver mulighed for at der kan opføres en institution indenfor området.
- Delområde VI** Tæt-lav boligområde med mulighed for ca. 17 boliger i form af rækkehuse, kædehuse mv. med lodrette lejlighedsskel. Bebyggelsen skal opføres i 2 etager.
- Delområde VII** Tæt-lav boligområde med mulighed for ca. 15 boliger i form af rækkehuse, kædehuse mv. med lodrette lejlighedsskel. Bebyggelsen kan opføres i 2 etager.
- Delområde VIII** Område til mindre tekniske anlæg som pumpestation og antennemast mv.
- Delområde IX** Grønt fællesareal med mulighed for fritidsaktiviteter beliggende op til Munkdrups forsamlingshus. På arealet er der mulighed for legeplads, boldbaner, bålplads mv. Der er mulighed for en eventuel udvidelse af forsamlingshuset på arealet længst mod syd.
- Delområde X** Grønt fællesareal som tilplantes med frugttræer. Arealet bliver til en frugtlund til gavn for området's beboere. Indenfor området kan der etableres nyttehaver.

Delområde XI	Grønt område med regnvandsanlæg
Delområde XII	Grønt engareal med et §3 beskyttet vandhul.
Delområde XIII	Grønt fællesareal med regnvandsanlæg i
Delområde XIV	Grønt areal til landbrugsformål. Afgrænses mod nord af et 5 meter bredt beplantningsbælte.
Delområde XV	Grønt fællesareal. På arealet er der mulighed for legeplads, boldbaner, bålplads mv.

Særlige forhold

Overtagelse af fællesarealer	I henhold til Planloven kan der ikke stilles krav om, at grundejerforeningen skal overtage skøde på de ubebyggede fællesarealer. Derfor fastsættes dette i købsaftalen.
-------------------------------------	---

Lokalplan 600 for et boligområde ved Munkdrup

Gældende lovgivning

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Ad 1: Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at lokalplanen sikrer et varieret boligområde med både åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse og et højt indhold af natur og grønne friarealer og fællesområder,

at eksisterende landskabstræk bevares og bebyggelsen tilpasses det eksisterende terræn og landskab,

at sikre, at der på de enkelte grunde integreres hensigtsmæssige bæredygtige løsninger til lokal håndtering af overfladevand,

at der sker lokal håndtering af regnvand. Vejvand og overfladevand fra fællesarealer skal håndteres i synlige regnvandsanlæg, så det bidrager til områdets rekreative værdi,

at der etableres et veludbygget stisystem,

at delområde XIV fastholdes i landzone.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Matrikelnumre

Lokalplanen omfatter følgende matrikler:

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 3a, del af 3b, 3m og 3o Munkdrup By, Krstrup samt alle parceller, der efter den 08.10.2013 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

2.2 Lokalplanens område opdeles i 15 delområder, nummereret I - XV som vist på kortbilag 2.

Zonestatus

Lokalplanen opdeles i 15 delområder, hvoraf nogle overføres til byzone og andre forbliver i landzone

2.3 Lokalplanens område er beliggende i landzone og delområderne I, II, III, IV, V, VI, VII, IX, X, XIII og XV overføres til byzone med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen. De øvrige delområder VIII, XI, XII og XIV er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Boligformål

Ad 3.1: Der kan opføres åben/lav og tæt/lav bebyggelse indenfor lokalplanens område. Åben/lav bebyggelse er enfamiliehuse eksempelvis parcelhuse. Der er mulighed for at opføre dobbelthuse på 21 grunde i området.

Ad 3.2: Stangbebyggelse er sammenbyggede rækkehuse med lodrette lejlighedsskel. Klyngehuse er rækkehuse bygget sammen i mindre klynger.

Tekniske anlæg

Ad 3.3: for at sikre mobil og netdækning i området kan der opføres antennenmaster i delområdet VIII hvor der findes en eksisterende pumpestation.

Ad 3.5: Frugtlundene kan evt. tilplantes med gamle danske sorter for at være med til at bevare en genbank for eftertiden. Der kan etableres små nyttehaver til områdets beboere. Disse må ikke have karakter af kolonihaver.

Ad 3.7: De rekreative arealer mod Carlsberggrøften kan evt. anvendes til dyrehold.

- 3.1 Delområde I, II og III må kun anvendes til boligformål i form af åben/lav boligbebyggelse. På hver ejendom må opføres eller indrettes én bolig. Undtaget er grundene nr. 1-21 vist på kortbilag 2. For de undtagne grunde gælder, at der kan opføres to sammenbyggede boliger med enten lodret eller vandret skel.
- 3.2 Delområde IV, V, VI og VII må kun anvendes til boligformål i form af tæt/lav boligbebyggelse såsom rækkehuse, kædehuse, stangbebyggelse eller klyngehuse og dertil hørende fælleshus og friarealer. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, såsom parkeringsplads, legeplads, bålplads mv. I delområde V kan der desuden opføres institutioner og lignende bebyggelser.
- 3.3 Delområde VIII må kun anvendes til tekniske anlæg såsom pumpestation, antennemaster mv.
- 3.4 Delområde IX, 'Parken' må kun anvendes til rekreativt grønt område og fællesaktiviteter. Der kan etableres anlæg såsom legeplads, boldbaner mv. samt faciliteter til forsamlingshuset. Der er mulighed for at etablere en tilbygning til forsamlingshuset indenfor det på kortbilag 2 viste område.
- 3.5 Delområde X 'Plantagen', må kun anvendes til rekreativt grønt område tilplantet med frugttræer. Der er mulighed for at anlægge små nyttehaver til brug for områdets beboere som vist på kortbilag 2. Nyttehaverne skal have en dybde på 6 meter og en bredde på 4 meter. Området må ikke bebygges. Der skal være adgang for offentligheden via stier som vist på kortbilag 2.
- 3.6 Delområde XI 'Engen', må kun anvendes til grønt rekreativt område samt regnvandsanlæg. Området må ikke bebygges. Der skal være adgang for offentligheden via stier som vist på kortbilag 2.
- 3.7 Delområde XII 'Natur', må kun anvendes til grønt naturområde. Området øst for grøften markeret på kortbilag 2 må ikke bebygges og der må ikke etableres anlæg såsom legeplads, bålplads mv. På området vest for grøften kan der opsættes borde og bænke mv.
- 3.8 Delområde XIII må kun anvendes til grønt rekreativt område med regnvandsrender samt regnvandsbassin som vist på kortbilag 2.
- 3.9 Delområde XIV må kun anvendes til grønt område til landbrugsformål. Området må ikke bebygges.
- 3.10 Delområde XV, må kun anvendes til rekreativt grønt

Virksomhedsdrift

Ad. 3.10: Selv om anvendelsen fastlægges til beboelse kan der drives visse former for erhverv i boliger (f.eks. kontor, frisør, dagpleje o.l. liberale erhverv) når ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.

område. Der kan etableres anlæg så som legeplads, boldbaner, bålplads, shelters, fold til dyrehold mv. Indenfor området er det muligt at etablere nyttehave eller have dyrehold til området beboere.

- 3.11 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 maksimalt udgør 25% af etagearealet for den enkelte bolig,
 - at** virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres, herunder ved skiltning og lignende.
 - at** områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - 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

Grundstørrelse

Mulighed for dobbelthuse på udvalgte grunde

- 4.1 Ejendommene må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2 Ejendomme til åben/lav bebyggelse skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 680 m².
- Grundene nr. 1-21 vist på kortbilag 2 må dog udstykkes med en grundstørrelse på mindst 1000 m², der sikrer mulighed for etablering af dobbelthuse herpå. Ved dobbelthuse med lodret skel skal grundene kunne udstykkes til to grunde på mindst 400m², hvor der skal sikres vejadgang til begge boliger.
- 4.3 Ejendomme til tæt/lav bebyggelse skal udstykkes skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 300 m² og maksimalt 500 m².
- 4.4 Indenfor delområde IV, V, VI og VII skal der for hver klynge eller stangbebyggelse udarbejdes en samlet udstykningsplan. Opholdsarealer skal integreres i bebyggelsen, eksempelvis som gårdhaver og fælles friarealer.
- 4.5 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Veje og stier

Ad. 5.1: Stien a-b forudsættes anlagt som offentlig sti.

Ad. 5.1 Se Bilag 4 for vejprofiler

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier, i princippet som vist på kortbilag 2:
 Stamvejen A-B i en bredde af 20 m
 Vejene C-D, E-F, G-H og I-J i en bredde af 10 m
 Stien a-b i en bredde af 6.5 meter
 Stierne c-d, e-f, g-h, k-l, m-n, o-p, q-r og s-t, u-v i en bredde af 6 m
 Stien i-j i en bredde af 4 meter

Vejadgang til delområder med tæt/lav bebyggelse

- 5.2 Delområde IV, V, VI og VII skal have vejadgang fra stamvejen A-B som vist på kortbilag 2. Blinde veje anlægges med vendepladser dimensioneret til renovationskøretøjer.

Byggelinier

- 5.4 Langs alle boligveje pålægges byggelinjer i en afstand af 5 meter fra vejskel, som vist på kortbilag 2. Bebyggelsen skal opføres med facade i byggelinjen, som vist på kortbilag 2. Arealet mellem byggelinje og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Parkering

- 5.5 Ved åben-lav bebyggelse skal der anlægges 2 p-pladser pr. bolig. Parkering skal etableres på egen grund. Ved tæt-lav bebyggelse skal der anlægges mindst 1½ p-plads pr. bolig. Heraf kan maksimalt 1 plads placeres ved den enkelte bolig. Øvrige pladser skal etableres som gæsteparkering ved indkørslen til den enkelte boligklynge.
- 5.6 Løsninger til håndtering af regnvand fra vejarealer skal indarbejdes i vejtracéets udformning, så regnvandet håndteres synligt. Anlægget skal fremtræde ensartet indenfor den enkelte stamvej og boligvej. Regnvandet skal ledes til regnvandsbassiner indenfor lokalplanens område som vist på kortbilag 3.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 I delområde VIII er der mulighed for etablering af en mobilantennemast med tilhørende teknikkabine samt andre mindre tekniske anlæg.
- 6.3 I lokalplanområdet kan der etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi
- 6.4 Der skal i tæt-lave boligområder etableres nedgravede containerløsninger, som møllokker. De nedgravede containere skal placeres så de kan tømmes fra boligvej.
- 6.5 Det skal sikres at støjniveauet indenfor lokalplanens område overholder de af Miljøstyrelsens fastsatte regler for støjniveau i boligområder.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocent

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

Bebyggelsesprocenten for grundene nr. 1-21 på kortbilag 2 må ikke overstige 40, ligegyldigt om der bygges én eller to boliger i dobbelthus på grunden.

Beregningen gælder for den enkelte grund for åben-lav bebyggelse og for det samlede delområde for tæt-lav bebyggelse.

Ad.7.2: Med eksisterende terræn forstås det terræn, som fremkommer efter boligvejen er anlagt og overskudsjord er flyttet eller udjævnet.

- 7.2 Bygninger i delområde II, III og V må opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.
- 7.3 Boliger i delområde I, IV og VI må kun opføres i to etager med en maksimal højde på 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.
- 7.4 Tæt-lav boligbebyggelse i delområde IV, V, VI og VII må kun opføres som en samlet bebyggelse inden for den enkelte storparcel. Den samlede bebyggelse kan opdeles i etaper.

Facade i byggelinje

- 7.5 Ny boligbebyggelse må kun opføres med facade i byggelinje mod vej. Undtaget herfor er de hjørnegrunde, som er vist uden afstandslinie på kortbilag 2.

Overkørsel til egen grund

- 7.6 På grunde til åben-lav bebyggelse, må der højst etableres én overkørsel til boligvej for hver bolig. Overkørslen må ikke være bredere end 6 meter.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Tage og facader

- 8.1 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.
- 8.2 Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Antenner skal placeres i en højde, der ikke overstiger tagryggen. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 meter.

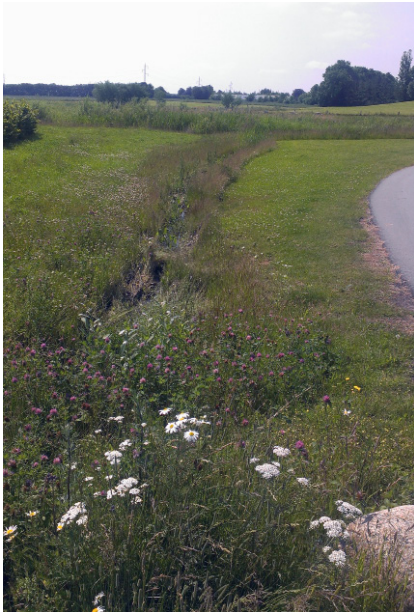
Skiltning

- 8.3 Der må kun skiltes med forhold der omhandler personer eller virksomhed på den pågældende ejendom. Skiltets størrelse må ikke overstige 0,25 m².

Nedsivning af regnvand på egen grund

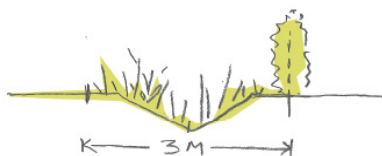
Det gældende kloakeringsprincip for de enkelte delområder vil blive fastlagt i spildevandsplanen.

- 8.4 Ved opførelse af ny bebyggelse, hvor spildevandsplanen angiver nedsivning på egen matrikel som kloakeringsprincip, skal der vælges mindst to af følgende løsninger til håndtering af regnvand til nedsivning på egen grund.
- Valgene skal i kombination kunne håndtere overfladevand indenfor matriklen og skal derfor indeholde regnbed og/eller faskiner.:
- **Grønt tag**
Boligens tagflade skal etableres som et levende grønt tag. Hele tagfladen skal være grøn undtagen vinduer og eventuelle energianlæg
 - **Regnbed**
Regnbed til opsamling og nedsivning af regnvand.
 - **Vandgennemtrængelige belægninger**
Alle belægninger etableres som vandgennemtrængelige, eksempelvis græsarmering, åbne fuger eller lignende.
 - **Regnvandsopsamling**
Etablering af anlæg til genanvendelse af regnvand i husholdningen - tøjvask og toiletskyl. Løsningen kan kombineres med opsamling af tagvand til havevanding. Kan ikke kombineres med grønt tag.
 - **Faskiner**
Faskiner kan ikke anvendes som en løsning alene, men kan anvendes i kombination med regnvandshåndtering på overfladen i form af regnbed, trug/grøft eller lavning i terræn/græsplæne. Regnbede skal etableres med en minimum størrelse på 3 m². Tilløb til faskiner skal etableres overjordisk, således at vandet ledes synligt på overfladen.
- 8.5 Det er den enkelte grundejers ansvar at sikre at de etablerede regnvandsforanstaltninger er dimensioneret korrekt og at disse er vedligeholdt.

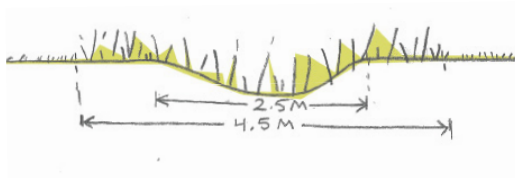


Eksempel på vildsom regnvandsrende og differentieret naturpleje. Selve renden slås en gang om året. Trekrøner.

Principsnit af regnvandsrende G-H



Principsnit af regnvandsrende A-B og C-D

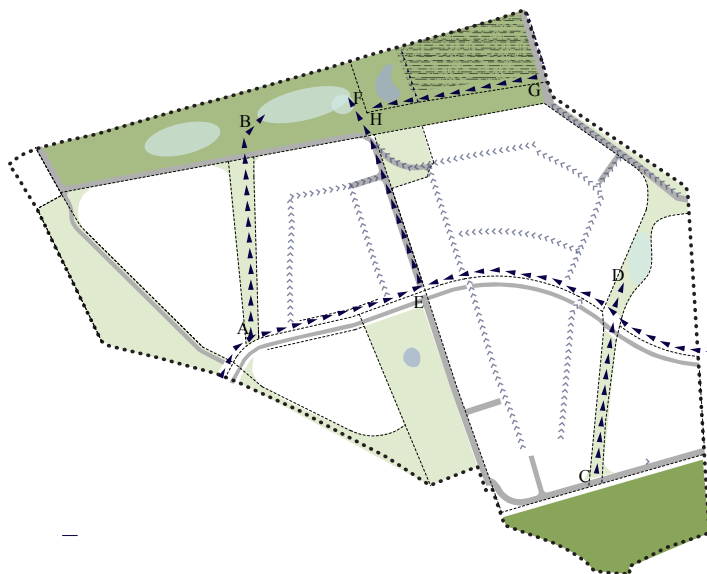


§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 På ejendommenes ubebyggede arealer og fælles grønne arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.
- 9.2 Der etableres et 5 meter beplantningsbælte i lokalplanens delområde XIV, se kortbilag 3. Beplantningen må ikke overstige en højde på 5 meter og skal beplantes med en blanding af: Alm. Syren, Alm. Hassel, Kalkved, Sargents æble, Dunet gedblad, Rød kornel, Surbær, Hvidtjørn og Hyld.
- 9.3 Terrænregulering af fællesarealer og ubebyggede arealer på mere end +/-0,5 meter må ikke finde sted. Terrænregulering på den enkelte grund må ikke foretages nærmere end 1 meter fra skel.

Terrænregulering må ikke forhindre nedsivning af overfladevand på egen grund. I forbindelse med anlæg af veje, stier samt fælles render og grøfter må terrænet reguleres med mere end 0,5 meter for at sikre at en hensigtsmæssig vandafledning til fællesanlæg kan finde sted.

- 9.4 Indenfor lokalplanens område findes 2 diger på ca. 2,2 meter i bredden. Digerne må ikke fjernes eller ændres og skal fremstå som bevoksede diger. Bevoksningen må beskæres eller udtyndes, men roden må ikke trækkes op. Langs det nord-syd gående diges østlige side udlægges en byggelinje på 3 meter fra digets fod som vist på kortbilag 3. Indenfor denne zone må der ikke bebygges.
- 9.5 Overfladevand fra veje og fælles friarealer skal håndteres som vist på kortbilag 3 i synlige anlæg og etableres som angivet nedenfor og som vist på principsnittene for de enkelte render.
- A-B og C-D udlægges i 4,5 meter og etableres som åben rende.
 - E-F anlægges i 2 meters bredde og etableres som åben rende mellem dige og sti.
 - G-H udlægges i 3 meters bredde og etableres som rende.



- 9.6 Samtlige åbne render i §9.5 skal fremstå som vildsomme grønne render med græsser og lign. Det vildsomme udtryk opnåes ved ikke at slå renderne mere end en gang om året.
Der må ikke plantes træer, buske og hække i renderne.
- 9.7 Regnvandsbassiner i delområde V og VIII skal udformes med flade brinker, således at de fremstår som en naturlig del af de grønne fællesarealer. Bassinerne må ikke hegnes.
- 9.8 Der kan indenfor delområde I, II og III etableres fælles affaldssorteringssystemer i det reserverede bælte ud til Stamvejen.
- 9.9 I delområde I, II, III, IV, V, VI og VII må hegn i naboskel og i skel mod vej, sti og fællesareal kun etableres som levende hegn bestående af alm. bøg (*fagus silvatica*). Hegn mod vej eller sti skal placeres mindst 0,3 meter fra skel.
- 9.10 Lokalplanens delområde X tilplantes med frugttræer som vist på kortbilag 2.
- 9.11 Indenfor delområde XI og XII er der mulighed for afgræsning og høslet samt en eventuel naturgenopretning af Carlsberggrøften.

§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 3 nævnte fællesarealer og frugtlund samt de i § 5 og 9 nævnte fællesanlæg er etableret. (veje, stier, friareal, parkering, grøfter, regnvandsbassin, mv.). Samt de i § 8.4 nævnte løsninger til håndtering af regnvand er etableret.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger, som sikrer opfyldelse af kravene i § 6.5
- 10.3 Ny bebyggelse må ej heller tages i brug før de nødvendige regnvandsrender er etableret jf. § 9.7
- 10.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret tilslutning til kollektiv varmforsyning.
- 10.5 Tæt-lav boligbebyggelse må ikke tages i brug før de nedgravede containere § 6.4 er etableret.

Supplerende bestemmelser om grundejerforeningen findes i deklaration der udarbejdes ved byggemodning af lokalplanområdet

§ 11 Grundejerforening eller lignende

- 11.1 Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejer interesser i lokalplanområdet.

§ 12 Tilladelser og dispensationer

- 12.1 Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at landbrugspligten for ejendommene matr. nr. 3a, del af 3b, 3m og 3o Munkdrup By, Kristrup, ophæves i det område, der er nævnt i § 2.
- 12.2 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer i eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra Museumslovens § 29a om gennembrydning af dige.
- 12.3 Bebyggelse og udstykning efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter planlovens §35, stk. 1 (landzonetilladelse). Det er en forudsætning, at der ikke meddeles dispensation fra lokalplanens §2, 3, 4, 6, 8 og 9.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 600 er vedtaget af Randers byråd den 16.12.2013 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 28.04.2014

Claus Omann
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 06.05.2014, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Forandringer skal følge planen

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.

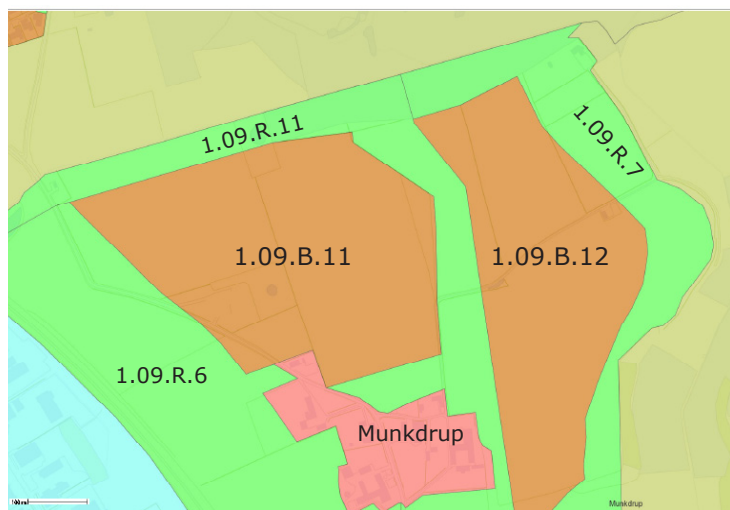
Ifølge planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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

Kommuneplan 2013

Forhold til anden planlægning

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.09.B.11 og en del af 1.09.R.11 i Kommuneplan 2009 for Randers Kommune. Området er udlagt til boligformål og rekreative formål.



Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013.

Servitutter

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

Zonestatus

Lokalplanens områder til boligformål er beliggende i landzone. Ved byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres disse områder til byzone. Lokalplanens områder til rekreative formål er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

Trafikale forhold

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Munkdrupvej. Lokalplanen udlægger nye veje og stier til forsyning af boligområdet. Boligområdet forsynes af en gennemgående stamvej med cykelsti og alletræer. Til stamvejen knyttes de enkelte boligveje der alle anlægges således at overfladevand kan afledes her og videre til regnvandsbassiner. Veje og stier er beskrevet yderligere i bestemmelserne. Boligvejene skal afsluttes med vendepladser, der er store nok til, at renovationsbiler mv. kan vende. Etablering af veje og vejbelysning skal ske i overensstemmelse med et af Randers Kommune godkendt vejprojekt.

Støjforhold

Afstanden til motorvej E45 betyder at der kan påregnes støjgener fra trafikken i området. Vejtrafikken må ikke medføre støjbelastning, der overstiger 58 dB i bebyggelsens friarealer, jf. vejledende grænseværdier for vejstøj i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Der skal derfor etab-

leres støjafskærmende foranstaltninger, støjvold, støjskærm mv. således at miljøstyrelsens krav til støj kan overholdes indenfor lokalplanens område.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet bliver omfattet af en spildevandsplan. Det gældende kloakeringsprincip for de enkelte delområder vil blive angivet på kortbilag i spildevandsplanen. Jordbundsforhold mm afgør hvilket kloakeringsprincip der fastlægges i spildevandsplanen. Lokal nedsivning prioriteres hvor det er hensigtsmæssigt og de pågældende områder vil da blive spildevandskloakeret med håndtering af overfladevand på de enkelte grunde. Vejvand afledes på terræn til fælles regnvandsbassiner.

Øvrige områder vil blive separatkloakeret med tilslutning af spildevand og overfladevand til hvert sit stik. Stik til overfladevand vil blive i terræn med afledning til regnvandsrender i vejen eller åbne grøfter til fælles regnvandsbassiner. I spildevandsplanen angives placering af stik til afledning af overfladevand til terræn for den enkelte matrikel.

Kloakering

Spildevand tilsluttes eksisterende ledningssystem jf. Spildevandstillæg. Kloakanlægget for spildevand finansieres til skel af Randers Spildevand A/S.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra offentligt Vandværk.

Varme

Bebyggelser i lokalplanområdet varmforsynes ved kollektiv varmforsyning.

Elforsyning

Lokalplanområdet ligger i Energi Midt's forsyningsområde. Der er dog frit valg af elleverandør.

Alternativ energiforsyning

Der kan suppleres med alternativ energiforsyning som f.eks. solcelleanlæg og jordvarme.

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 og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af 'Regulativ for husholdningsaffald' og 'Regulativ for erhvervsaffald' i Randers Kommune. Af regulativerne fremgår blandt andet, hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.

Renholdelse og vintervedligeholdelse

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

Tilgængelighed

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

Arkæologiske forhold

Der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. Det anbefales, at der foretages arkæologiske prøvegravninger forud for anlægsarbejder./Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Museum Østjylland i Randers underrettes, i henhold til Museumslovens § 27 stk. 2.

Diger

I lokalplanens område findes 2 diger som er beskyttet. Ændring af digerne kræver dispensation. Diget i lokalplanens nordøstlige skel fremstår som et jorddige i varierende højde fra ca. 0,2-0,7m. Diget er bevokset med blandede træer og buske bl.a. tjørn. Diget indarbejdes i lokalplanen som en grøn bræmme til gavn for dyre- og planteliv og rekreativt for beboerne i området. Randers Kommune ønsker at bevare det bevoksede dige som en naturlig korridor med det udtryk det har i dag. Bevoksningen på og langs diget er smukt at se på, men det skygger også, hvorfor det skal tillades at holde højden nede på bevoksningen. Størstedelen af lokalplanens område gennembrydes af et længdegående dige fra lokalplanens grænse mod syd til overgangen til engen mod nord. Dette dige er 0,2-1,0 m højt. Det er nødvendigt at gennembryde diget et enkelt sted for at kunne vejbetjene området. Hvor diget ikke fjernes udlægges en afstand på 3 meter til diget for at beskytte det.

§3 beskyttet natur

Indenfor lokalplanens område findes to §3 beskyttede vandhuller, samt et §3 beskyttet engareal. §3 beskyttelsen, betyder at der ikke må ændres i tilstanden af den beskyttede natur.

Fjernelse af læhegn

Det levende hegn ved engen i områdets østlige del skal fældes i forbindelse med byggemodningen. Det er sandsynligt, at der kan forekomme bilag IV arterne stor vandsalamander og spidssnudet frø i nærliggende vandhul, som overvintre i læhegnet. Derfor må hegnet kun fældes i perioden udenfor vinterdvalen dvs. fra 1. april - 20 september.

Miljøvurdering**Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

Den 21. juli 2004 trådte bestemmelserne om miljøvurdering af planer og programmer i kraft. Lovens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer.)

I screeningen er det vurderet, hvorvidt planen har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

På baggrund af screeningen har byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen. Planen omfatter et mindre område på lokalt plan og omfatter ikke



- LOKALPLANGRÆNSE
- DIGE
- x MATRIKEL NUMMER
- ▬ MATRIKEL GRÆNSE
- §3 BESKYTTET SØ
- 1 METER KOTER
- §3 BESKYTTET ENG
- ▬ MATRIKEL GRÆNSE
- ▬ LEDNINGSTRACEER I JORDKABLER

**BOLIGER VED
MUNKDRUP
EKSISTERENDE FORHOLD**
RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
PLAN, LAKSETORVET

**LOKALPLAN 600
BILAG 1**

Marts 2014
MÅL 1:2000



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▭ DELOMRÅDEGRÆNSE
- I,II DELOMRÅDER
- EKS. BEBYGGELSE
- ▭ FORSINKELSESBASSIN
- §3 SØER
- ▭ 1 METER KOTER
- STIER
- GRØNNE OMRÅDER
- ▭ FRUGTPLANTAGE
- ▨ MULIGHED FOR UDVIDELSE AF MUNKDRUP FORSAMLINGSHUS
- ▭ AFSTANDSLINJE
- ▭ LEDNINGSTRACE I JORD
- ▭ BYGGELINJE
- ▭ DOBBELTGRUND
- ▭ STI FORBINDELSE
- ▭ VEJTILSLUTNING
- ▭ DIGE 2.2 meter
- ▭ BEPLANTNINGSBÆLTE 5 M

BOLIGER VED MUNKDRUP
FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
 PLAN, LAKSETORVET

LOKALPLAN 600
BILAG 2
 Marts 2014
 MÅL 1:2000

Kortet må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold o.a. rettigheder, eller til projektering. Matrikelgrænserne er ikke målfaste og kan være unøjagtige.



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▬ DELOMRÅDEGRÆNSE
- I,II DELOMRÅDER
- EKS. BEBYGGELSE
- REGNVANDSBASSIN
- §3 SØER
- 1 METER KOTER
- GRØNNE OMRÅDER
- ▶ VANDAFLEJNING I GRØFTER
- VANDAFLEDNING FRA VEJ
- BEPLANTNINGSBÆLTE 5 M
- AFSTANDSLINJE MOD DIGE

**BOLIGER VED MUNKDRUP
VAND OG GRØNNEOMRÅDER**

RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
PLAN, LAKSETORVET

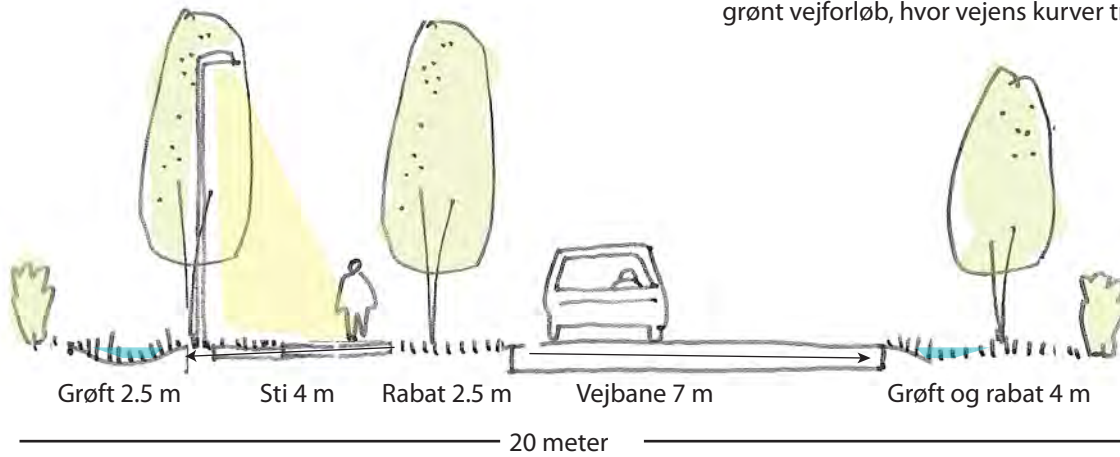
**LOKALPLAN 600
BILAG 3**

MARTS 2014
MÅL 1:2000

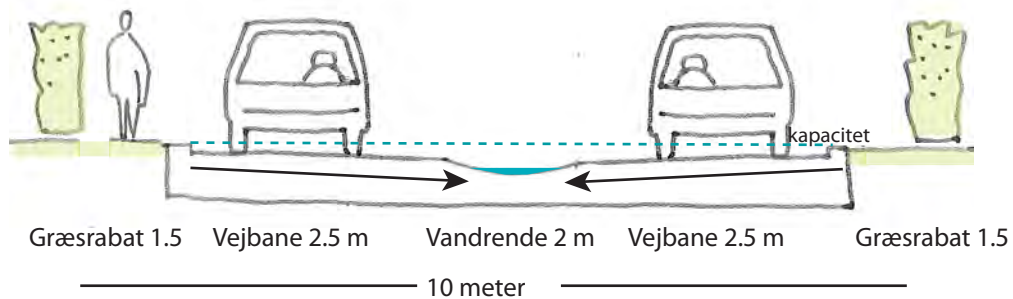
Kortet må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold o.a. rettigheder, eller til projektering. Matrikelgrænserne er ikke målfaste og kan være unøjagtige.

Cykel og gangsti indrammes af en allé, der fremhæver stiorløbet som det primære i vejanlægget

Vejtræer danner sammen med alleen og bøgehække et grønt vejforløb, hvor vejens kurver træder frem.



Stamvej A-B



Boligvej C-D, E-F og G-H



BOLIGER VED MUNKDRUP
Illustrationsplan

RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
PLAN, LAKSETORVET

Planen er udelukkende en illustration - ikke bindende

LOKALPLAN 600
BILAG 5

MARTS 2014
MÅL 1:2000

Kortet må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold o.a. rettigheder, eller til projektering.
Matrikelgrænserne er ikke målfast og kan være unøjagtige.

Vejledning

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for et afgrænset område i kommunen. Den fastlægger juridisk bindende bestemmelser om den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter.

Lokalplanens bestemmelser

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

- områdets anvendelse
- bebyggelsens art
- vej- og stiforhold
- bebyggelsens placering, omfang og materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- friarealernes anvendelse
- fælles anlæg
- beplantning

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i planloven, og lokalplanen må ikke stride mod den overordnede planlægning. Strider lokalplanen mod region- og kommuneplan, skal disse ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Hvornår udarbejdes en lokalplan

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt udarbejde et lokalplanforslag og skal gøre det:

- Når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse,
- Inden større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger kan gennemføres,
- Når der skal overføres areal fra landzone til byzone.

Hvad er formålet med lokalplaner?

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Desuden er lokalplanerne byrådets og borgernes garanti for, at den samlede kommuneplan bliver gennemført.

Borgernes indflydelse

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 bygge lov og lokalplanbestemmelser

Bygge loven

I bygge loven 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 bygge lovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilføjer 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

Miljøvurdering af planen

Miljøvurdering

Afgørelser vedrørende denne lokalplan, truffet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter planloven.

Planloven

Klage over lokalplanen

I henhold til planlovens § 58 nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen skal være skriftlig og skal være modtaget inden fire uger fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan. Klagen indsendes til Randers Kommune, der herefter sender klagen videre til Natur- og Miljøklagenævnet.

Hvis man vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

Klagegebyr

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder ikke behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen findes på nævnets hjemmeside: www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvist medhold i klagen.

Klagen sendes til

Klagen sendes til:

Randers Kommune
Laksetorvet
8900 Randers C

eller pr. e-mail: teknisk@randers.dk

Randers Kommune
Miljø og Teknik
Plan
Laksetorvet
8900 Randers C

