



LOKALPLAN 677

Boligområde på
Paderup Mosevej, Randers SØ





INDHOLDSFORTEGNELSE

VEJLEDNING	5
Pligt til at udarbejde en lokalplan.....	5
Hvad er formålet med lokalplaner?	5
Borgernes indflydelse.....	5
Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser	5
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	6
LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER.....	6
OM LOKALPLANEN	7
BAGGRUND.....	7
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	7
LOKALPLANENS INDHOLD.....	8
Delområde I.....	8
Delområde II	8
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	10
§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Område og zonestatus	10
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Udstykning.....	11
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	11
§ 6 Tekniske anlæg.....	12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	12
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9 Ubebyggede arealer.....	13
§ 10 Grundejerforening	14
§ 12 Ophævelse af lokalplan.....	14
§ 13 Vedtagelsespåtegninger	14
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .	18
LANDSPLANLÆGNING.....	18
Beskyttelse af grundvandet.....	18
Natura 2000-områder og Bilag IV-arter	18
Natura 2000-områder.....	18
Bilag IV-arter.....	18
KOMMUNEPLANEN	19
LOKALPLANER DER OPHÆVES	19
ZONESTATUS.....	19
SEKTORPLANER.....	19
Spildevandsplan.....	19
Varmeplan	20
Vandforsyningsplan	20
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	20
Servitutter	20
Vejbetjening.....	20
Jordforurening.....	20
Renovation	21
Handicappolitik.....	21
Arkæologiske interesser.....	21
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	22
Landbrugspligt	22
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	22



INDHOLD
Lokalplan 677

Afgørelse vedr. miljøvurdering	22
Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering.....	23



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.

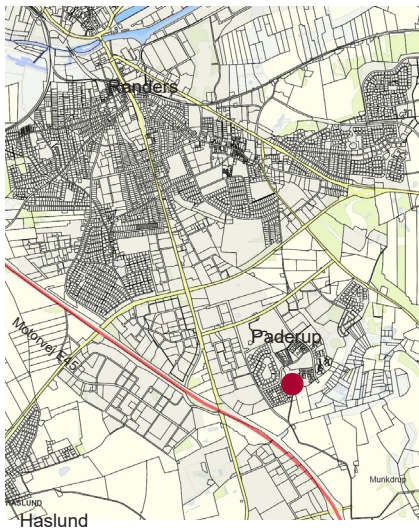
Når en eventuel dispensation berører en ejer, en bruger eller nabo i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet 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 placering i forhold til Randers og Motorvej E45.

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om muliggøre tæt-lav bebyggelse i et område der allerede er udlagt til boligformål, samt sikre ubebygget græsareal som rekreativt område. Lokalplanområdet ligger mellem Tritonvej og Paderup Mosevej, i forbindelse med eksisterende boligkvarterer.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 11-12 boliger i form af tæt-lav bebyggelse og sikre et større areal til rekreative formål.

Den gældende byplanvedtægt giver mulighed for tæt-lav bebyggelse, men er ikke byggeretsgivende. Projektet kræver derfor, at der vedtages ny lokalplan. Denne lokalplan erstatter Byplanvedtægt 20-R for det område, lokalplanen omfatter.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen omfatter et område på ca. 2 ha, og ligger i sydlige del af Paderup.

Lokalplan området er afgrænset af Tritonvej mod nord, parcelhuskvarter på Venusvej mod vest, af Paderup Mosevej mod syd og af boligområde på Elektravej mod øst.

I lokalplanområdets østlige del, ligger der idag en landbrugsejendom, med eksisterende bolig. Lokalplanen forudsætter nedrivning af bebyggelsen. Bebyggelsen er ikke udpeget som bevaringsværdig.



Illustrationsplan

Planen viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes.

Delområder

DELOMRÅDE I

DELOMRÅDE II

Bebyggelse

Facader og tage

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen inddeles i 2 delområder.

Delområde I kan anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.

Delområde II kan anvendes til rekreative formål

Delområde I kan rumme op til 11-12 grunde og giver mulighed for at opføre boliger i form af rækkehuse. Bebyggelsen kan opføres med højst 1 etage, med mulighed for udnyttet tagetage (1,5 etage). Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter, målt fra eksisterende terræn.

I **Delområde II** må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

For at undgå refleksionsgener, må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30 på facader og tage.

For at skabe sammenhæng med omgivelserne, skal der i området anvendes gule, røde eller brune tegl som facademateriale og tage skal udføres i røde, grå eller sorte tagsten.



Vejadgang

Delområde I har vejadgang fra Paderup Mosevej. Ny vej etableres som fordelingsvej.

Fordelingsvej og vendeplads

Fordelingsvejen udlægges med en bredde på 8 meter. Vejen befæstes med en kørebanebredde på minimum 5 meter. Fordelingsvejen etableres med vendeplads.

Parkering

Langs fordelingsvejen etableres der overkørsler til parkeringpladser.

Der skal ved tæt-lav bebyggelse etableres 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Afledning af regnvand

Der er angivet en maksimal afløbskoefficient for kloakopland B98 og B98a på 0,30. For **delområde I** må der derfor højst afledes regnvand til regnvandskloakken svarende til en afløbskoefficient på 0,30. I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal det dokumenteres, at afløbskoefficienten for delområde I er overholdt. Ved overskridelse af afløbskoefficienten skal der etableres afløbsregulering i form af vandbremse og forsinkelsesbassin i nødvendigt omfang. Alternativt kan tagvand nedsives.

Fælles opholdsareal

I **delområde I** skal der udlægges områder til fælles opholdsarealer, med mulighed for leg og ophold for områdets beboer.

Det fælles opholdsarealer 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.

Rekreativt område

Delområde II skal fremstå som grønt rekreativt område. Til fri, fælles afbenyttelse.

Grundejerforening

Der skal for **delområde I** 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 sikre:

- at** delområde I anvendes til boligformål, til tæt-lav bebyggelse.
- at** delområde II anvendes til rekreative formål.
- at** der for delområde I etableres vejadgang fra Paderup Mosevej.
- at** der for delområde I etableres et grønt, fælles opholdsareal.

§ 2 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 4dt og 4t, Paderup By, Kristrup samt alle parceller, der efter den 31.10.2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag 1.

Zonestatus

- 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

*Boligformål
Tæt-lav boligbebyggelse*

- 3.1 **Delområde I** må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse, samt fælles opholdsarealer.

- 3.2 **Delområde II** må kun anvendes til rekreative formål, som et offentligt, fælles areal.

Erhverv fra egen bolig

- 3.3 Der kan fra boliger i **delområde I** 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.



Udstykning

- § 4 Udstykning**
- 4.1 Ejendommene må kun udstykkes i de viste udstykningsfelter på kortbilag 2.
- 4.2 Grunde i **delområde I** må ikke udstykkes mindre end 250 m².

Veje og stier indenfor lokalplanens område

- § 5 Veje, stier og parkeringsforhold**
- 5.1 Der udlægges areal til nye veje og stier som vist på kortbilag 2.

Vejudlæg

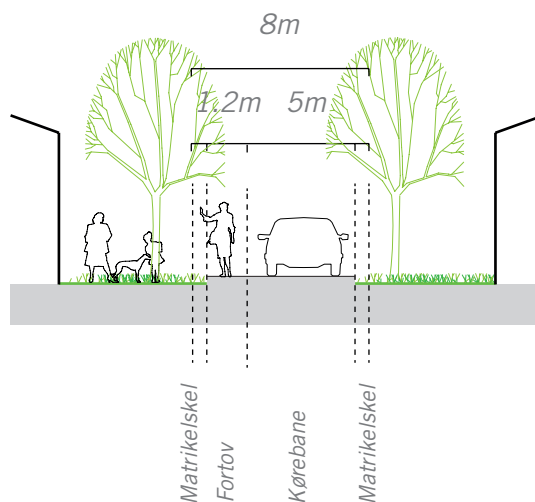
- 5.2 Boligvejen A-B udlægges i en bredde af mindst 8 m med en kørebanebredde på mindst 5 m.

Vejbetjening fra Paderup Mosevej

- 5.3 Lokalplanens **delområde I** skal vejbetjenes fra Paderup Mosevej.

Fortov

- 5.4 Der skal i forbindelse med boligvejen A-B etableres et fortov på mindst 1,2 meter som vist på kortbilag 2.



Principskitse - Vejudlæg boligvej A-B

Stiforbindelser

- 5.5 Der skal sikres stiforbindelser a-b, c-d, e-f og g-h som vist i princip på kortbilag 2.

- 5.6 Stierne a-b og c-d etableres med et befæstet areal på mindst 2,8 m. Det befæstede areal på stierne a-b og c-d skal kunne håndtere tung trafik.

Stierne e-f og g-h etableres med et befæstet areal på mindst 1,2 m.

- 5.7 Stiforbindelserne c-d og g-h skal kobles op på eksisterende stier i området.

Parkeringsarealer

- 5.8 Fra boligvejen A-B skal der etableres 2 overkørsler til parkeringsarealer.



	5.9	Der skal for tæt-lav boligbebyggelse etableres 1½ parkingsplads pr. bolig. Parkeringspladser etableres i de afmærkede felter langs boligvej A-B som vist på kortbilag 2. Parkeringsarealet giver mulighed for at mindst 1 parkeringsplads pr. bolig, kan etableres som carport.
Carporte		
Overfladevand	5.10	Parkeringsarealer skal befæstes så overfladevand ledes til kloak. Der må ikke ske nedsivning fra parkeringsarealer.
<i>Vejledningen indeholder retningslinjer for hvordan solceller bedst muligt tilpasses bygningen, og nabogener undgås</i>		
<i>Affaldsløsninger</i> <i>Antal og dimensionering anvises af Randers Kommunes Affaldskontor. De nedgravede containere skal placeres så de kan tømmes fra boligvejen.</i>	6.1	Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
	6.2	I delområde I kan der etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.9 er opfyldt.
	6.3	Der skal i tæt-lave boligområder etableres nedgravede containerløsninger, som molokker som vist på kortbilag 2.
<i>Bebyggelsesprocent</i> <i>Ved udstykning af tæt-lav bebyggelse til enkelt ejendomme vil bebyggelsesprocenten blive højere på den enkelte grund.</i>		
<i>Antal etager og bygningshøjde</i> <i>Der må bygges i 1,5 etage og en højde på maks. 8,5 m.</i>	7.1	Bebyggelsesprocenten i delområde I må ikke overstige 35 %, gældende for området under ét. Dog må det ubebyggede areal på den enkelte grund ikke være mindre end 1½ gange det bebyggede areal.
	7.2	Bygninger i delområde I må opføres i op til 1 etage med mulighed for udnyttet tagetage (1½ etage). Bebyggelsen må have en maksimal højde på 8,5 m målt fra eksisterende terræn.
	7.3	Bebyggelse må inden for delområde I sammenbygges i nabo-skel som rækkehuse.
<i>Byggelinje</i>	7.4	Bebyggelse i delområde I skal have en afstand på mindst 2,5 meter til skel mod matrikler der ligger udenfor lokalplanområdet.
	7.5	Udhuse, skure og lignende mindre bebyggelse må opføres i skel. Facadehøjden må ikke overstige 2,5 m, og bygningshøjden må ikke være mere end 3,0 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, til bygningens højeste punkt.
<i>Facader</i> <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. Bestemmelsen gæl-



Materialer

- der ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.
- 8.2 Bygninger inden for lokalplanens **delområde I** må opføres med ydervægge i blank mur, i gul, rød eller brun tegl.

Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden udføres i træ, glas, zink, stål, beton, fiberbeton (Eternit), kobber, aluminium og kompositmaterialer.

- 8.3 Mindre bygninger som carporte, udhuse og skure må desuden udføres med ydervæg i træ, fiberbeton, stål, andre materialer.

Tage

- 8.4 Tage må udføres med røde, grå eller sorte teglsten.

Mindre bygninger som garager, carporte og udhuse må desuden udføres med tag i fiberbeton, stål, plast, kompositmateriale, tagpap og andre materialer.

Materialer

Ad. 8.6 Husene må ikke fremstå med en lang lige facade. De enkelte boligens facader skal forskydes i forhold til hinanden for mindst hver 3. bolig.

Ved boligernes forskydninger fremstår de som selvstændige enheder samt giver et varieret og spændende uderum at bevæge sig i.

- 8.5 Tæt-lav bebyggelse må ikke sammenbygges med mere end tre boliger med mindre, at facaden forskydes med min. 1,5 m.

- 8.6 Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1,0 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.

Antenner

Skiltning

Der bør kun skiltes med forhold der omhandler personer eller virksomhed på den pågældende ejendom.

Skiltets størrelse må ikke overstige 0,25 m².

- 8.7 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte (navn, husnr., osv.) umiddelbart ved siden af dørene.

- 8.8 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.

Anlæggene skal være i overensstemmelse med Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere".

§ 9 Ubebyggede arealer

Fordelingsvej

- 9.1 Der skal etableres parkering på fordelingsvejen A-B som vist på kortbilag 2.

Fælles opholdsarealer

- 9.2 Der skal i **delområde I** etableres fælles opholdsarealer svarende til mindst 10 % af områdets samlede grundareal jf. principperne for grundstørrelser.

- 9.3 Der må på opholdsarealerne opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold.

Hegn langs skel

- 9.4 Hegn langs skel mod fælles opholdsarealer og stier skal etableres som levende hegn.



Terrænregulering
Det overordnede landskab skal følges
og bebyggelsen skal indpasses.

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

Grundejerforening

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

9.6 Der må ikke foretages terrænreguleringer, der ændrer lokalplanområdets overordnede landskabsformer. Dog kan der på den enkelte grund terrænreguleres i mindre grad og i henhold til § 9, stk. 7.

9.7 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m på de enkelte grunde. Terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund.

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

§ 10 Grundejerforening

10.1 Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens **delområde I**.

10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når den første af de udstykkede grunde, i **delområde I** er solgt.

10.3 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af alle fællesarealer, veje og stier i hele lokalplanens **delområde I**.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- at** de i § 5 nævnte veje og stier er etableret indenfor egen matrikel,
- at** de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret indenfor egen matrikel,
- at** de i § 6 nævnte molokker er etableret,
- at** de i § 9 nævnte fælles opholdsarealer er etableret indenfor egen matrikel.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

12.1 Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Byplanvedtægt 20-R for det område, lokalplanen omfatter.

12.2 Byplanvedtægt 20-R ophæves for ovennævnte areal, med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.



§ 13 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 677 er godkendt af Randers Byråd den 13.12.2018.

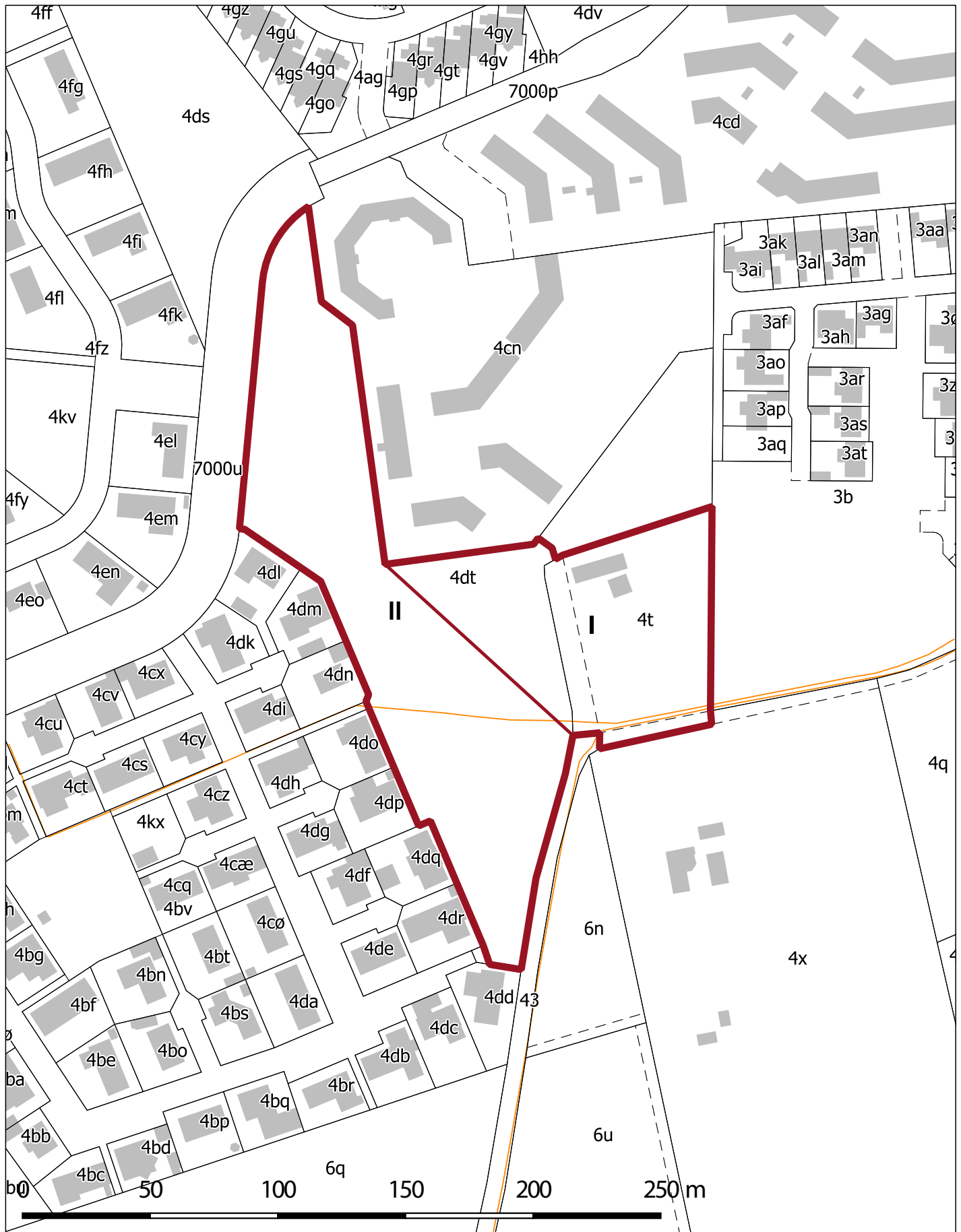
Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

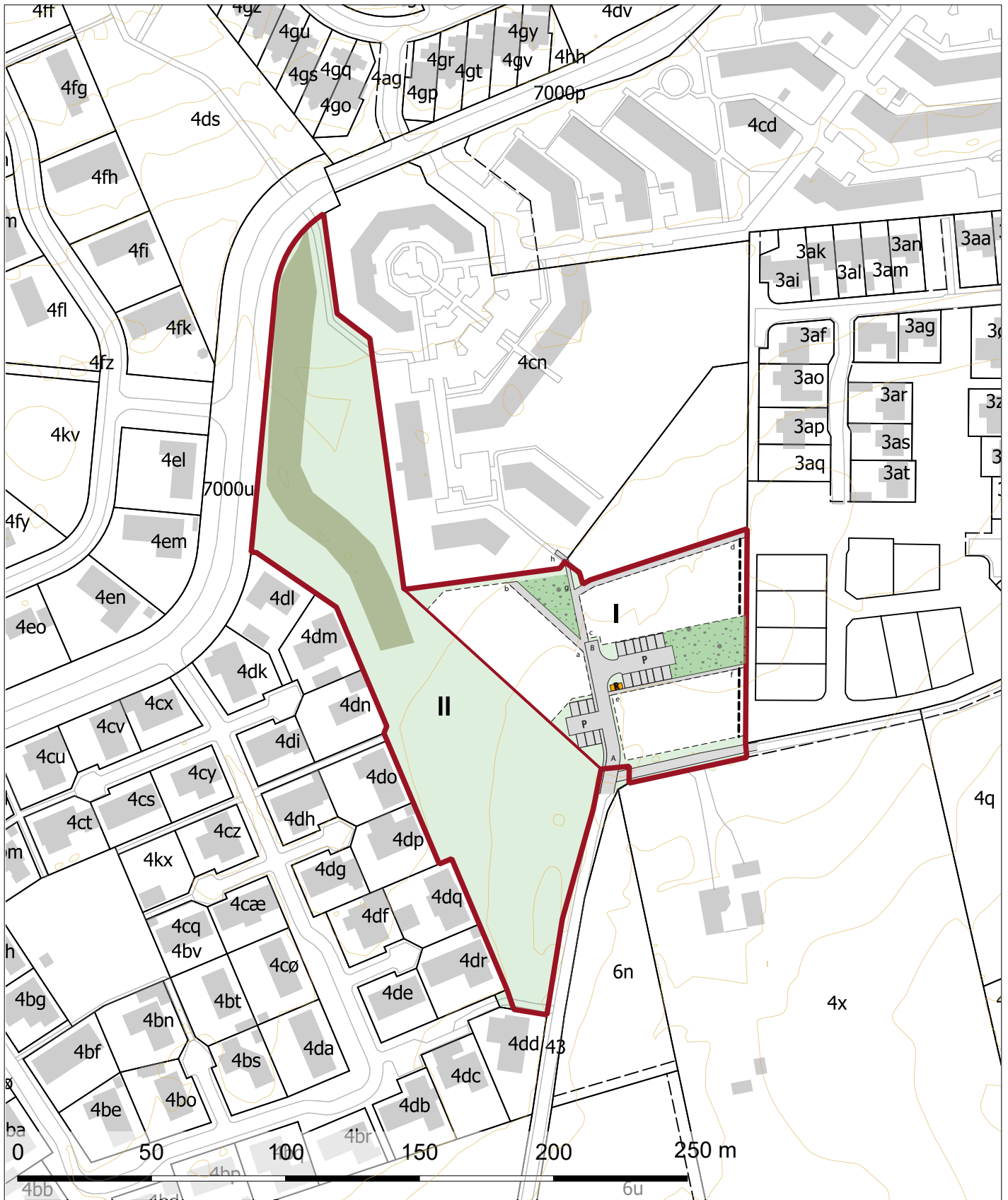
Lokalplan 677 er endeligt vedtaget af Randers Byråd den 07.03.2019.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



<p> Lokalplangrænse Delområdegrænse Matrikelskel optagetvej Tinglyst 10kV ledning </p>	<p>BILAG 1</p>	<p>Afgrænsning og delområder</p>	
	<p>Målforhold: 1:2.000, A4, 31.10.2018, SLJ</p>	<p>Lokalplan 677</p> <p>RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK</p>	



- Ny lokalplan
- Delområdegrænse
- Bygninger
- Byggelinje
- Udstykningsfelt
- Renovation (molokker)
- Rekreativt areal
- Fælles opholdsareal
- Beplantning
- Parkering
- Vej- og stueklæg

BILAG 2	Areal anvendelse	
	Målforhold: 1:2.000, A4, 13.02.2019, SLJ	
	Lokalplan 677 RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, 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 1.5 Randers Fjord.

Lokalplanen er ikke i strid med vandplanen.

Beskyttelse af grundvand

Beskyttelse af grundvandet

Lokalplansområdet ligger i indvindingsopland til Krstrup Vandværk. Indvindingsoplandet er ikke kortlagt til at være nitratfølsomt og vandværkets borer ligger ca. 2 kilometer nord for lokalplansområdet. Lokalplansområdet ligger hverken i BNBO, 300 meters beskyttelseszone til vandværksboringer eller i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

På grund af drikkevandsinteresser i området skal der tages hensyn til grundvandsbeskyttelsen ved håndtering af overfladevand. Vejvand samt vand fra p-pladser og industripladser må ikke kunne nedrive til grundvandet. Skal der etableres regnvandsbassiner i området, skal de etableres med fast bund.

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000 områder må der bl.a. ikke planlægges for:

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Natura 2000 områder

Natura 2000-områder

Der er en afstand på ca. 4 kilometer til nærmeste Natura 2000-område nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov.

Både ud fra afstanden og karakteren af lokalplanen vurderes det lokalplanen 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.

Bilag IV arter

Bilag IV-arter

Umiddelbar ca. 150 m. sydvest for lokalplanen findes Paderup Mose, som er et muligt levested for odderen. Det vil dog næppe påvirke odderens leve- eller raste ved udførelse af lokalplanen. Selve lokalplanens areal vurderes ikke at være et passende raste eller levested for odder.

Gennemførelse af lokalplanen vurderes ikke at ødelægge raste- eller levested for bilag IV arter. Kommunen vurderer at området ikke huser bilag IV-arter hvis yngle og rastområder vil kunne påvirkes af det ansøgte. Området har ikke karakter af at være et særlige leve-sted.

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

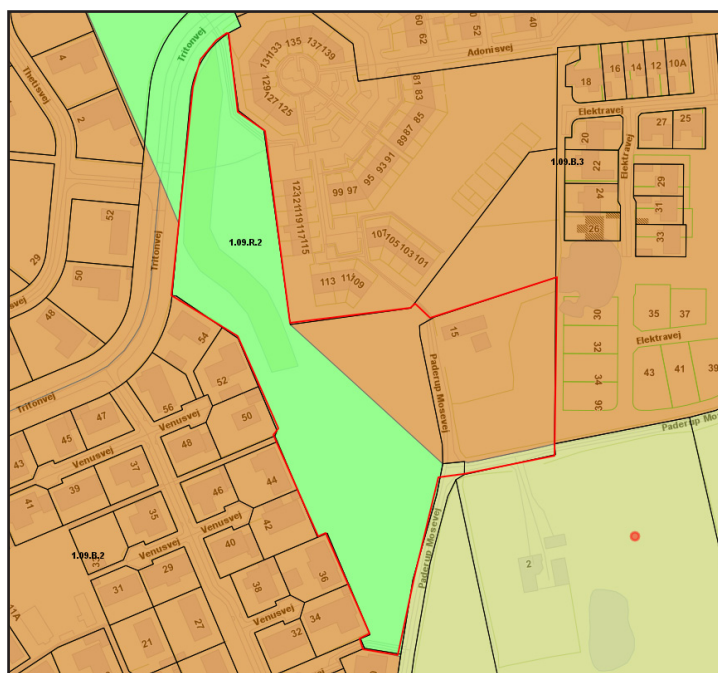
Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.09.B.3 - Elektravej og 1.09.R.2 - Tritonvej i Kommuneplan 2017.

Rammeområdet 1.09.B.3 - Elektravej er udlagt til boligområde, med anvendelse til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, fælles anlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov, samt ikke generende erhverv.

Rammeområdet 1.09.R.2 - Tritonvej er udlagt til rekreative formål til offentlige fritidsformål, såsom bypark, grønt område og lignende.

Lokalplanen er ikke i strid med Kommuneplan 2017.

Rammekort med markering af lokalplanområdet.



Beslutning om at ophæve lokalplan

LOKALPLANER DER OPHÆVES

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Byplanvedtægt 20-R for det område, lokalplanen omfatter.

Byplanvedtægt 20-R bortfalder således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

Ligger lokalplanområdet i landzone, byzone eller sommerhusområde

ZONESTATUS

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

Spildevand og overfladevand

SEKTORPLANER

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan. Området er separatkloakeret/planlagt separatkloakeret. Den nye byggemodning skal tilsluttes eksisterende regn- og spildevandskloak i området.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplan 677

*Hvordan skal
varmeforsyningen finde sted*

Varmeplan

Området forventes forsynet med kollektiv varmeforsyning (Fjernvarme).

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 Krstrup Vandværks forsyningsområde.

Servitutter

Servitutter

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

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

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

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

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Der er ingen servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Tinglyst 10kV ledning

Der er i lokalplanområdet tinglyst en 10 kV ledning, der løber over både matr.nr. 4dt og 4t. Placering af ledningen kan ses i kortbilag 1. Af servituttekst fremgår at ELRO flytter og sikrer det nedlagte kabel indenfor ejendommen, uden udgift for lodsejeren, såfremt der foreligger et dokumenteret behov, f.eks. bygningsudvidelse.

Vejadgang og parkeringsforhold

Vejbetjening

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Paderup Mosevej.

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres minimum 1½ parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse.

*Er området kortlagt i forhold til
jordforurening?*

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.



Ejendommen er beliggende i områdeklassificeret område uden krav om analyse i forbindelse med jordflytning.

Renovation og genbrug

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af 'Regulativ for husholdningsaffald' og 'Regulativ for erhvervsaffald' i Randers Kommune. Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent.

Randers Kommune indsamler p.t. dagrenovation, papir og emballage ved alle private husstande. I fremtiden skal der afsættes plads til beholdere til opsamling af:

- De nuværende tre fraktioner.
- Mindst en kommende fraktion.

Nedgravet affaldsløsning

Der skal i lokalplanområdet etableres en undergrundsstation. Det er tre nedgravede containere til henholdsvis dagrenovation, papir og emballage. Ved nyetablering skal der afsættes plads til mindst en ekstra beholder.

Tilgængelighed

Handicappolitik

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

Arkæologiske forhold

Arkæologiske interesser

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet. Lige op til området er der mod nordvest fundet flintredskaber, flintafslag og potteskår fra bondestenalderen, bronzalderen og jernalderen samt spredte bopladsspor i form af gruber (-59). Nord for, er der ligeledes registreret bebyggelsesspor (-80). Endvidere er der undersøgt et bopladsområde fra overgangen mellem bronze- og jernalder med en formodet hustomt, der er overlejret af et keramikholdigt kulturlag samt en del gruber og kogestensgruber (-71). Øst for lokalplanområdet er der forud for byggemodning registreret spredte forhistoriske anlæg bl.a. i form af kogestensgruber (-95).

Der er tale om et område rigt på fortidsminder. Den nære beliggenhed til kendte fortidsminder og topografien indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i det aktuelle lokalplanområde. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

Museum Østjylland anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden anlægsarbejdet påbegyndes. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse. Dette for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt af en arkæologisk undersøgelse.

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museums-



Kort med markering af fortidsminder.

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



Landbrugspligt

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Landbrugspligt

Ejendommene med matr. nr. 4dt og 4t ejerlav Paderup By, Kristrup er omfattet af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

Ophævelse kan oftest (ved byudvikling mv.) ske ved udstykning uden dispensation. I særlige tilfælde i det åbne land kræves dispensation efter landbrugsloven, og bygherre skal kontakte en privatpraktiserende landindpektør eller sende en ansøgning til Landbrugsstyrelsen.

Miljøvurderingsloven

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

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

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

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.



Screening for miljøvurdering

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

Planforslaget muliggør udstykning til tæt-lav boligbebyggelse, samt sikre et større rekreativt areal.

- Planen vil medføre mere trafik, men ikke i sådan grad at det vil have indvirkning på miljøet.
- Der findes ikke særlige naturinteresser i området.