

Redegørelse

En kortfattet beskrivelse.....	3
Forhold til anden planlægning	4
Miljøvurdering	8

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 530 for et boligområde ved Jordbærvangen	9
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	9
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning.....	10
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	10
§ 6 Tekniske anlæg	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9 Ubebyggede arealer	13
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	14
§ 11 Grundejerforening eller lignende	14
§ 12 Aflysning af lokalplan	14
§ 13 Tilladelser og dispensationer	15
Vedtagelsespåtegning	15
Offentlig bekendtgørelse.....	15
Lokalplanens retsvirkninger	16

Kortbilag

Kortbilag 1	17
Kortbilag 2	19
Kortbilag 3	21

Vejledning

Vejledning	22
Klagevejledning.....	23

Luftfoto af området, hvor arealet der er omfattet af lokalplan 530 "Jordbærvangen", er markeret med en rød streg.



En kortfattet beskrivelse

Beliggenhed

Lokalplanens område udgør ialt ca. 3,5 hektar. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Nordskellet/Sennepsvangen, mod syd af Ydervangen, mod øst af erhvervsområdet ved Alsikevej og mod vest af eksisterende boliger ved Skelvangsvej/Majsvangen. Lokalplanens område hører under Randers Boligforening af 1940's afd. 35, som er en eksisterende tæt-lav bebyggelse kaldet Majsvangen

Lokalplanen omfatter ikke den del af Majsvangen, som i forvejen er bebygget. Den omfatter derimod de grønne områder umiddelbart øst for boligforeningens eksisterende tæt-lavbebyggelse, herunder de eksisterende fritidshaver, som er udformet som to karakteristiske halvcirkler.

Baggrund for lokalplanen

Boligforeningen har igennem længere tid oplevet stadig større vanskeligheder med at få alle fritidshaverne lejet ud, og en stor del af haverne står ubenyttede hen, og er således ikke længere til gavn for beboerne i området.

Planen går ud på

Lokalplanen giver derfor mulighed for, på en del af arealet, at opføre 25 nye rækkehus-boliger i én etage og med størrelser på omkring 70-90 m². Lokalplanen giver mulighed for at opføre i alt 2.100 etagemeter bolig. Omkring en fjerdedel af de oprindelige fritidshaver bevares, dog således at de enkelte haver halveres og dermed får en mere overkommelig størrelse. Samtidig udlægges areal til et fælleshus for områdets beboere.

For at sikre boligbebyggelsen imod støjgener fra det nærliggende erhvervsområde øst for bebyggelsen, etableres indenfor lokalplanens område en begrønnet støjskærm ind mod erhvervsområdet.

Forhold til anden planlægning

Regionplanen 2005

Lokalplanens område er beliggende i byzone.

Kommuneplanen 2005

Lokalplanens område er i den gældende Kommuneplan 2005 omfattet af rammebestemmelserne for område B66 (bydel 8 Ydervang). For område B66 gælder bl.a. følgende:

a. Området må kun anvendes til boliger og til kollektive anlæg, som ældreboliger, plejehjem, børneinstitutioner, varme-central og lignende samt til mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.

...

d. Områderne er fuldt udbyggede og skal ikke bebygges i planperioden. Ny bebyggelse kan dog erstatte en eksisterende bebyggelse under forudsætning af, at den nye bebyggelse får samme anvendelse og beliggenhed og ikke gives større højde, eller et større etageareal end den bebyggelse, den erstatter. Hvis antallet af erhvervs- eller boligenheder eller fordelingen af etagearealet ændres, skal det sikres at dette kan ske uden at tilsidesætte kravene til fornødne opholds- og parkeringsarealer, og områdets øvrige rammer.

...

f. I område B66 skal ny bebyggelse tilrettelægges, så miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for skydebaner kan overholdes.

g. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes fjernvarmenettet.

h. Når der udarbejdes lokalplaner for området skal der fastsættes regler for opsætningen af udvendige antenner.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2005

Eksisterende lokalplan

Nærværende lokalplan erstatter en del af den eksisterende lokalplan for området, nemlig lokalplan 154 "Hvilehøj", hvori det pågældende område er udlagt dels som fælles opholdsarealer, og dels som fritidshaver fortrinsvis for områdets beboere.

Med realiseringen af de 25 nye boliger, som nærværende lokalplan giver mulighed for, vil der ske en ombearbejdning af de eksisterende opholdsarealer og fritidshaver. Omfanget af friarealer vil dog være praktisk talt uændret, mens omfanget af fritidshaver vil blive reduceret til omkring en fjerdedel af det oprindelige areal.

Det vurderes, at de 25 nye rækkehus-boliger i én etage kan indpasses i området uden at tilsidesætte kravene til de fornødne opholds- og parkeringsarealer.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan aflyses de dele af lokalplan nr. 154 "Hvilehøj", som er omfattet af nær-

værende lokalplan nr. 530 "Jordbærvangen".

Servitutter	Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.				
Byzone	Lokalplanens område ligger i byzone.				
Veje	Boligerne indenfor lokalplanens område skal vejbetjenes fra øst via Alsikevej.				
Stier	Lokalplanens område forbindes via stier til de omkringliggende områder. Den eksisterende overordnede sti igennem området, som i dag forbinder Majsvangen med områderne syd herfor bibeholdes.				
Fælles friarealer	De 25 rækkehus-boliger, som lokalplanen giver mulighed for at opføre, vil være en del af Randers Boligforening af 1940's afdeling 35 "Majsvangen", som udgøres af en eksisterende tæt-lav-bebyggelse. Boligerne kan opføres i maksimalt én etage, og er bl.a. tiltænkt seniorer. Boligerne etableres med syd eller vestvendte terrasser, men uden egentlige haver i.f.m. de enkelte boliger. De fælles opholdsarealer, som ligger imellem den oprindelige og den nye boligforeningsbebyggelse, udlægges som fælles opholdsarealer for hele afdelingen, d.v.s. både den gamle og den nye del, samt for boligerne nord herfor, kaldet "Senepsvangen". Arealerne suppleres med nye stier samt ny indretning til ophold og leg.				
Fritidshaver	I den sydlige del af området bibeholdes en del af de eksisterende fritidshaver, dog således at de meget store haver underdeles i et antal mindre haver. Formålet er, at haverne i antal og størrelse, i højere grad end i dag, kommer til at svare til det aktuelle behov. I forbindelse med haverne skal der etableres adgang til toiletfaciliteter – evt. i forbindelse med det planlagte fælleshus - samt nem adgang til vand til havevanding m.v..				
Fælleshus	I det sydøstlige hjørne af lokalplanens område udlægges areal til et fælleshus til brug for hele afdelingen.				
Støjforhold	Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 fastlægger, at støjni-veauet for boligerne og for boligernes nære udearealer (terrasser) i lokalplanens område ikke må overstige følgende støjgrænser: <table> <tr> <td>mandag-fredag kl. 07.00-18.00</td> <td>45 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>lørdag kl. 07.00-14.00</td> <td>45 dB(A)</td> </tr> </table>	mandag-fredag kl. 07.00-18.00	45 dB(A)	lørdag kl. 07.00-14.00	45 dB(A)
mandag-fredag kl. 07.00-18.00	45 dB(A)				
lørdag kl. 07.00-14.00	45 dB(A)				

mandag-fredag kl. 18.00-22.00	40 dB(A)
lørdag kl. 14.00-22.00	40 dB(A)
søn- og helligdag kl. 07.00-22.00	40 dB(A)
alle dage kl. 22.00-07.00	35 dB(A)

Umiddelbart øst for lokalplanens område findes et eksisterende erhvervsområde, som er udlagt til lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, servicevirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig eller lignende) i tilknytning til den pågældende virksomhed.

For at sikre den nye boligbebyggelse imod støjgener, forudsættes det derfor, at der inden for lokalplanens område etableres en støjdæmpende foranstaltning i form af en begrønnet støjskærm ind mod erhvervsområdet.

Derudover findes umiddelbart syd for lokalplanområdet en Energi Randers varmecentral, som tages i anvendelse i spidsbelastningssituationer, få dage om året. Varmeværkets maksimalt støjledning er reguleret igennem den gældende miljøgodkendelse, og nærværende lokalplan sikrer desuden ved hjælp af byggefelter, at nye beboelsesbygninger placeres i en afstand af varmecentralen på minimum 70 meter for at minimere støjgener i den forbindelse.

Det forventes derfor ikke, at de fremtidige beboere i Jordbærvangen vil opleve væsentlige støjgener fra spidslastcentralen. For en sikkerheds skyld er der dog i lokalplanen reserveret et areal til en evt. fremtidig støjvæg, hvis behovet på tidspunkt alligevel skulle opstå.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet, B66.1, er optaget i Spildevandsplan 2004-14. Område B66.1 er planlagt separatkloakeret.

Kloakering

Området separatkloakeres med en maksimal regnvandsafledning svarende til en afløbskoefficient $\phi = 0,30$.

Ved overskridelse af den angivne koefficient skal der etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring inden afledning til det offentlige kloaksystem.

Kloakstik vil blive fremført til grundskel fra Alsikevej.

Korrekt dimensionering skal dokumenteres overfor kloakforsyningen.

Varme og el

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Undtaget herfra er dog bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger. Endelig forsyning fastlægges efter kommunalbestyrelsens godkendelse af et varmforsyningsprojekt for lokalplanområdet.

	<p>Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning i bebyggelse inden for lokalplaneområdets afgrænsning. Undtaget herfra er dog bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger.</p>
Vandforsyning	<p>Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Energi Randers.</p>
Jordforurening	<p>Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Området er ikke kortlagt som jordforurennet.</p>
Renovation og genbrug	<p>Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald" med tilhørende bilag. Af regulativet fremgår det blandt andet, hvilke krav, der stilles i forbindelse med adgangsforhold og placering af renovations- og genbrugsstativer, minicontainere m.v.</p>
Renholdelse og vintervedligeholdelse	<p>Regulativet for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.</p>
Handicappolitik	<p>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.</p> <p>Der skal etableres niveaufri adgang til boligerne samt til evt. fælleshus for kørestolsbrugere.</p>
Arkæologiske forhold	<p>Der er fundet spor efter en gravhøj i den sydlige del af lokalplanens område, omkring det sted hvor et antal nyttehavere bibeholdes. Der er dog ikke tale om et fredet fortidsminde.</p> <p>Gravhøjen er én ud af seks gravhøje i nærområdet, og det er derfor ikke usandsynligt, at der indenfor lokalplanens område findes hidtil uregistrerede fortidsminder. Det anbefales, at der foretages arkæologiske prøvegravninger forud for anlægsarbejdet.</p> <p>Såfremt der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal der i henhold til Museumslovens §27, stk. 2 ske standstilløb af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Kulturhistorisk Museum i Randers.</p>

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 fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering (lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder m.m.).

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget. Denne beslutning kan påklages til Naturklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Lokalplan nr. 530 for et nyt boligområde ved Jordbærvangen

Gældende lovgivning

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at området kan anvendes til boligformål, fælleshus og fritidshaver - samt til fælles friarealer for områdets beboere, herunder også for de eksisterende boligområder Majsvangen og Sennepsvangen.
- at der i forbindelse med byggeriet etableres støjdæmpende foranstaltninger til beskyttelse af de nye boliger i forhold til støj fra det tilstødende erhvervsområde.
- at de nye boliger tilsluttes det eksisterende net af stier i området.
- at et mindre antal af de eksisterende fritidshaver bibeholdes, og at der etableres adgang til toiletfaciliteter for brugerne af fritidshaverne, samt nem adgang til vandpost til brug for havevanding.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 527dd samt del af 527de, begge Randers Markjorder, samt alle parceller, der efter den 20.11.2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

2.2 Lokalplanen inddeles i delområderne 1-3, som vist på kortbilag nr. 2.

Zonestatus

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

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Delområde 1

3.1 Delområde 1 må kun anvendes til boligformål, i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågæl-

dende ejendom, og
at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende) og området karakter af boligområde ikke brydes, og
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende, og
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til, på den pågældende ejendom.

Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- | | | |
|--------------------|-----|---|
| Delområde 2 | 3.2 | Delområde 2 må kun anvendes til fælleshus, til brug som festlokale, fællesspisning m.v. for områdets beboere. |
| Delområde 3 | 3.3 | Delområde 3 må kun anvendes til fritidshaver, for trinsvis for områdets beboere. |

§ 4 Udstykning

- 4.1 De to ejendomme matr. nr. 527dd og matr. nr. 527de, begge Randers Markjorder, forudsættes sammenlagt til én ejendom.
- 4.2 Der må ikke ske yderligere udstykninger.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- | | | |
|---|-----|--|
| Veje | 5.1 | Der udlægges areal til følgende nye veje og stier i princippet som vist på kortbilag nr. 2. |
| Alternativ belægning for at markere overgang til boligområde | 5.2 | Boligvejen Jordbærvangen udlægges i varierende bredde efter forholdene, og anlægges med en kørebanebredde på mellem 5 og 6 meter.

De kørebanearealer, som på kortbilag 2 er markeret med særlig skrå skravering, skal etableres med en alternativ belægning, i form af fliser, chausseseen el.lign., og med en kørebanebredde på mellem 4 og 6 meter. |
| Stier | 5.3 | Boligstierne a-b, c-d og e-f udlægges i en bredde af 5 meter, og befæstes i en bredde af minimum 1,5 meter.

Den eksisterende sti g-h udlægges i en bredde af 5 meter.

Den eksisterende sti i-j udlægges i en bredde af 5 meter. |

- Øvrige stier igennem de fælles friarealer udlægges ikke som selvstændige færdselsarealer, men fremstår f.eks. som grusstier, trampede stier eller som klippede stier hen over et græsareal.
- Parkering**
- 5.4 Der skal indenfor de med signaturen "P" markerede arealer på kortbilag 2 etableres parkeringspladser svarende til mindst 1,5 p-plads pr. bolig. En del af parkeringspladserne kan evt. etableres i form af carporte.
- 5.5 Der skal indenfor delområde 2 etableres mindst 10 parkeringspladser til brug for gæster til et evt. fælleshus indenfor delområde 2, samt til brugerne af fritidshaverne indenfor delområde 3. Derudover kan der indenfor delområde 3 etableres pladser til henstilling af campingvogne, trailere o.lign.
- Vejadgang**
- 5.6 Vejadgang skal ske fra de to vendepladser ved Alsikevej.

§ 6 Tekniske anlæg

- Elledninger**
- 6.1 Elledninger skal fremføres som jordkabler.
- Støjvægge**
- 6.2 Der udlægges areal til støjvægge ind mod erhvervsområdet ved Alsikevej i en bredde af 2 meter, som vist på kortbilag 2. Støjvæggene skal gives en højde på mellem 1,8 og 2,5 meter, og udformes således at det ækvivalente, korrigerede støjniveau målt udendørs ved den nye bebyggelses terrasser, ikke overstiger følgende grænseværdier:
- | | |
|-----------------------------------|----------|
| mandag-fredag kl. 07.00-18.00 | 45 dB(A) |
| lørdag kl. 07.00-14.00 | 45 dB(A) |
| mandag-fredag kl. 18.00-22.00 | 40 dB(A) |
| lørdag kl. 14.00-22.00 | 40 dB(A) |
| søn- og helligdag kl. 07.00-22.00 | 40 dB(A) |
| alle dage kl. 22.00-07.00 | 35 dB(A) |
- Støjvæggene skal, set fra boligområdet, fremstå begrønnet, f.eks. i form af klatreplanter, levende eller flettet pil med en lydabsorberende kerne, eller hvor det er muligt, med et beplantningsbælte foran.
- Støjvæggene skal etableres efter en af Randers Kommune godkendt plan og type, og det skal senest i forbindelse med byggeansøgningen, dokumenteres hvordan støjvæggene overholder kravene til støj-dæmpning.

- 6.3 Der udlægges desuden et areal, som vist på kortbilag 2 med påskriften "evt. støjvæg" til en mulig fremtidig støjvæg ind mod Energi Randers' spidslastcentral syd for lokalplanområdet.
Hvis der opstår behov for at etablere støjvæggen, skal det ske efter de samme bestemmelser, som er gældende for støjvæggene ind mod erhvervsområdet ved Alsikevej, jf. § 6 stk. 2.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

- 7.1 Der må indenfor delområde 1 opføres maksimalt 25 boliger. I alt må der etableres maksimalt 2.100 etagemeter boligbebyggelse indenfor delområde 1. Derudover kan der i forbindelse med de enkelte boliger etableres udhuse/skure til udeopbevaring af ting.
- 7.2 Beboelsesbygninger samt udhuse/skure i.f.m. de enkelte boliger må kun opføres indenfor de på vedhæftede kortbilag 2 med særlig signatur viste byggefeltter.
- 7.3 Beboelsesbygninger må opføres i maksimalt én etage, og med en maksimal bygningshøjde på 5,5 meter, målt fra eksisterende terræn, eller fra et af Randers Kommune fastlagt niveauplan.
Udhuse/skure i.f.m. de enkelte boliger må opføres med en maksimal bygningshøjde på 3 meter.

Delområde 2

- 7.4 Der må indenfor delområde 2 opføres et fælleshus til brug for områdets beboere. Fælleshuset må opføres i maksimalt én etage med udnyttelig tagetage, og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.
Derudover må der etableres de for området nødvendige overdækninger til fælles opsamling af affald o.lign.
- 7.5 Indenfor delområde 2 skal der etableres adgang til toiletfaciliteter for brugerne af fritidshaverne i delområde 3. Toiletterne kan opføres som en enkeltstående bygning, eller etableres i forbindelse med et evt. fælleshus.

Delområde 3

- 7.6 Indenfor delområde 3 må der ikke opføres bebyggelse, bortset fra skure til opbevaring af haveredskaber, havemøbler o.lign. Skurene må have en maksimal størrelse på 10 m², og en maksimal bygningshøjde på 2,5 meter. Der må maksimalt opføres ét skur indenfor hver af fritidshaverne.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

- 8.1 Beboelsesbygninger indenfor delområde 1 skal opføres efter en samlet plan godkendt af Randers Kommune, og med et ensartet materialevalg, således at

- bebyggelsen fremstår som en homogen bebyggelse.
- 8.2 Indenfor delområde 1 skal træværk på læhegn, carporte, affaldsskjul og lignende småbygninger males sort.
- 8.3 Indenfor delområde 1 skal tage fremstå enten som fladt tag, eller med énsidig taghældning med en hældningsgrad på maksimalt 30.
- Antenner**
- 8.4 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantenner fortrinsvist mod havsiden tillades. Parabol antenner skal opsættes på husets facade sådan, at de ses mindst muligt fra boligvejen og fra de fælles friarealer. Ingen del af parabolantennen må være tættere på naboskel end 2,5 meter og skal placeres så lavt på bygningen som muligt. Parabolantenner skal være ensfarvet hvide eller lysegrå, og må ikke have en diameter større end 0,75 meter.
- Skilte**
- 8.5 Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted på områdets ejendomme. Undtaget herfra er dog ejendomme med tilladelse til at drive liberalt erhverv, jf. §3 stk. 1, hvor skilte med en størrelse på indtil 0,2 m² må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes med forhold, som vedrører den pågældende ejendom.

§ 9 Ubebyggede arealer

- Fælles friarealer**
- 9.1 De på vedhæftede kortbilag 2 med priksignatur viste arealer udlægges som fælles friarealer, samt til tekniske anlæg i form af et evt. forsinkelsesbassin. De fælles friarealer må ikke bebygges.
- 9.2 Beplantning af de fælles friarealer skal ske i overensstemmelse med en af Randers Kommune godkendt beplantningsplan, og iøvrigt indrettes til ophold og leg for områdets beboere. Beplantningen, som på kortbilag 2 er markeret med påskriften "eksisterende beplantning" skal bevares, eller alternativt etableres med en ny visuelt skærmende beplantning.
- Terrasser**
- 9.3 I forbindelse med boligerne indenfor delområde 1 udlægges areal til syd- eller vestvendte terrasser, som vist på kortbilag 2. Hvis man ønsker at skærme terrasserne imod vind, inblik m.v. skal det enten ske med hæk eller med læhegn af sortmalet træ. Under alle omstændigheder skal en evt. afskærmning af terrasserne ske ud fra en samlet plan, således at terrasseafskærmningerne fremstår ens for den samlede bebyggelse indenfor delområde 1.

- Fritidshaver** 9.4 Arealerne indenfor delområde 3 udlægges til fritidshaver med en haveopdeling i princippet som vist på kortbilag 2. Delområde 3 må ikke bebygges, bortset fra ét skur pr. fritidshave, som beskrevet i § 7 stk. 6.
- Vandpost** 9.5 Indenfor delområde 3 skal der etableres adgang til rindende vand, til brug for havevandning o.lign.

§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse

- Varme** 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Byrådets anvisninger. Endelig forsyning fastlægges efter kommunalbestyrelsens godkendelse af et varmforsyningsprojekt for lokalplanområdet.
- Der må ikke etableres elopvarmning inden for lokalplanområdets afgrænsning.
- Byrådet meddeler dispensation fra tilslutningspligt og elopvarmningsforbud til bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger.
- Forudsætninger for ibrugtagning** 10.2 Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet må ikke tages i brug før de i § 5 stk. 1-4 nævnte veje, stier og p-pladser, de i § 6 stk. 2 nævnte støjvægge, de i § 7 stk. 2 nævnte toiletfaciliteter, de i § 9, stk. 1-3 nævnte friarealer, samt den i § 9 stk. 5 nævnte adgang til rindende vand, er etableret.

§ 11 Grundejerforening eller lignende

- Medlemspligt** 11.1 Samtlige grundejere indefor lokalplanens område skal være medlem af den eksisterende grundejerforening for området, grundejerforeningen "Hvilehøj".
- Drift og vedligeholdelse** 11.2 Grundejerforeningen "Hvilehøj" skal forestå drift og vedligehold af de i § 9 stk. 1-2 nævnte fælles opholdsarealer.

§ 12 Aflysning af lokalplan

- Lokalplan 154 bortfalder delvist** 12.1 Nærværende lokalplan erstatter en del af lokalplan nr. 154 "Hvilehøj". Bestemmelserne i lokalplan 154 vedr. lokalplanområdets østlige del bortfalder således med Byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

§ 13 Tilladelser og dispensationer**Servitut**

- 14.1 Der er med gældende servitut af 1973 pålagt vejbyg-
gelinjer omkring de to vendepladser ved Alsikevej i
en afstand af 5 meter fra vejskel.
I forbindelse med etablering af støjvægge skal der
ske en dispensation herfra.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget til Lokalplan nr. 530 "Jordbærvangen" er vedtaget
af Randers Byråd den 08.12.2008 og offentliggøres efter reg-
lerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan en-
deligt.

Randers byråd den 20.04.2009

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

*Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 29.04.2009 fra
hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.*

Lokalplanens retsvirkninger

Forandringer skal følge planen

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

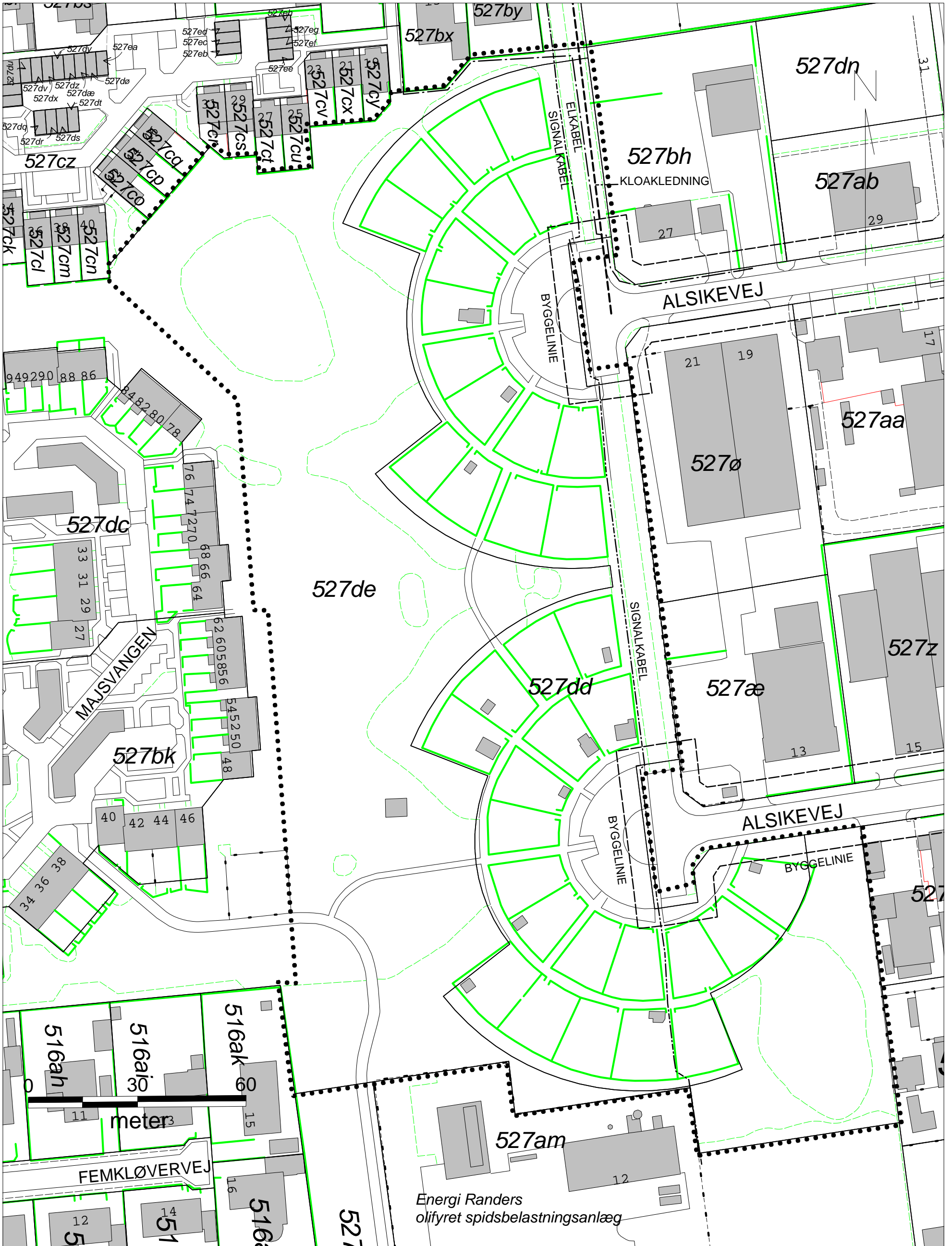
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

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 en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører omkringboende interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først efter udløbet af denne frist kan Byrådet jfr. §19 i Planloven meddele dispensationen.

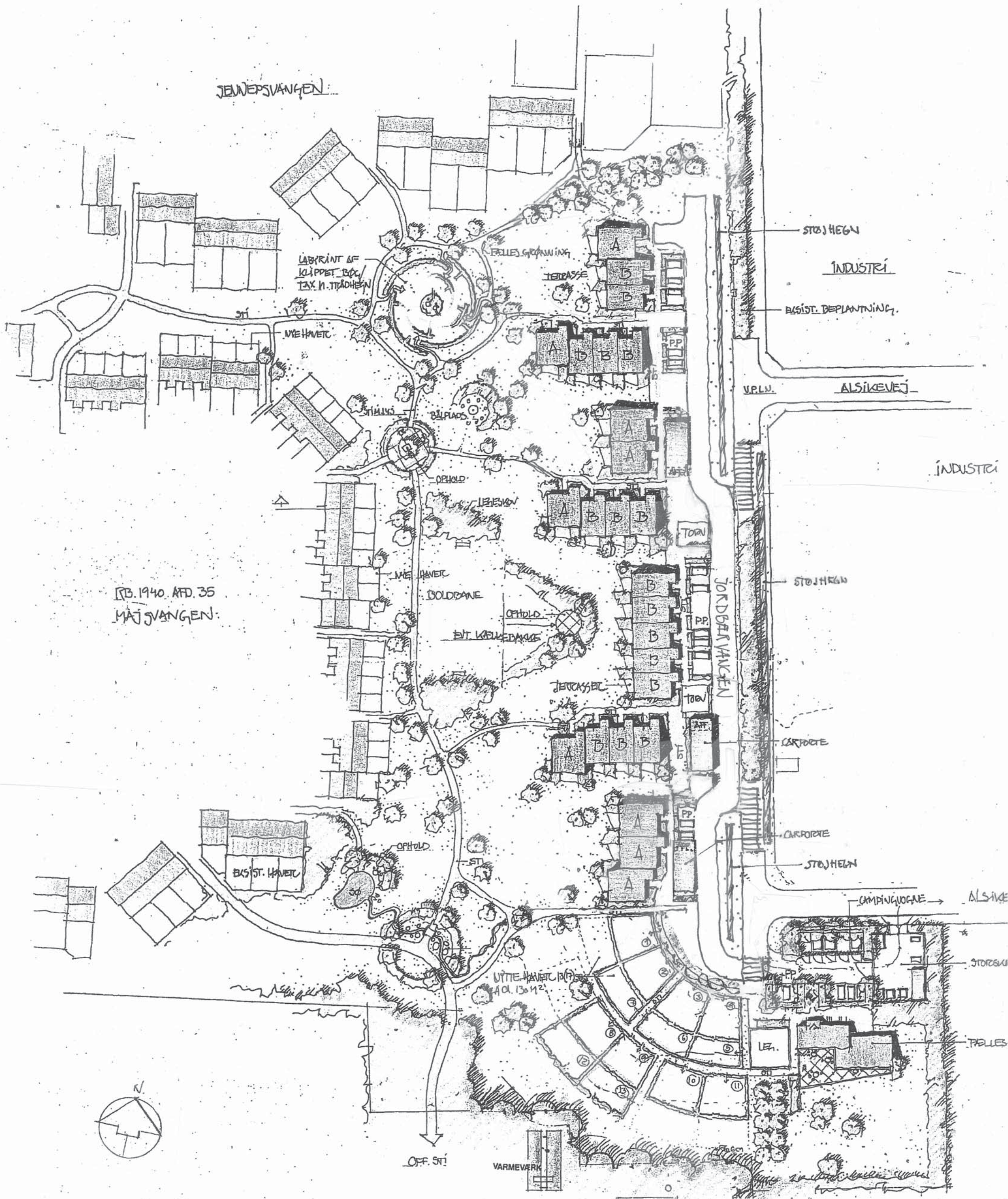
Ifølge § 47 i planloven kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▭ MATR.SKEL
- ▭ EKS. BEBYGGELSE

JORDBÆRVANGEN LOKALPLAN 530
 EKSISTERENDE FORHOLD BILAG 1
 RANDERS KOMMUNE MILJØ & TKENIK AUG. 2008
 STADSARKITEKTENS KONTOR
 MÅL 1:1000



Lokalplan 530 Jordbærvangen - kortbilag 3 illustrationsplan - Randers Kommune marts 2009

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 samt
- beplantning.

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i Planloven. 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 kan på ethvert tidspunkt lave 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 samt
- når der skal overføres areal fra land- 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 skal have adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer Byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Forholdet mellem Byggelovens og lokalplanens bestemmelser

Byggeloven

I Byggeloven og særligt i bygningsreglementerne er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byg-

geri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at få 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 – så er det Byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem Byggelov og Planlov, der i lokalplanlagte områder f.eks. gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i Byggeloven.

Klagevejledning

Miljøvurdering

Miljøvurdering af planen

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse Nr. 316 af 5. maj 2004) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter Planloven.

Klage over lokalplanen

Planloven

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, 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 indgives til Naturklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endelige vedtagne plan.

Hvis De vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endelige vedtagne plan.

Klagegebyr

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Klagen sendes til

Klagen sendes til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på email til nkn@nkn.dk.

Randers Kommune
Stadsarkitektens Kontor
Laksetorvet
8900 Randers

