



LOKALPLAN 670

Blandet bolig- og erhvervs-
område samt idrætsområde v.
Haslund





LOKALPLANENS HØRINGSFRIST
Lokalplan 670



INDHOLDSFORTEGNELSE

VEJLEDNING	4
KLAGEVEJLEDNING	5
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	6
OM LOKALPLANEN	7
BAGGRUND.....	7
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	7
LOKALPLANENS INDHOLD.....	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 Bebyggelsens omfang og placering.....	12
§ 7 Bebyggelsens udformning og fremtræden	12
§ 8 Skiltning	13
§ 9 Ubebyggede arealer.....	13
§ 10 Tekniske anlæg.....	14
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning.....	14
§ 12 Servitutter	14
§ 13 Vedtagelsespåtegninger	15
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .	18
Beskyttelse af grundvandet.....	18
Natura 2000-områder og Bilag IV-arter	18
KOMMUNEPLANEN	18
ZONESTATUS.....	19
SEKTORPLANER.....	20
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	21
TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE	22
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	22



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*, 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 for, 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.



KLAGEVEJLEDNING

Afgørelser om miljøvurdering af planer og endelig vedtagelse af planer kan påklages til Planklagenævnet.

Evt. klager over afgørelser om miljøvurdering af planforslag.

Klager over miljøvurdering af planforslag

Afgørelsen om hvorvidt et planforslag skal miljøvurderes i henhold til miljøvurderingsloven kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen.

Evt. klager over afgørelse om endelige vedtagelse af planer.

Klager over den endelige vedtagelse af en lokalplan

Hvis byrådet træffer afgørelse om at vedtage en lokalplan endeligt, efter den offentlige høring, er det muligt at klage over den endelige vedtagelse til Planklagenævnet.

Hvad kan man klage over?

Hvad kan påklages?

Nævnet kan kun behandle retlige spørgsmål. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan ikke klages over planens hensigtsmæssighed eller rimelighed.

Hvem kan klage?

Hvem er klageberettiget?

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

Hvordan kan man klage?

Klager skal indgives via klageportalen

Klagen skal indbringes via Klageportalen, på Internettet på følgende adresser: www.borger.dk eller www.virk.dk. Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

Hvornår kan man klage?

En evt. klage skal være indgivet inden 4 uger efter at den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort. Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for Randers Kommune i Klageportalen.

Nye gebyrer for behandling af klager træder i kraft pr. 1. februar 2017.

Gebyr for behandling af klager

For behandling af klager i Planklagenævnet skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Gebyret skal betales til nævnet med betalingskort på Klageportalen. Betales gebyret ikke afvises klagen af nævnet.

Hvis du vil indbringe sagen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort

Hvordan man klage uden at bruge klageportalen på Internet?

Fritagelse for klageportalen

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



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Fremtidige forandringer skal følge planen.

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

Ingen handlepligt.

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

Muligheder for dispensation.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med formål, principper og anvendelsesbestemmelser i planen. Byrådet kan i nogle tilfælde vælge at give tidsbegrænsede dispensationer til midlertidige anvendelser, selv om det strider mod planens formål, principper og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

Når en eventuel dispensation berører en ejer, en bruger eller nabo i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet meddele dispensation, jf. planlovens § 19.

Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

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



Oversigtskort



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i forhold til Randers By

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give en eksisterende virksomhed mulighed for at udvide, samt at sikre, at området ved Vorup Frederiksberg Boldklub fortsat kan udvikles til offentlige formål inden for fritidsaktiviteter, idræt og lignende.

Området ved Vorup Frederiksberg Boldklub ligger i landzone (ca. 18 ha). Byrådet ønsker med denne lokalplan at overføre arealerne til byzone.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område omfatter et areal på ca. 23 ha. beliggende i byen Haslund, sydvest for Randers. Området afgrænses mod nord af landbrugsjorde og kolonihaver og mod øst af landbrugsjorde og parcelhuse. Lokalplanen afgrænses mod syd af landbrugsjorde. Mod vest grænser lokalplanen op til Møllevangsvej og et område med parcelhuse.



Bygninger og anlæg til idrætsformål og lignende.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 670 giver mulighed for at opføre bolig og erhverv. Endvidere giver lokalplanen mulighed for anlæg til rekreative formål og idrætsformål.

Del af boldbanearealet (ca. 2.000 m²) kan med denne lokalplan omformes til erhverv. Området ved Vorup Frederiksberg Boldklub overføres til byzone, og der gives mulighed for, at der i området kan opføres anlæg og bygninger til fritids- og idrætsformål. Dette sker for at sikre mulighed for fremtidig udvikling af området.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der giver mulighed for at opføre både tæt/lav bebyggelse, åben/lav bebyggelse, erhverv og øvrig bebyggelse såsom hal, klubhus, boldbaner, multibane og lignende.

Facader og tage

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30 på facader og tage. Multibane skal afskærmes med net af hensyn til bolde.

Vej, sti og parkering

Lokalplanens område må kun vejbetjenes fra Møllevangsvej, bindeleddet, Ulvegårdsvej og fra Haslund Klostervej.

Beplantning

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at der skal etableres et beplantningsbælte med en bredde på minimum 3,0 m. som vist på kortbilag 2. Det er hensigten, at beplantningen skal skærme bolig- og erhvervsområdet fra område udlagt til rekreative- og idrætsformål.

Natur

Langs lokalplanområdets østlige grænse findes et dige, som er beskyttet efter museumsloven. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at der ikke må ske ændringer i digets tilstand.

Delområder

Lokalplanens delområder

Lokalplanen inddeles i 4 delområder, se ovenstående kort. Lokalplanens område inddeles efter eksisterende forhold for at forebygge miljøkonflikter inden for lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne.

Delområde I og III til åben/lav og tæt/lav boligformål samt erhvervsformål.

Delområde I og III

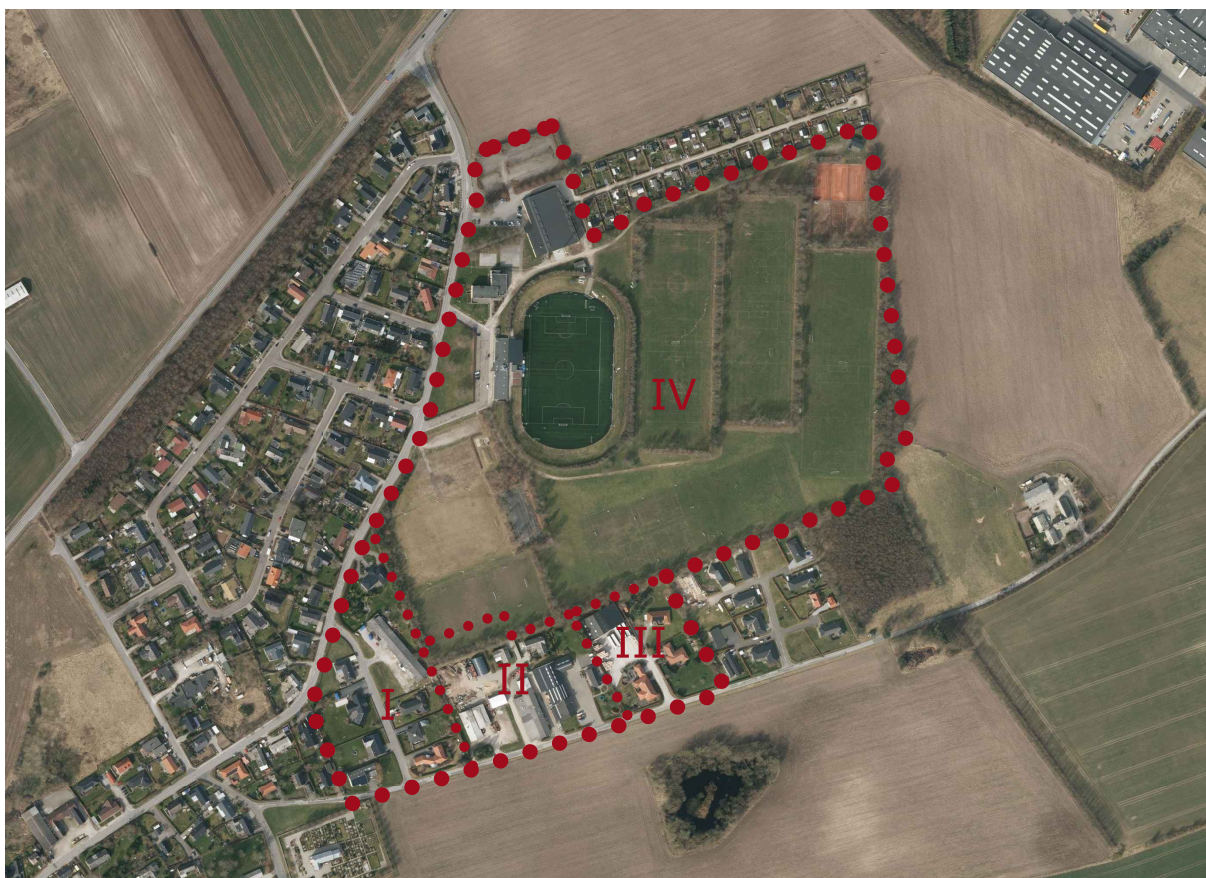
Delområde I og III udlægges til erhvervsformål og boligformål som åben/lav og tæt/lav bebyggelse med tilhørende friarealer. Der må i området kun etableres virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som f.eks. kontorer, serviceerhverv, liberale erhverv og lignende svarende til miljøklasse 1-3 for erhvervsvirksomheder.

I disse områder må bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel højst udgøre 30 % for åben/lav bebyggelse, 40 % for tæt/lav bebyggelse, 40 % for erhverv og for øvrig bebyggelse. Bebyggelse kan opføres i op til to etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Delområde II til erhvervsformål i miljøklasse 2-4

Delområde II

Delområde II udlægges til erhvervsformål. Der må i området kun etableres virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som f.eks. elektronikværksteder, lager, håndværksprægede virksomheder og lignende svarende til miljøklasse 2-4 for erhvervsvirksomheder.



Kortet viser hvordan området er inddelt i 4 delområder.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel må højst udgøre 50 %.

Bebyggelse kan opføres i op til to etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Indenfor et nærmere afgrænset område kan bebyggelsen opføres i op til to etager og med en maksimal bygningshøjde på 10 meter.

Delområde IV til idrætsanlæg

Delområde IV

Delområde IV udlægges til offentlige og rekreative formål i form af fritids- og idrætsfaciliteter med tilhørende idrætsanlæg og tilhørende bebyggelse i form af hal, klubhus, boldbaner og lignende.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekg. nr. 50 af 19.01.2018 med senere ændringer) fastsættes flg. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** lokalplanens område udlægges til boligformål, rekreative områder, offentlige fritidsformål samt erhvervsformål.
- at** ny bebyggelse tilpasses områdets eksisterende karakter og miljø,
- at** forebygge miljøkonflikter inden for lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne,
- at** overføre en del af lokalplanens område til byzone,
- at** sikre vejadgang fra Møllevangsvej, Bindeleddet, Ulvegårdsvej og Haslund Klostervej.

§ 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 19at, 19aq, 19a, 19as, 19ar Vorup By, Vorup, 3e, 3æ, 3ø, 3aa, 3ab, 3ac, 9ag, 9af, 3l, 9al, 9ak, 9ab, 9aa, 9m, 9ac, 9ae, 9s, 9p, 9n, 9q, 9bg, 9r, 9a, 9o, 9ø, 9v, 9æ, 9y, del af vejlitra 7000g Haslund By, Haslund samt alle parceller, der efter den 6. april 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV, som vist på kortbilag 2.

Zonestatus

- 2.3 En del af lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved offentliggørelse af lokalplanens endelige vedtagelse overføres landzonearealet, som er vist på kortbilag 1, fra landzone til byzone. Resten af lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone. Arealet der overføres udgør ca. 17,88 ha.

§ 3 Områdets anvendelse

Erhverv og bolig

- 3.1 **Delområde I og III** må anvendes til erhvervsformål og boligformål som åben/lav og tæt/lav bebyggelse med tilhørende fælles friarealer. Der må i delområderne kun etableres virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som f.eks. kontorer, serviceerhverv, liberale erhverv, offentlige formål, elektronikværksteder, laboratorier, lager, servicevirksomheder, håndværksprægede virksomheder og lignende svarende til virksomhedsklasse 1-3.



Erhverv

- 3.2 **Delområde II** må anvendes til erhvervsformål. Der må i delområdet kun etableres virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som f.eks. elektronikværksteder, laboratorier, lager, servicevirksomheder, håndværksprægede virksomheder, mindre belastende egentlige produktionsvirksomheder og lignende svarende til virksomhedsklasse 2-4.

Idrætsformål

- 3.3 **Delområde IV** må kun anvendes til rekreative, offentlige fritidsformål som grønt område, idrætsanlæg og tilhørende bebyggelse i form af hal, klubhus, boldbaner, multibane og lignende.
- 3.4 Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantennelanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin, mobilantenner m.v. Der kan dog ikke opstilles vindmøller.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykningsmulighed, grundstørrelser og fælles opholdsarealer fremgår af nedenstående skema.

Anvendelse	Grundstørrelse
Åben/lav boligbebyggelse	Grunde på mellem 700 og 1400 m ²
Tæt/lav boligbebyggelse	Storparcel eller enkelte grunde på mellem 150 og 500 m ² . For områder der er bebygget ud fra en samlet plan med flere end 3 boliger, kan de enkelte grunde være ned til 350 m ² .
Erhverv	Storparcel eller enkelte grunde Ingen bestemmelser
Rekreative og offentlige fritidsformål	Storparcel eller enkelte grunde Ingen bestemmelser

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Vejbetjening

- 5.1 Lokalplanens område må kun vejbetjenes fra Bindeledet, Møllevangsvej, Ulvegårdsvej og fra Haslund Klostervej.

Parkering

Parkering

- 5.2 Der skal udlægges areal til følgende parkeringspladser:
- 2 p-pladser pr. bolig på egen grund v. åben/lav bebyggelse
 - 1,5 p-plads pr. bolig v. tæt/lav bebyggelse. P-pladserne kan etableres på egen grund eller som fælles parkeringspladser.
 - 1 p-plads pr. bolig v. ældreboliger
 - 1 p-plads pr. 60 m² etageareal til kontorerhverv
 - 1 p-plads pr. 200 m² etageareal til lagervirksomhed
 - 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til fremstillingsvirksomhed
 - 1 p-plads pr. 25 m² etageareal til idrætshaller



5.3 For hver 25 p-pladser i delområde IV, skal der anlægges 1 til 2 handicapparkeringspladser.

5.4 På grunde til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, må der kun etableres én adgang for hver bolig til boligvejen.

Belysning af boldbaner

Belysning

5.5 Belysning af boldbaner og multibane skal orienteres ned.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst udgøre:

- 30 % for åben/lav bebyggelse
- 40 % for tæt/lav bebyggelse
- 40 % for erhverv i delområde I og III
- 50 % for erhverv i delområde II
- 40 % for øvrig bebyggelse

Antal etager og bygningshøjde

6.2 Bebyggelse i delområde I, II, III og IV må opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 m.

Omkring Haslund kirke gælder der efter naturbeskyttelseslovens § 19 en 300 m beskyttelseszone, hvori der ikke uden dispensation må opføres byggeri, der er højere end 8,5 m.

6.3 Der må indenfor det udpegede område til terrænregulering for nybyggeri, jf. kortbilag 2, opføres bebyggelse i en maksimal højde af 10 m, såfremt der terrænreguleres til kote 41.75.

6.4 Byggeri må ikke opføres nærmere skel end 4 m og nærmere udlagt vej end 5 m.

Multibane skal afskærmes med net af hensyn til bolde.

6.5 Der må opføres én multibane indenfor den, på kortbilag 2, viste placering for multibaner. Placering udenfor kloakopland kræver nedsivningstilladelse.

§ 7 Bebyggelsens udformning og fremtræden

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

7.1 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glastal på over 30, bortset fra vinduer og anlæg for udnyttelse af solenergi.

Antenner

7.2 Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1 m. Antenner skal opsættes, så de ikke generer de omkringboende og placeres i en højde, der ikke overstiger tagryggen. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 m.

7.3 Der skal opsættes net på sider og over multibane.

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

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



Skiltning

§ 8 Skiltning

- 8.1 Ved stikveje må der på egen grund opstilles ét skilt, der samlet oplyser om de virksomheder, som vejen giver adgang til. Skiltet må maksimalt fylde 0,4 m² pr. virksomhed og højst være 1,8 meter højt.
- 8.2 I delområde IV må der etableres facadeskilte og bandeskilte på idrætsanlæg.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Veje og pladser for oplagring eller håndtering af miljøfarlige stoffer må kun udføres med en fast belægning, som muliggør opsamling af afstrømmende vand.

Terrænregulering

Terrænregulering

- 9.2 Der må i delområde I, III og IV ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel.
- 9.3 Terrænregulering i delområde I, II og III på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg af vej og etablering af teknisk forsyning.
- 9.4 I delområde II er terrænregulering i forbindelse med nybyggeri muligt jf. § 6.3 og kortbilag 2.
- 9.5 Terrænregulering i delområde IV på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg af vold, boldbaner, vej, etablering af teknisk forsyning.

Hegning og beplantning

- 9.6 I boligområder skal hegn langs skel mod fælles friarealer og stier etableres som levende hegn. Det er tilladt at opsætte trådnet på indersiden, i forbindelse med levende hegn.
- 9.7 Hegn mod vej og sti må kun placeres på egen grund mindst 0,3 meter fra skel.

Beplantningsbælte

- 9.8 Der skal etableres et beplantningsbælte med en bredde på min. 3,0 m. som vist på kortbilag 2. Ny supplerende beplantning skal være af samme artsammensætning som eksisterende beplantning i området eller typiske danske træer og frugttræer.

Beskyttet dige

- 9.9 Det på kortbilag 2 viste stendige skal bevares. For ikke at beskadige diget, må der ikke indenfor 2 m fra digets fod beplantes, graves eller på anden måde ændres i digets tilstand.
- 9.10 Der må opsættes skilte på ubebyggede arealer jf. § 8.



§ 10 Tekniske anlæg

- 10.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 10.2 Der må etableres/opstilles antenner til mobiltelefoni med tilhørende teknikkabine. Antennerne skal placeres direkte på bebyggelsen eller på bærerør. Der må ikke opstilles fritstående master.
- 10.3 Indenfor lokalplanområdet må der etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 7.4 er opfyldt.
- 10.4 Anlæg til håndtering og afhentning af erhvervsaffald skal afskærms med beplantning, hegn eller vægge, tilpasset den omkringliggende bebyggelse.
- 10.5 Virksomhederne skal til enhver tid sørge for, at Miljøstyrelsens krav om vejledende grænser for trafikstøj og virksomhedsstøj er overholdt for boligområderne.
- 10.6 Der skal etableres afværgeforanstaltninger i form af støjvold på arealet mellem multibanen og Møllevangsvej. Støjvolden skal være 2 meter høj og 3 meter bred.

Støjgrænser skal overholdes

Støjvold ved multibane

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- at** de i § 5 nævnte parkeringspladser er udlagt i tilknytning til den enkelte bebyggelse, samt de fælles parkeringspladser indenfor det enkelte delområde.
 - at** det i § 9.8 nævnte beplantningsbælte er etableret.
 - at** det kan dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for såvel trafik- som virksomhedsstøj er overholdt jf. § 10.5.

§ 12 Servitutter

- 12.1 Følgende servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanen:

Dok. nr. 6198-67 om byggelinjer mv., tinglyst den 06.05.1987

Dok. nr. 14862-67 om bebyggelse, benyttelse mv, adgangsbegrænsning mv begrænset udstykningsmulighed hegns forhold mv, tinglyst den 21.10.1987



§ 13 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 670 er vedtaget den 18.06.2018.

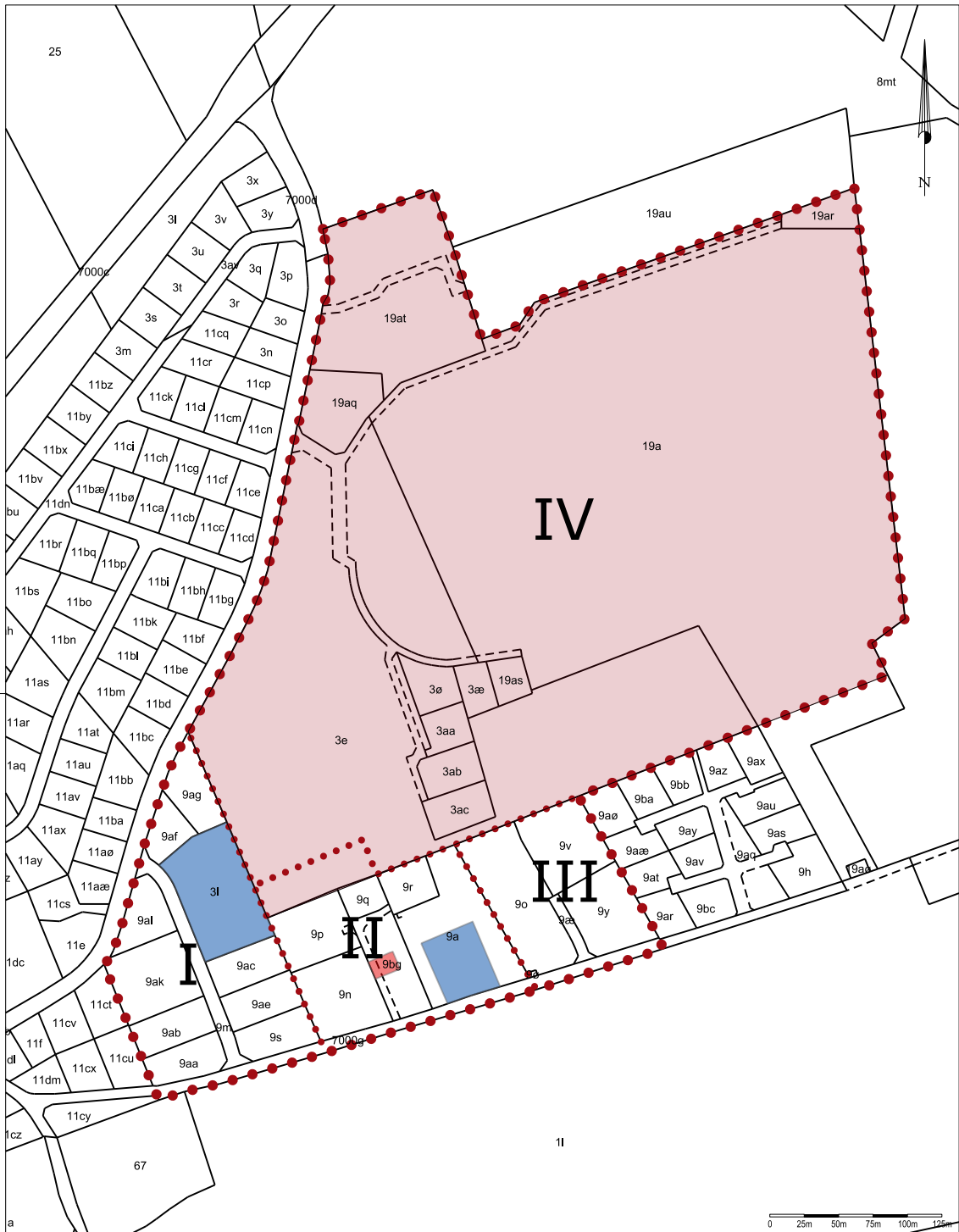
Torben Hansen
Borgmester


Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

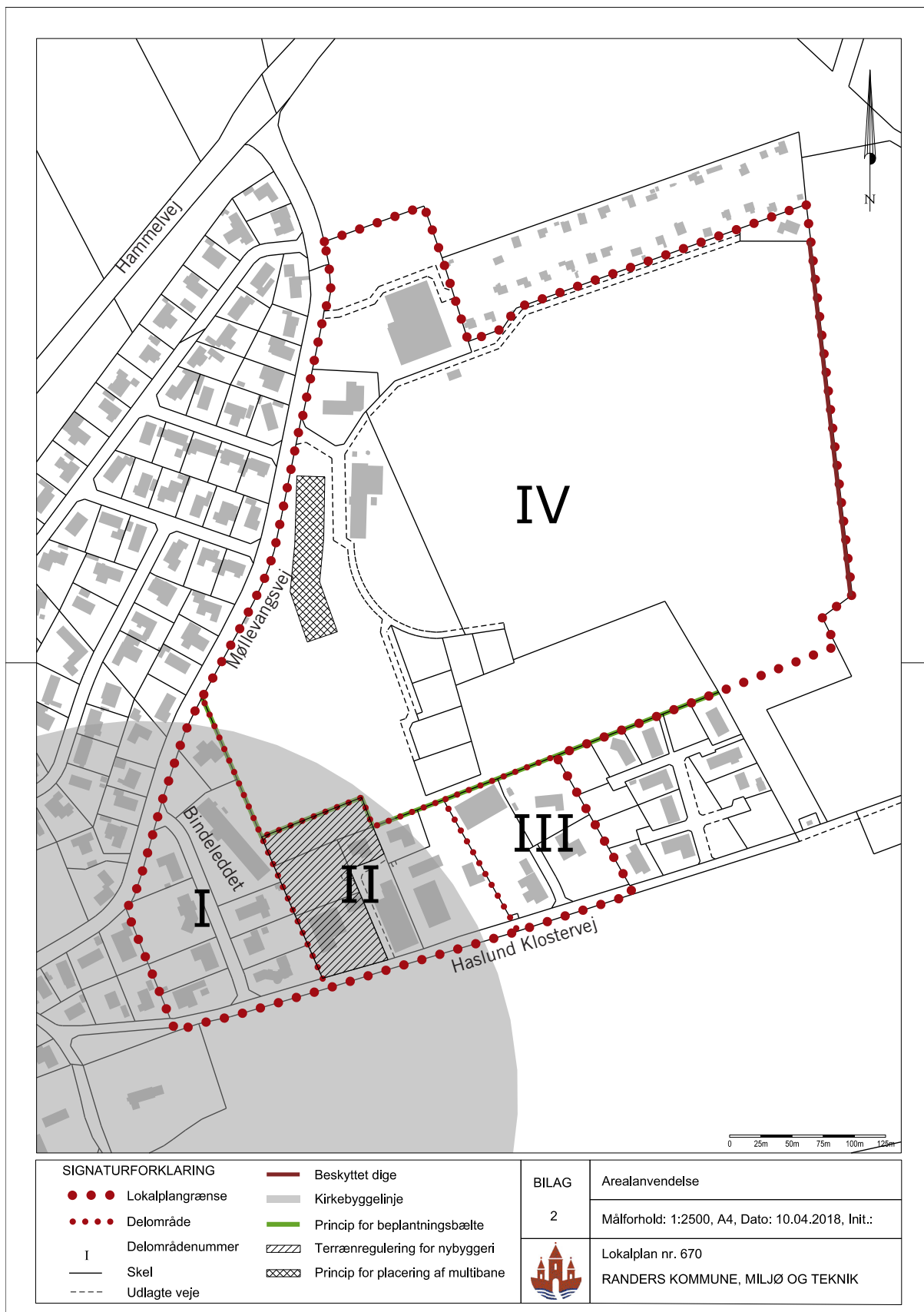
Lokalplan 670 er endeligt vedtaget af Randers Byråd den 08.10 2018.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



SIGNATURFORKLARING		9aa	Matrikelnummer	BILAG	Afgrænsning og delområder
●●●●	Lokalplangrænse	---	Udlagte veje	1	Målforhold: 1:2500, A4, Dato: 10.04.2018, Init.:
●●●●	Delområde	■	Areal som overføres til byzone		Lokalplan nr. 670
I	Delområdenummer	■	Jordforretning - V1	RANDERS KOMMUNE, MILJØ OG TEKNIK	
—	Skel	■	Jordforretning - V2		





FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Beskyttelse af grundvand

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger delvist i indvindingsopland til Tebbestrup Vandværk og Strømmen Vandværk. Ca. halvdelen af lokalplansområdet er udpeget som nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) og nitratfølsomt indsatsområde (IO). På grund af drikkevandsinteresserne i området skal der tages hensyn til grundvandsbeskyttelsen i forbindelse med håndtering af overfladevand.

Lokalplanen udlægger området til bolig- og erhvervsformål samt rekreative, offentlige fritidsformål. Planen tager hensyn til drikkevandsinteresserne i forbindelse med håndtering af overfladevand. Vejvand samt vand fra p-pladser og industripladser må ikke kunne nedrive til grundvandet. Disse udføres med en fast belægning, som muliggør opsamling af afstrømmet vand. Regnvandsbassiner skal etableres med fast/impermeable bund.

På det grundlag vurderes det, at planerne er i overensstemmelse med landsplanlægningen, hvad angår grundvandsinteresser.

Natura 2000 områder

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

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

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

Nærmeste Natura 2000-område nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov er beliggende ca. 1 km fra området. Det vurderes at planforslaget på baggrund af afstanden og aktiviteterne, ikke kan påvirke Natura 2000-området.

Bilag IV arter

I habitatdirektivets bilag IV er der opført en række dyre- og plantearter, som skal ydes streng beskyttelse overalt i deres naturlige udbredelsesområde, også uden for de udpegede Natura 2000-områder. For dyrearternes vedkommende indebærer dette, at yngle- og rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges.

Der er ikke kortlagt bilag IV plantearter i Randers Kommune, og det vurderes at være usandsynligt, at de kan forekomme inden for det ansøgte område.

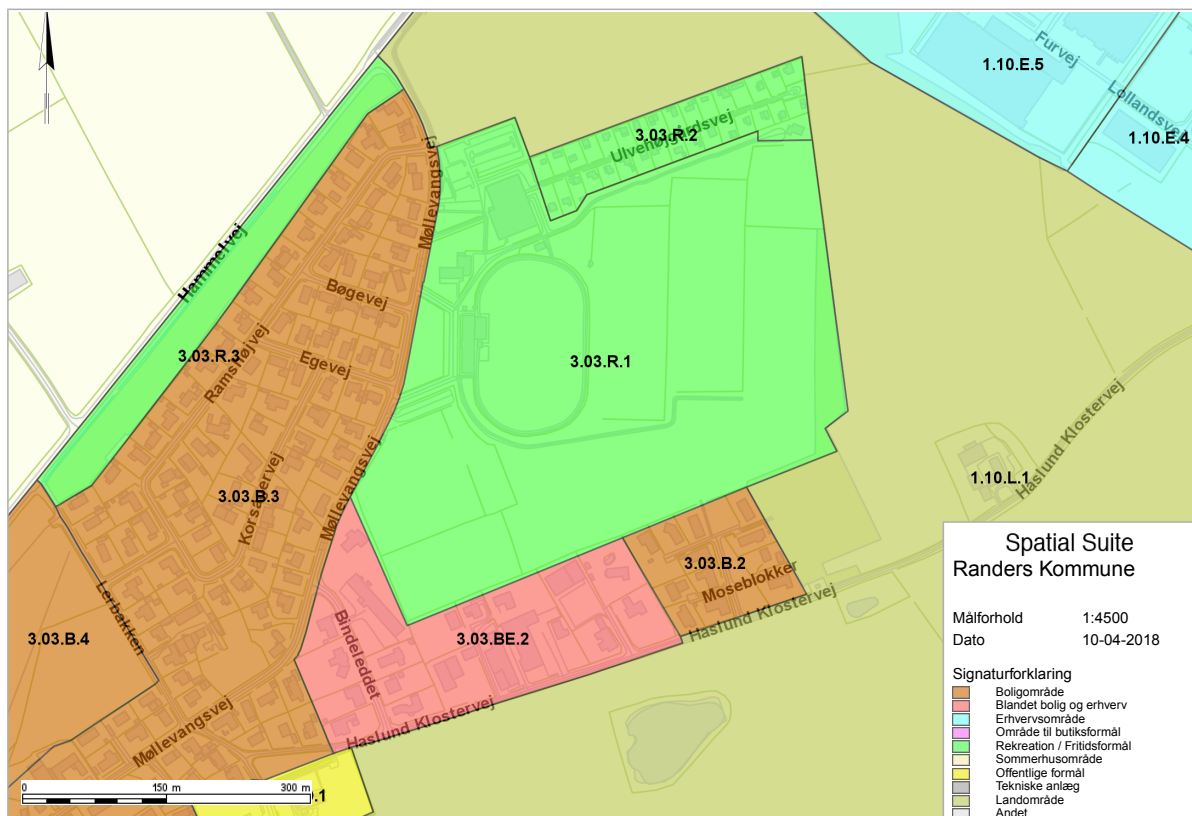
Der er ikke registreret forekomst af øvrige bilag IV-arter i nærheden af lokalplanens område. Samlet set vurderes lokalplanen dermed ikke at ville påvirke bilag IV-arter, ligesom planen heller ikke vurderes at ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- En del af lokalplanområdet er omfattet af rekreation/fritidsformål
- Grundvand. Lokalplanens område ligger i et OSD område (område med særlige drikkevandsinteresser)

Kommuneplan 2017



Oversigtskort - Kommuneplan 2017 rammer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne.

I Kommuneplan 2017 er lokalplan 670 omfattet af rammeområdene

- 3.03.R.1 til rekreative område
- 3.03.R.2 til kolonihaveområde
- 3.03.BE.2 til blandet bolig- og erhvervsområde

Tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2017

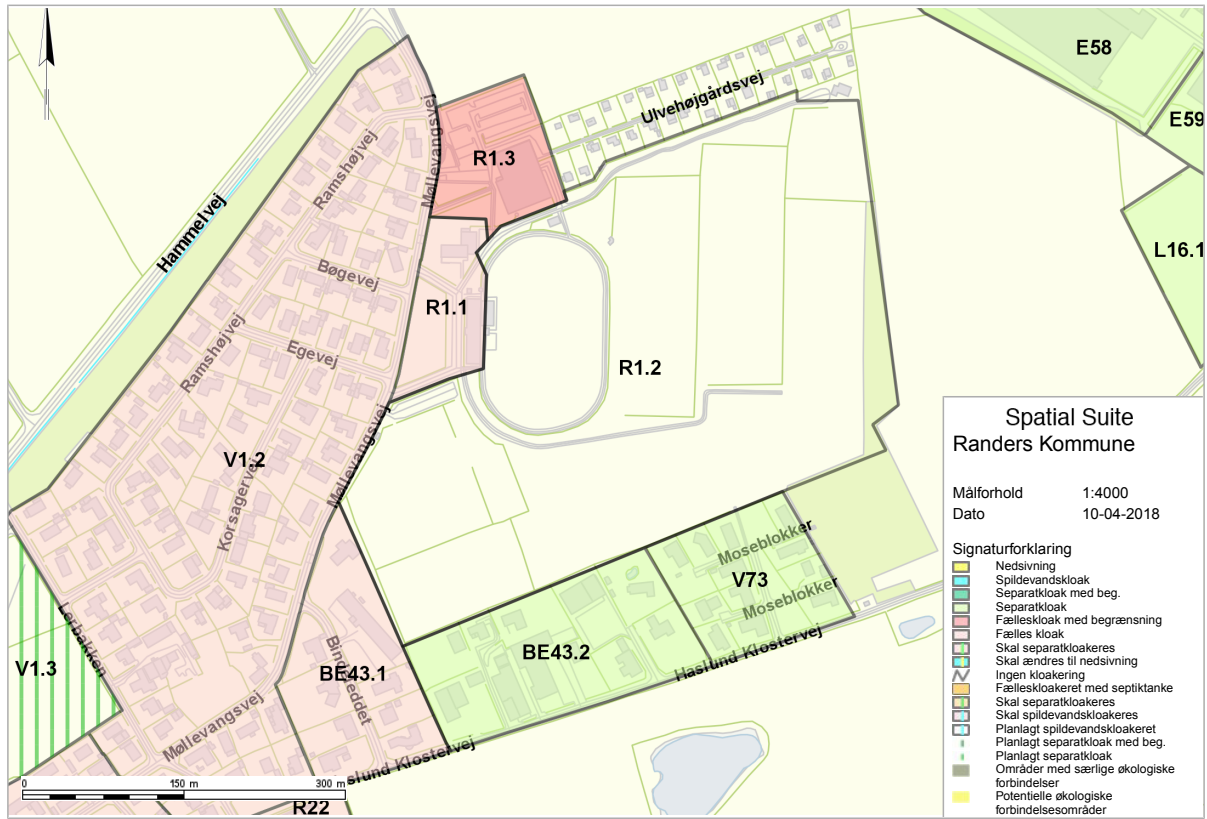
Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017 for hvad angår områdets anvendelse, bebyggelsesprocent og zonestatus.

Der er derfor udarbejdet Tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2017. Med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen mellem de to rammeområder 3.03.R.1 og 3.03.BE.2, så rammeområdet udlagt til bolig- og erhvervsformål udvides. Med kommuneplantillægget øges bebyggelsesprocenten til 30 % for åben/lav bebyggelse, 40 % for tæt/lav bebyggelse og 50 % for erhverv. I arealet omfattet af rammeområde 3.03.R.1 ændres zonestatus fra landzone til byzone. Rammeafgrænsningen mellem 3.03.R.1 og 3.03.R.2 ændres, så et område tilknyttet tennisbanen indgår i idrætsområdet.

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan og er indsat som bilag til denne lokalplan.

ZONESTATUS

Lokalplanens område ligger i landzone og i byzone. Området er omfattet af rammeområde 3.03.R.1 og en mindre del af 3.03.R.2 og ligger



Oversigtskort - Kloakoplande

i landzone. Arealet indenfor lokalplangrænsen overføres med denne lokalplan til byzone, så hele lokalplanens område fremover vil være byzone. De fremtidige zoneforhold kan ses på kortilbag 1.

SEKTORPLANER

Spildevandsplan

Spildevand og overfladevand

Lokalplanområdet er delvist omfattet af spildevandsplanens område. Lokalplanens delområde I ligger i kloakopland BE43.1 og er udlagt til fælleskloak. Delområde II og III ligger i kloakopland BE43.2 og er udlagt til separatkloakering. Delområde IV ligger i kloakopland R1.1, R1.2 og R1.3 og er udlagt til henholdsvis fælleskloak, ingen kloakering og fælles kloak med begrænsning.

Udvidelsen af delområde II er ikke omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan. I forbindelse med næste revidering af spildevandsplanen vil udvidelsen blive lagt ind under kloakopland BE43.2. Kloakopland BE43.2 er i dag angivet som separatkloakeret og med en maksimal afløbskoefficient på 0,3. Ved udvidelse af matriklen 9p, Haslund By Haslund med 2000 m², så må der ikke afledes mere end svarende til nuværende afløbskoefficient for matriklen. Dvs. at afløbskoefficienten for matriklen efter udvidelsen ikke må være større end 0,16. Ved overskridelse af den angivne afløbskoefficient skal der etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring.

Hvordan skal
varmeforsyningen finde sted

Varmeplan

Området forventes forsynet med kollektiv varmeforsyning. Den endelige forsyningsform fastlægges i forbindelse med godkendelse af projektforslag efter varmeforsyningsloven.



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 Verdo Vand A/S forsyningsområde.

ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

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. 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. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Vejadgang

Vejbetjening

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Møllevangsvej og Haslund Klostervej. Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Møllevangsvej, Haslund Klostervej, Bindeleddet og Ulvehøjgårdsvej.

Jordforurening

Jordforurening

Matrikel 3l og del af matrikel 9a Haslund By, Haslund er kortlagt på Vidensniveau 1 (muligt forurenede) efter jordforureningsloven. Del af matrikel 9bg Haslund By, Haslund er kortlagt på Vidensniveau 2 (konstateret forurening). Den resterende del af lokalplanområdet er beliggende i områdeklassificeret areal - analysefri.

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.

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 form af en overpløjet gravhøje på det pågældende areal.

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 til f.eks. ny bebyggelse påbegyndes. Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.

Begrænsninger på høje bygninger i nærheden af kirker i det åbne land.

Kirkebyggelinje

Omkring Haslund Kirke gælder der efter naturbeskyttelseslovens § 19 en 300 m beskyttelseszone, hvori der ikke uden dispensation må opføres byggeri, der er højere end 8,5 m.

Lokalplanen udlægger et område, hvor der ved terrænregulering / nedgravning er mulighed for at bygge i op til 10 meter. Byggeriet vil derfor ikke syne højere end bygningerne i området, og dermed ikke konkurrere med kirketårnet.

Jord og stendiger

Beskyttede sten- og jorddiger

Langs lokalplanområdets østlige grænse findes et dige, som er beskyttet efter museumsloven. Lokalplanen fastsætter bevarende bestemmelser for diget. Diget er vist på kortbilag 2.

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

Kirkebyggelinje

Byggeri over 8,5 meters højde inden for 300 meter omkring Haslund Kirke kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 19. Kirkebyggelinjen omkring Haslund Kirke er vist på kortbilag 2.

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.

Screening for miljøvurdering

I screeningen er det vurderet, om planforslaget kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, på en række forhold som er defineret i miljøvurderingsloven, herunder forhold som menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.



Afgørelse vedr. miljøvurdering

På baggrund af screeningen er det Randers Kommunes vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget, da det vurderes, at planen ikke danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering

- I lokalplanområdet forefindes ingen beskyttet natur eller særligt udpegede landskaber.
- Planforslagene regulerer eksisterende by- og idrætsområder og giver kun i begrænset omfang mulighed for ny anvendelse og øget bebyggelse.
- Planforslagene forventes ikke at medføre væsentlig øget indvirkning på omgivelserne
- Planen omfatter kun mindre ændringer på lokalt plan.