

LOKALPLAN 531

Boligområde ved Drastrup

Marts 2014



Redegørelse

En kortfattet beskrivelse.....	3
Lokalplanens indhold.....	4
Kort beskrivelse af delområderne.....	5
Særlige forhold	6
Forhold til anden planlægning	6
Miljøvurdering	9

Lokalplanens bestemmelser

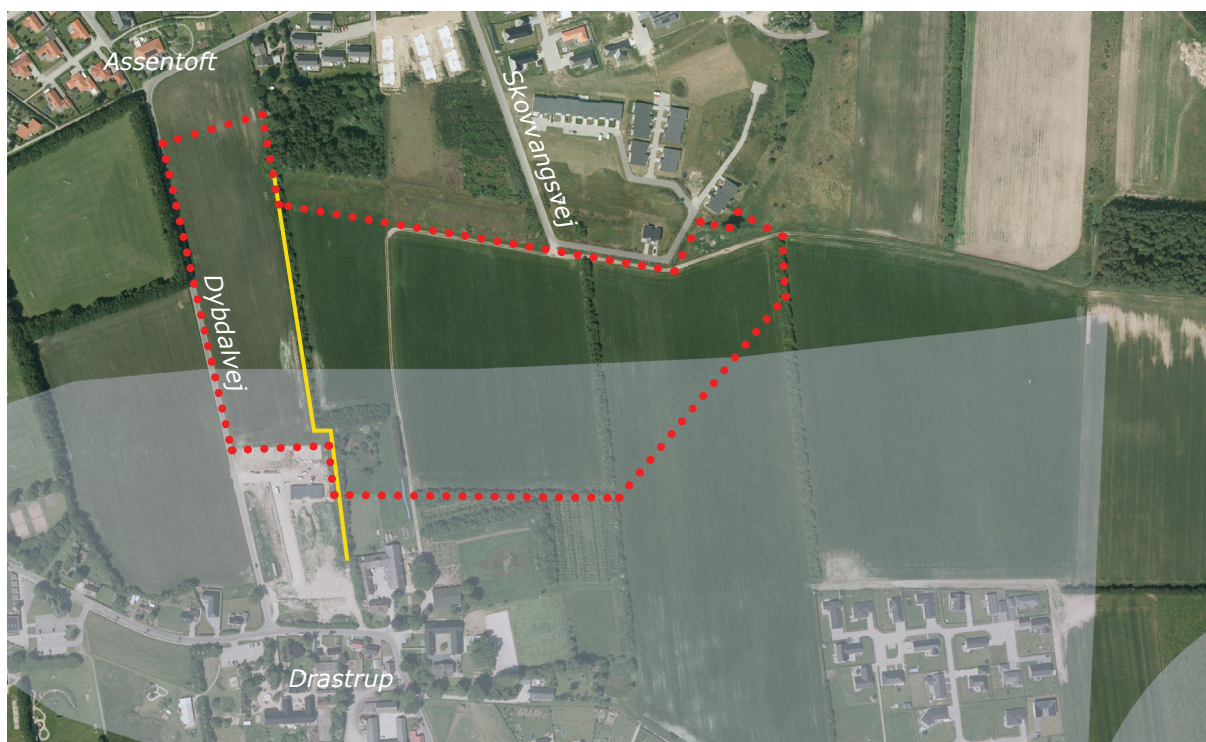
Lokalplan 531 boligområde ved Drastrup	10
§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	10
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	10
§ 4 Udstykning.....	11
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	12
§ 6 Tekniske anlæg	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9 Ubebyggede arealer	14
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	18
§ 11 Grundejerforening eller lignende	18
Vedtagelsespåtegning	19
Offentlig bekendtgørelse.....	19
Lokalplanens retsvirkninger	20

Bilag

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	21
Kortbilag 2 - Fremtidige forhold	22
Kortbilag 3 - Forhold vedrørende overfladevand	23
Kortbilag 4 - Vejprofiler	24

Vejledning

Vejledning	25
Klagevejledning.....	26



Luftfoto fra foråret 2012 med afgrænsning af lokalplanområdet. Den sydlige halvdel af området er indvindingsopland for Assentoft Vandværk. Det beskyttede jorddige er optegnet med gul.

En kortfattet beskrivelse

Beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter et ubebygget areal på ca. 11,6 hektar. Området er beliggende mellem landsbyen Drastrup mod syd og boligområder ved Assentoft mod nord. Området afgrænses mod vest af Dybdalvej.

Eksisterende forhold

Terrænet i lokalplanens vestlige område er næsten fladt. Mod øst er terrænet svagt bakket, men det falder overordnet ned mod slugten, som kommer ind i områdets nordøstligste hjørne. Denne slugt fortsætter ind i området som en svag lavning. Området opdeles af et beskyttet jorddige med bevoksning. Halvdelen af lokalplanområdet er indvindingsopland for almen vandforsyning.

Baggrund og formål

Lokalplanområdet er kommunalt ejet og udgør en del af et større byvækstområde ved Drastrup. Ved gennemførelse af lokalplanen ønsker Randers Kommune at skabe mulighed for vækst i antallet af boliger i Assentoft og fremme en bæredygtig byudvikling. Lokalplanen er derfor baseret på en konkret vandforvaltningsplan for området med fokus på bæredygtig håndtering af overfladevand.



Panorama over lokalplanområdet set fra nord mod syd.

Lokalplanens indhold



Slugten lige nord for lokalplanområdet. Lidt længere mod nord bliver den til 'Svendstal'.



Eksisterende markvej øst-vest i det nordlige af området.



En trampesti gennem området nord for lokalplanområdet.

Randers Kommune vil udvikle et nyt boligområde med blandedt åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Lokalplanen beskriver en bæredygtig tilgang til håndtering af overfladevandet. For at klimasikre området, forebygge oversvømmelse og skabe merværdi for beboerne, har områdets vandbalance været direkte retningsgivende for planlægningen og struktureringen af områdets veje, fællesarealer, byggegrunde mv.

Lokalplanen beskriver et overordnet regnvandssystem med åbne grønne render, nedsvinningsbassiner og vejprofiler med regnvandsrender. Formålet med synligørelsen af regnvandet er dels at skabe bevidsthed blandt beboerne om regnvandsproblematikken, dels at skabe spændende og anderledes boligveje og grønne fællesarealer. Regnvandssystemet er med til at skabe sammenhæng mellem bebyggelse og naturen og understrege områdets landskabelige træk.

Strategien for anlæggelsen af veje og boliggrunde bygger på det simple princip at vand løber nedad. Løsninger til synlig håndtering af overfladevand på vejarealer og boliggrunde indarbejdes i vejtracéets udformning. I vejprofilet for boligvejene i åben-lav-området opdeles gående og kørende trafik ved hjælp af renderen, der bugter sig og varierer kørebarebredden. Se bilag 4.

På baggrund af det eksisterende terræn, vandets naturlige løb og vejprofilet, udpeges for hver enkelt grund i delområder med åben-lav bebyggelse et bestemt punkt, hvortil overfladevandet skal afledes. Det vil være forskelligt, om der skal afledes i skel mod vej, i skel mod grønne fællesarealer eller til en fællesrende. Vandet løber derfra mod det centrale nedsvinningsbassin. Området for tæt-lav boligbebyggelse i lokalplanens vestlige del afleder overfladevandet til nedsvinning på de enkelte grunde. Vejvandet ledes til fælles nedsvinning inden for det vestlige område.

I den del af lokalplanområdet, der ligger i indvindingsoplandet til almen drikkevandsforsyning, skal vejvand afledes i åbne render med membran, der forhindrer nedsvinning til grundvandet.

Den smukke slugt 'Svendstal', som forløber ind i lokalplanområdet fra nord, videreføres som en gennemgående grøn kile hvori centralt regnvandsanlæg etableres. Der etableres her to mindre bassiner med permanent vandspejl, der sikrer bundfældning af sand med mere, og et større regnvandsbassin, som oftest vil fremstå tør. Disse anlæg etableres med svage skrånninger og hegnes ikke ind. De indgår som en del af de rekreative fællesarealer.

Samtlige regnvandsrender, der er vist op kortbilag 3 etableres af Randers Kommune i forbindelse med byggemodningen og vil derefter overgå til et privat regnvandslaug, der skal stå som ejer og forestå driften af anlægget efter etablering. Sandfangsbassiner og regnvandsbassin i områdets nordøstlige hjørne ejes af Randers Spildevand A/S, som også forestår



Lokalplanens sydvestlige hjørne er en gammel frugthave. Arealet bevares som et rekreativt område for beboerne i området.

driften af bassinerne, inkl. udløbsledningen.

I og omkring regnvandsrenderne på fællesalerne vokser græsarter og blomster "vildt" og sikrer småbiotoper til glæde for biodiversiteten i området.

En gammel frugtlund giver en særlig karakter til området og haven er indtænkt i lokalplanen som et fælles rekreativt areal.

Skovvangsvej vil på sigt blive forlænget mod syd og forbinder Assentoft og Drastrup. I lokalplanen forlænges Skovvangsvej det første stykke fra nord mod syd. Der fastsættes en byggeinje mod Skovvangsvej, der sikrer areal til beplantning og eventuelle støjdæmpende foranstaltninger langs vejen. Beplantningen må ikke forringe oversigtsforholdene.

Kort beskrivelse af delområderne

Delområde I

Åben-lav boligbebyggelse bestående af 21 parcelhusgrunde, hvoraf 1 er mulig at udnytte til dobbelthus.

Delområde II

Åben-lav bebyggelse bestående af 13 parcelhusgrunde til boliger i to etager. 4 af grundene er mulige at udnytte til dobbelthuse.

Delområde III

Åben-lav boligbebyggelse bestående af 12 parcelhusgrunde eller tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse mv. med lodrette lejlighedsskel.

Delområde IV

Åben-lav boligbebyggelse bestående af 10 parcelhusgrunde.

Delområde V

Tæt-lav boligområde med mulighed for ca. 60 boliger.

Delområde VI

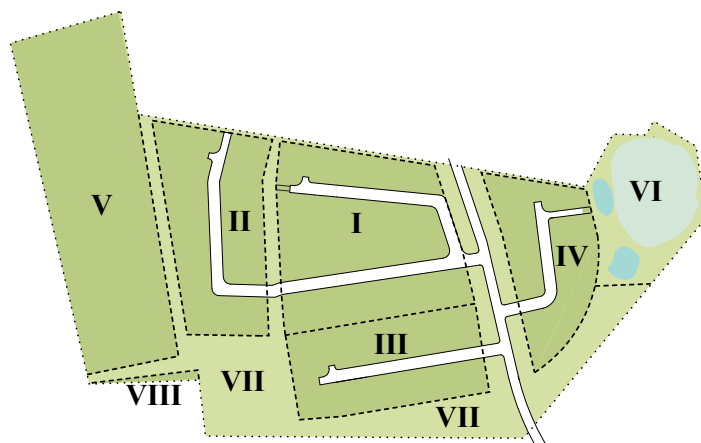
Regnvandsanlæg i form af nedsivningsbassin m.m.

Delområde VII

Grønne fællesarealer.

Delområde VIII

Privat haveareal på ca. 340 m² til nabolokalplan 550 - 'Boligområde ved Drastrupgårdsvej i Drastrup'.



Særlige forhold

Tinglysninger og købsaftaler

For de fem grunde i delområde I, der er markeret med en stjerne på kortbilag 3, tinglyses en ret til at aflede overfladevand via en fælles rende for de fem grunde.

Overtagelse af fællesarealer

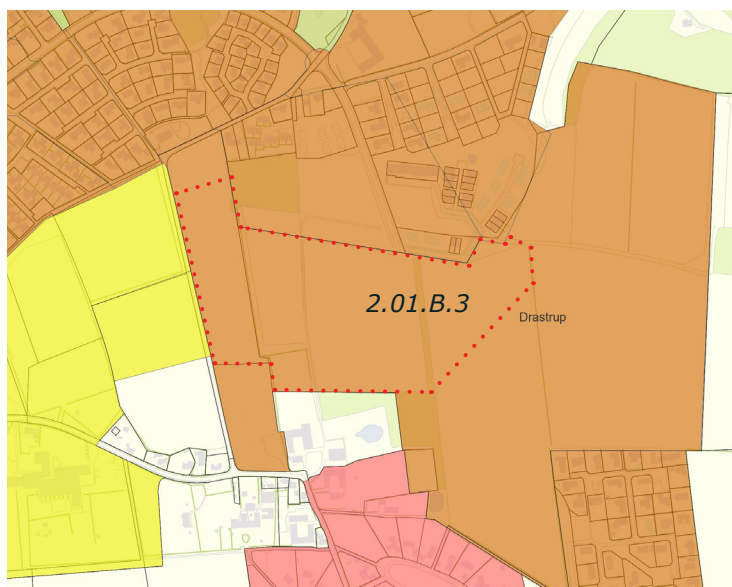
I henhold til Planloven kan der ikke stilles krav om, at grundejerforeningen skal tage skøde på de ubebyggede fællesarealer. Derfor fastsættes det i købsaftalen.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2013

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 2.01.B.3 i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune. Området er udlagt til blandet boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Rammekort med markering af lokalplanens område.



Servitutter

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

Zonestatus

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

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den kommunale Skovvangsvej, der forlænges mod syd. Det kan etableres to tilslutninger til Skovvangsvej fra det åben-lave boligområde vest for og én tilslutning for det tæt-lave boligområde mod øst. Lokalplanområdets vestlige del vejbetjenes fra Dybdalvej via to tilslutningspunkter.

Privat fællesveje

Det forudsættes at anlagte boligveje får status af private fællesveje med vedligeholdelsespligt for grundejerforeningen.

Stier

Der anlægges en stiforbindelse a-b i lokalplanens syd-vest-

lige hjørne, der giver adgang til Dybdalvej. Denne sti bliver offentlig tilgængelig og får status som privat fællessti med vedligeholdelsespligt for grundejerforeningen.

Støjforhold

Afstanden til Gl. Grenåvej vurderes at være så stor, at der ikke påregnes støjgener fra trafikken i området. Når Skovvangsvej er fuldt udbygget kan det blive nødvendigt at opsætte støjdæmpende foranstaltninger. Der er reserveret areal til formålet i en bredde på 17 meter målt fra vejmidte.

Kystnærhedszone

Området er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Området kan dog ikke ses fra kysten på grund af de landskabelige forhold. Arealet ligger på den anden side af en højde-ryg som vender væk fra kysten. Det vurderes derfor ikke at haven nogen indflydelse på kystnærhedszonen.

Levende hegn i skel

I delområde I, II, III og IV muliggør lokalplanbestemmelserne mange forskellige hustyper. For at samle området, stilles der kravet til ens hække. Kravet om levende hegn er ikke til hinder for trådhegn, som indgår i beplantningen.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af tillæg nr. 23 til spildevandsplanen for Randers Kommune 2009-2012 med områdebetegnelserne S12G og S12H. Lokalplanområdets vestlige del - delområde V - spildevandskloakeres og overfladevand nedsives på de enkelte grunde. Vejvand ledes til fælles nedrivning indenfor området men udenfor indvindingsopland til almen drikkevandsforsyning. Lokalplanområdets østlige del separatkloakeres. Overfladevand fra de enkelte grunde afledes i et bestemt punkt på terræn til åbne render og afvandsgrøfter og nedsives i et fælles bassin i det nordøstlige hjørne af oplandet.

Spildevandsplanen omfatter også arealerne øst for lokalplanområdet. Når disse arealer udbygges til boliger vil overfladevandet herfra ledes til samme bassin som nævnt ovenfor. Der vil også ske afledning til regnvandarenden i lokalplanområdets grønne strøg som vist på kortbilag 3.

Privat regnvandslaug

Render til afledning af regnvand etableres af Randers Kommune i forbindelse med byggemodningen og vil derefter overgå til et privat regnvandslaug, der skal stå som ejer og forestå driften af anlægget efter etablering jf. Spildevandsbekendtgørelsen. Laugets geografiske område er identisk med opland S12G og S11B.3 i Tillæg nr. 23 til Spildevandsplanen for Randers Kommune 2009-2012. Det er muligt at oprette et eller flere laug for mindre områder - f.eks. lokalplanområdet eller delområdet for nærværende plan. Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende grundejere, der ligger inden for foreningens geografiske område. Åbne render langs Skovvangsvej indgår ikke i laugets område.

Kloakering

Spildevand tilsluttes eksisterende ledningssystem jf. Spildevandstillæg nr. 23. Kloakanlægget for spildevand finansieres til skel af Randers Spildevand A/S.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Assentoft Vandværk.

Energiforsyning

Der er ikke fjernvarme i området. Bebyggelser i lokalplanområdet varmforsynes ved individuelle løsninger f.eks. solcelleanlæg og jordvarme.

Lokalplanområdet ligger i Energi Midts forsyningsområde for elektricitet.

Olieledning

Gennem området løber en gammel NATO olieledning, som nu er nedlagt. Det er en forudsætning for udbygningen af lokalplanens område, at denne ledning fjernes, og der foretages miljøsikring. Såfremt at der registreres en jordforurening, er det en forudsætning for udbygningen af lokalplanens område at jorden oprenses i forbindelse med fjernelse af ledningen.

Renovation og genbrug

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

Tæt-lave boligområder skal etablere fælles nedgravede containerstationer. Antal og dimensionering fastsættes af Randers Kommunes Affaldskontor.

Renholdelse og vintervedligeholdelse

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

Tilgængelighed

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

Beskyttet dige

Midt i lokalplanområdet findes et dige som er beskyttet efter Museumslovens §29a. Ændring af diget kræver dispensation. Diget fremstår som et jorddige i varierende højde fra ca. 0,1-0,5m. Diget er bevokset med blandede træer og buske bl.a. røn, mirabelle, hylde og tjørn. Diget indarbejdes i lokalplanen som en grøn bræmme til gavn for dyre- og planteliv og rekreativt for beboerne i området. Randers Kommune ønsker at bevare det bevoksede dige som en naturlig korridor med det udtryk det har i dag. Det er muligt at gå langs diget inde i bevoksningen. Bevoksningen på og langs diget er smukt at se på, men det skygger også, hvorfor det skal tillades at holde højden nede på bevoksningen. Af samme grund skal udstykninger mod øst og boliger mod vest holde en afstand til diget på henholdsvis 10 og 5 meter fra midten af diget.

Arkæologiske forhold

Museum Østjyllands arkæologiske afdeling oplyser, at der ikke er registreret fortidsminder på området. Umiddelbart sydvest for planområdet foretog museet i 2010 en arkæologisk forundersøgelse af et mindre område. Herved fremkom der enkelte fortidsminder, der dog ikke gav anledning til yderligere undersøgelser. Topografien af lokalplanområdet samt de nærmeste omgivelser – plant højtliggende med lavtliggende engområder nord for, antyder dog, at der er en høj grad af sandsynlighed for, at der kan forekomme bopladser

fra oldtiden.

De forventede fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27. Museet anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden byggemodningen sættes i gang.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

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

Screening for miljøvurdering

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

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

På baggrund af screeningen har byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen. Lokalplanen arbejder særligt med håndteringen af regnvand og sikrer indvindingsopland til drikkevand mod nedsivning af vejvand.

Planen omfatter ikke projekter, der er nævnt i lovens bilag 3 og 4 og vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Lokalplan 531 boligområde ved Drastrup

Flere af lokalplanbestemmelserne er uddybet eller forklaret ved kursivskrift i denne spalte. Dette er ikke bindende lokalplanbestemmelser, men skal opfattes som tolkningsbidrag og vejledning til bestemmelserne.

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området udbygges som et boligområde på landskabets premisser med bebyggelse, der er tilpasset terrænet,

at området for tæt-lav bebyggelse udbygges efter en samlet plan og fremstår som en sammenhængende bebyggelse,

at regnvand håndteres i synlige regnvandsanlæg, så det bidrager til områdets rekreative værdi. Det gælder for både private grunde, vejarealer og fællesarealer,

at lokalplanområdet bindes godt sammen med nærområdet via stier og sikre boligveje.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matrikelnumrene 2v og 4a Drastrup By, Essenbæk, samt alle parceller, der efter den 10.10.2013 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II, III, IV, V, VI, VII og VIII som vist på kortbilag 2.

Zonestatus

2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Boligformål

3.1 Delområde I, II og IV må kun anvendes til boligformål i form af fritliggende parcelhuse, også kaldet åben-lav bebyggelse.

Delområde III må kun anvendes til boligformål i form af enten åben-lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse) eller tæt-lav bebyggelse (kædehuse, rækkehuse mv. med lodrette lejlighedsskel.)

3.2 På grundene i delområde I, II og IV kan der bygges eller indrettes én bolig. Undtaget er grundene nr. 1-5 vist på kortbilag 2. For de undtagne grunde gælder, at der kan opføres to sammenbyggede boliger med enten lodret eller vandret skel.

- | | | |
|-------------------------|-----|---|
| | 3.3 | Delområde V må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse. |
| Regnvandsanlæg | 3.4 | Delområde VI må kun anvendes til rekreativt grønt område samt sandfang og nedslivningsbassin. |
| Fællesarealer | 3.5 | Delområde VII må kun anvendes til fælles grønne fri-arealer samt regnvandsanlæg i form af åbne render og regnvandsbede. |
| Privat areal | 3.6 | Delområde VIII må kun anvendes til haver for boligbebyggelsen på Drastrupgårdsvej, matr. 4dc Drastrup By, Essenbæk. |
| Virksomhedsdrift | 3.7 | Der kan på ejendommene i delområde I, II, III, IV og V drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, 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 ved skiltning og lignende.
at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom. |

§ 4 Udstykning

- | | | |
|--|-----|---|
| | 4.1 | Ejendomme må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan. |
| Afstand til Skovvangsvej | 4.2 | Udstykningerne i delområde I, III og IV langs med Skovvangsvej skal holdes i en afstand på 17 meter fra vejmidte jf. kortbilag 2. |
| Afstand til diget | 4.3 | Udstykninger i delområde II skal holde en afstand til diget på minimum 10 meter og delområde V en afstand på 5 meter målt fra midten af diget. jf. kortbilag 2. |
| Delområde I, II og IV | 4.4 | Ejendomme til åben-lav boligbebyggelse i delområde I, II og IV kan kun udstykkes med en grundstørrelse på mindst 700 m ² og maksimalt 950 m ² . |
| <i>Mulighed for dobbelthuse på udvalgte grunde</i> | | Grundene nr. 1-5 vist på kortbilag 2 må dog udstykkes med en grundstørrelse på mindst 1000 m ² , der sikrer mulighed for etablering af dobbelthuse herpå. Ved dobbelthuse med lodret skel skal grundene kunne udstykkes til to grunde på mindst 400m ² . Der skal sikres vejadgang til begge boliger. |
| Delområde III | 4.5 | Udnyttes delområde III til åben-lav boligbebyggelse kan ejendomme kun udstykkes med grundstørrelser |

på mindst 700 m² og maksimalt 950 m². Udnyttes delområde III i stedet til tæt-lav boligbebyggelse kan der kun udstykkedes grunde på mindst 300 m².

Delområde V

- 4.6 Tæt-lav boligbebyggelse i delområde V kan udstykkedes i to storparceller. Yderlig udstyknings må kun ske til grunde på mellem 300 m² og 500 m².

Delområde VI

- 4.7 Der kan ske selvstændig udstyknings af regnvandsanlægget i delområde VI.
- 4.8 Yderligere udstyknings må ikke finde sted.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold**Vejbetjening**

- 5.1 Delområde I, II, III, IV og VI skal vejbetjenes fra Skovvangsvej, der får tre vejtilslutninger - én for delområde I og II, én for delområde III og én for delområde IV som vist på kortbilag 2.

Delområde II vejbetjenes via delområde I og delområde VI vejbetjenes via delområde IV.

- 5.2 Delområde V vejbetjenes via Dybdalvej, der får to vejtilslutninger som vist på kortbilag 2.

Vej- og stiudlæg

- 5.3 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier, i princippet som vist på kortbilag 2:
- Forlængelsen af Skovvangsvej udlægges i en bredde af 18 meter.
 - Boligvejene A-B, C-D og E-F udlægges i en bredde af 10 meter og afsluttes med vendepladser.
 - Boligvej G-H udlægges i en bredde af 10 meter.
 - Vejen I-J udlægges i en bredde af 6 meter.
 - Boligveje i delområde V udlægges i en bredde på 8 meter. Blinde veje afsluttes med vendeplads dimensioneret til renovationskøretøjer. De to vejtilslutninger til Dybdalvej kan have forbindelse internt i delområdet.
 - Stien a-a-b udlægges i en bredde af 4 meter.

Vejprofiler

- 5.4 Skovvangsvej anlægges som vist på bilag 4 - figur 1. Boligvejene A-B, C-D, E-F og G-H udformes og anlægges med et profil i princippet som vist på bilag 4 - figur 2.
- 5.5 Stiforløbet a-a-b anlægges i 2,5 meters bredde med fast belægning.

Parkering

- 5.6 Der skal for områder med åben-lav boligbebyggelse etableres 2 parkeringspladser på hver grund. I områder med tæt-lav boligbebyggelse skal der etableres 1½ parkingsplads pr. bolig.

Overkørsel

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

§ 6 Tekniske anlæg

- Solcelleanlæg o. lign.**
- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 I lokalplanområdet kan der etableres solfangere, solcelleanlæg o. lign. anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.3 er opfyldt.
- Nedgravede containere**
- 6.3 Der skal i tæt-lave boligområder etableres nedgravede containerløsninger, som molokker. Antal og dimensionering anvises af Randers Kommunes Affaldskontor. De nedgravede containere skal placeres så de kan tømmes fra boligvej.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- Bebyggelsesprocent**
- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige henholdsvis 35 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.
- Bebyggelsesprocenten for grundene nr. 1-5 på kortbilag 2 må ikke overstige 40, ligegyldigt om der bygges én eller to boliger i dobbelthus på grunden.
- Beregningen gælder for den enkelte grund for åben-lav bebyggelse og for det samlede delområde for tæt-lav bebyggelse.
- Byggelinje**
- 7.2 Al bebyggelse i delområde I, II, III og IV skal placeres mindst 5 meter fra skel mod vej, som vist på kortbilag 2.
- Med eksisterende terræn forstås det terræn, som fremkommer efter boligvejen er anlagt.*
- 7.3 Bygninger i delområde I, III, IV og V må opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.
- 7.4 Boliger i delområde II må kun opføres i to etager med en maksimal højde på 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.
- 7.5 Tæt-lav boligbebyggelse i delområde V må kun opføres som en samlet bebyggelse inden for den enkelte storparcel. Den samlede bebyggelse kan opdeles i etaper.
- 7.6 Samtlige grunde i delområde I, II, III og IV skal aflede overflade vand til et af Randers Kommune bestemt angivet punkt, som enten er i skel mod vej, i skel mod fællesarealer eller til rende på egen grund jf. kortbilag 3. Bebyggelse skal placeres på grunden, så regnvandet af sig selv kan løbe ud i det åbne regnvandssystem.

På grunde markret med * er arealet 3 meter fra nordligt skel reserveret til regnvandsrende. Se principsnit af regnvandsrende I-J på side 15.

- 7.7 For de grunde i delområde I, der på kortbilag 3 er markeret med en stjerne gælder, at der ikke må placeres bebyggelse tættere på nordligt skel end 3 meter.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader og tage

Der kan opsættes solceller, solfanger og lignende anlæg, såfremt disse er i overensstemmelse med Randers Kommunes 'Vejledning til opsætning af solceller og solfanger'.

Individuelle antenner

- 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 denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.
- 8.2 Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1 meter. 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 meter.
- 8.3 Der må kun skiltes med forhold der omhandler personer eller virksomhed på den pågældende ejendom. Skiltets størrelse må ikke overstige 0,25 m².

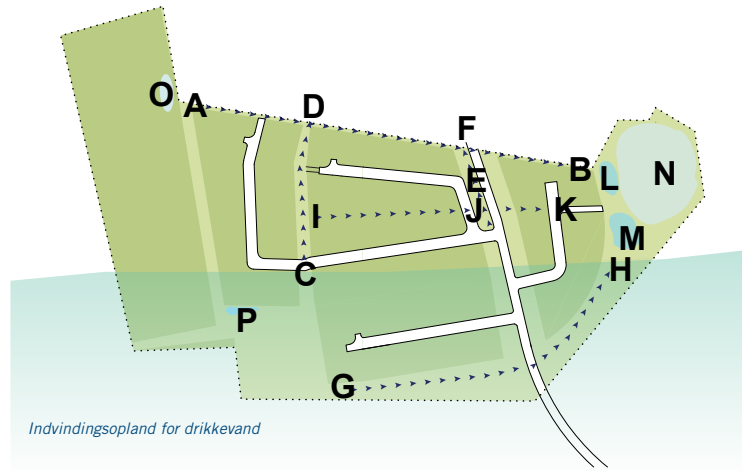
Skiltning

§ 9 Ubebyggede arealer

Regnvandsanlæg

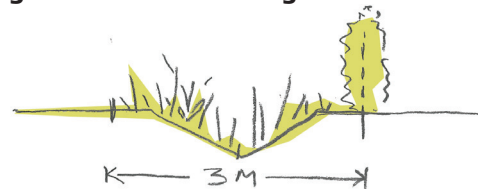
- 9.1 Overfladevand skal håndteres som vist på kortbilag 3 i synlige anlæg og etableres som angivet nedenfor og som vist på principsnittene for de enkelte render.
- A-B udlægges i en bredde på 3 meter og etableres som åben rende med rørføring eller lignende under Skovvangsvej.
 - C-D og E-F udlægges i en bredde på 4,5 meter og etableres som åben rende i ca. 2,5 meters bredde
 - G-H udlægges i 4,5 meter og etableres som åben rende i ca. 2,5 meters bredde samt rørføring eller lignende under Skovvangsvej. Fra Skovvangsvej mod H etableres renderen med membran.
 - I-J udlægges i 3 meters bredde og etableres som åben rende med akurende under boligvej.
 - J-K udlægges i en bredde på 3 meter og etableres som en åben rende med henholdsvis rørføring og faskine under Skovvangsvej og boligvej i delområde IV.
 - L og M etableres som sandfang.
 - N etableres som nedsivningsbassin.
 - O etableres som nedsivningsbassin, hvor overløbsikring skal ske til A-B.
 - P etableres som aflangt regnvandsbed/bassin til nedsivning.

Princip for det fælles regnvandsanlæg

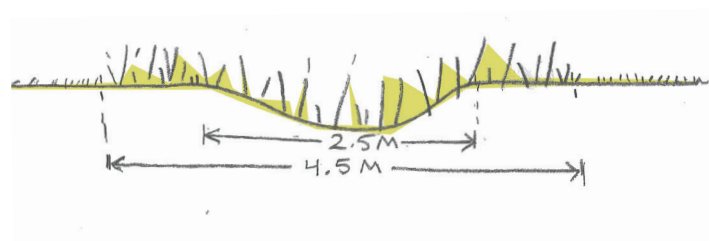


Eksempel på vildsom regnvandsrende mod det åbne land. Trekroner.

Principsnit af regnvandsrende A-B og J-K

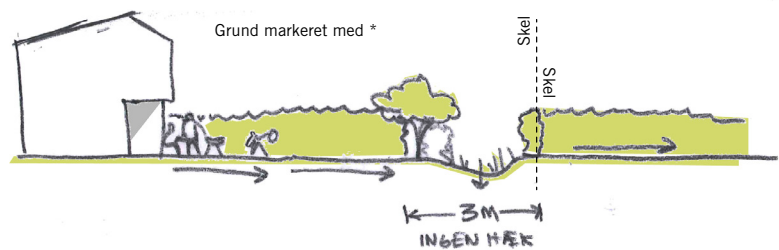


Principsnit af regnvandsrende C-D, E-F og G-H



Eksempel på differentieret naturpleje. Selve renden slåes en gang om året. Trekroner.

Principsnit af regnvandsrende I-J



- 9.2 Samtlige åbne render i §9.1 skal fremstå som vildsomme grønne render med græsser og lign. Det vildsomme udtryk opnåes ved ikke at slå renderne mere end et til to gange om året.

Der må ikke plantes træer, buske og hække indenfor udlægget til renderne, som er beskrevet i §9.1.

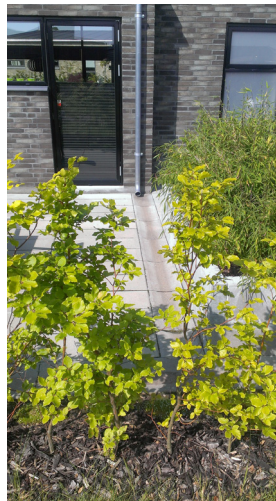
- 9.3 Regnvandsanlæggen L, M og N i delområde V anlægges af Randers Spildevand. Anlægget skal udføres så det kan benyttes som rekreativt friareal uden indhegning.

Afledningspunkt

- 9.4 Grunde i delområde I, II, III og IV skal aflede overfladevand til et bestemt angivet punkt i skel mod vej, i skel mod fællesarealer eller til renderen I-J som vist på kortbilag 3.



Eksempler fra Trøjborg, Aarhus, på håndtering af regnvand over gangarealer og afledning i et bestemt punkt.



Eksempler fra Trekroner på afledning af regnvand fra privat grund til fællesarealerne.



Terrænregulering

Bebyggelsen skal så vidt muligt tilpasses terrænet og ikke omvendt.

- 9.5 Terrænregulering af fællesarealer og ubebyggede arealer på mere end +/-0,5 meter må ikke finde sted. Terrænregulering på den enkelte grund må ikke foretages nærmere end 1 meter fra skel.

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

Fællesarealer

- 9.6 Delområde VII skal etableres som grønne fællesarealer med render og nedslivningsbassin som beskrevet i §§9.1 og 9.2.

Fællesarealet må ikke bebygges bortset fra opførelse af mindre bygninger til områdets drift samt legehuse og lignende.

Fælles affaldsortering

9.7 Langs Skovvangsvej udlægges areal til et 8 meter bredt bælte, som skal fremtræde som åbent græsareal med enkeltstående løvfældende træer.

9.8 Der kan etableres fælles affaldssorteringssystemer i det reserverede bælte ud til Skovvangsvej.

Fælles frugthave

9.9 Karakteren af den eksisterende frugthave i delområde VII's sydvestlige hjørne fastholdes. I forbindelse med byggemodningen suppleres med nye frugttræer efter principperne vist på kortbilag 2.

9.10 I lokaplanområdets syd-vestlige hjørne, den sydlige afgrænsning af frugthaven, udlægges areal til et mindst 5 meter bredt beplantningsbælte som vist på kortbilag 2. Beplantningen varieres af flere typer bærbuske og mindre træer, tilsvarende det eksisterende læbælte øst herfor.

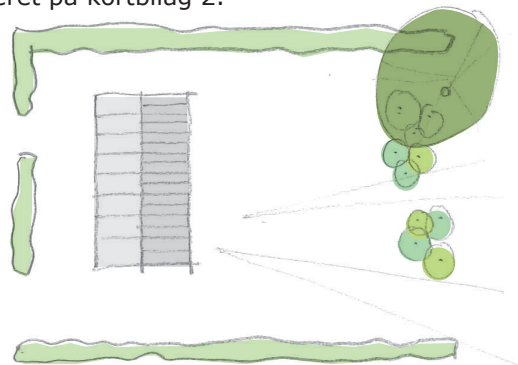
9.11 Grønne fællesarealer skal vedligeholdes med et lavt plejeniveau. Aktivitetsarealer eller græsstier kan slås oftere efter behov.

Bøgehæk i skel

9.12 I delområde I, II, III og IV må hegn i naboskel og i skel mod vej, sti og fællesareal kun etableres som levende hegn bestående af alm. bøg (*fagus silvatica*). Hækken må maksimalt være 1,8 meter høj. Hæk mod vej eller sti skal placeres på egen grund og mindst 0,3 meter fra skel. Hæk mod naboejendom placeres i skel.

Åben karakter mod den grønne kile

9.13 Delområde III og IV's afgrænsning mod den grønne kile må ikke fremstå som en lukket bøgehæk. Der kan plantes grupper af buske, enkeltstående træer og buske så længe det har en åben grøn karakter. Grundene, der er omfattet af denne bestemmelse, er markeret på kortbilag 2.



9.14 På fællesarealet eller ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.

Jorddige

- 9.15 Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af diget. Tilstandsændringer kræver dispensation. Der må ikke foretages jordarbejde på og langs diget. Diget skal fremstå som et bevokset dige. Den eksisterende bevoksning må holdes ned i en højde på 5 meter. Bevoksningen må beskæres eller fældes, men roden må ikke fjernes. Diget er fremhævet på kortbilag 1.

§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 I forbindelse med byggemodningen af det første byggeri skal stien a-a-b § 5.5, regnvandsbassinerne i delområde VI § 9.1 og nye frugtræer og nyt læbælte §§ 9.9 og 9.10 etableres.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før forlængelsen af Skovvangsvej - inklusiv beplantning jf. § 9.7 - og de til bebyggelsens nødvendige boligveje §§ 5.3 og 5.4 er etableret.

Ny bebyggelse må ej heller tages i brug før de nødvendige regnvandsrender er etableret jf. § 9.1

Tæt-lav boligbebyggelse må ikke tages i brug før de nedgravede containere § 6.3 er etableret.

§ 11 Grundejerforening eller lignende

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

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 531 er vedtaget af Randers byråd den 25.11. 2013 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 10.03.2014

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 19.03.2014, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Lokalplanens retsvirkninger

Retsvirkninger

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Forandringer skal følge planen

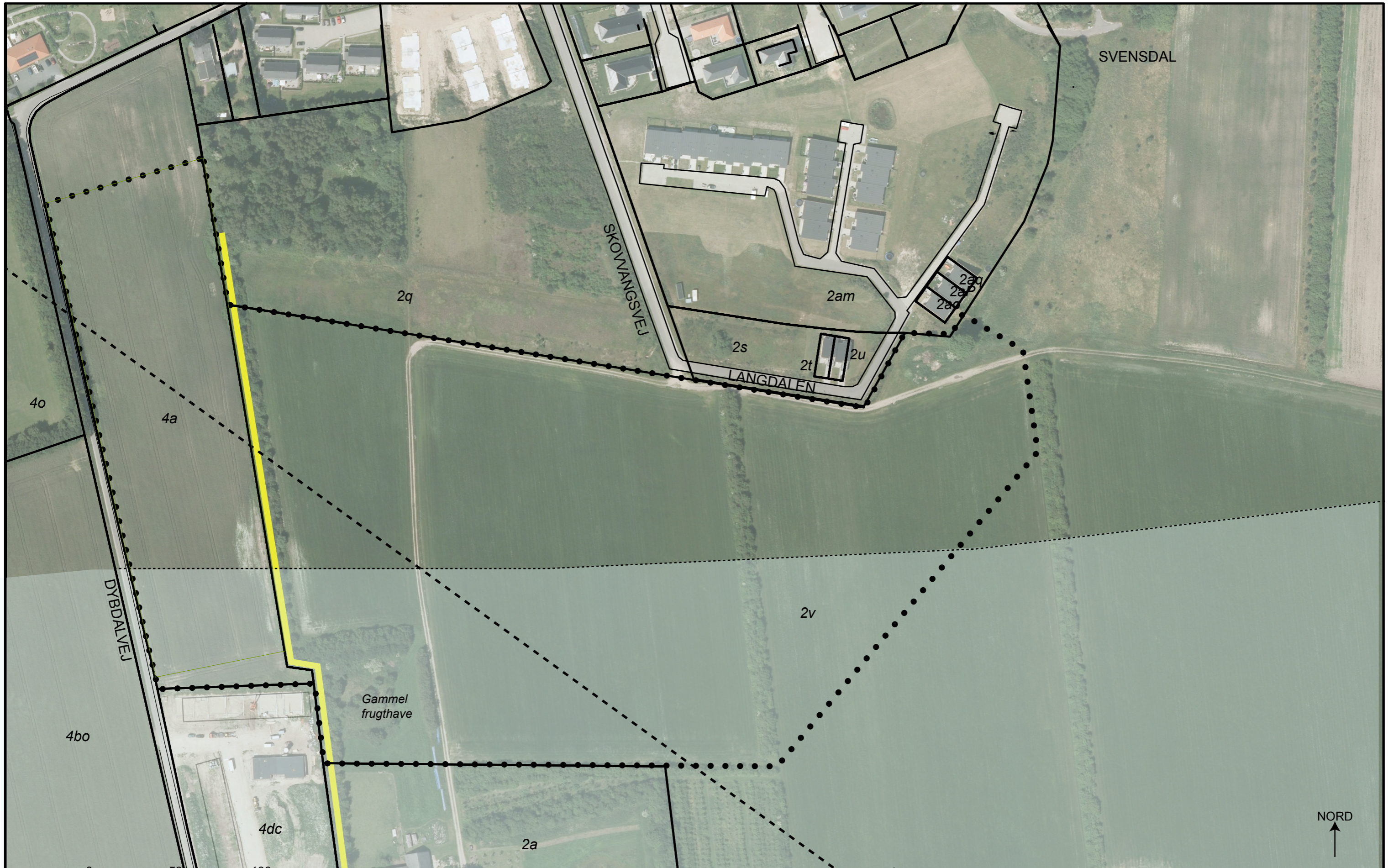
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

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

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

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



●●●●●● LOKALPLANGRÆNSE
 ——— JORDDIGE
 - - - - - TIDLIGERE NATO OLIELEDNING

——— MATRIKELGRÆNSER
 0xx MATRIKELNUMMER
 [] INDVINDINGSOPLAND FOR DRİKKEVAND

LOKALPLAN 531 - BOLIGOMRÅDE VED DRASTRUP

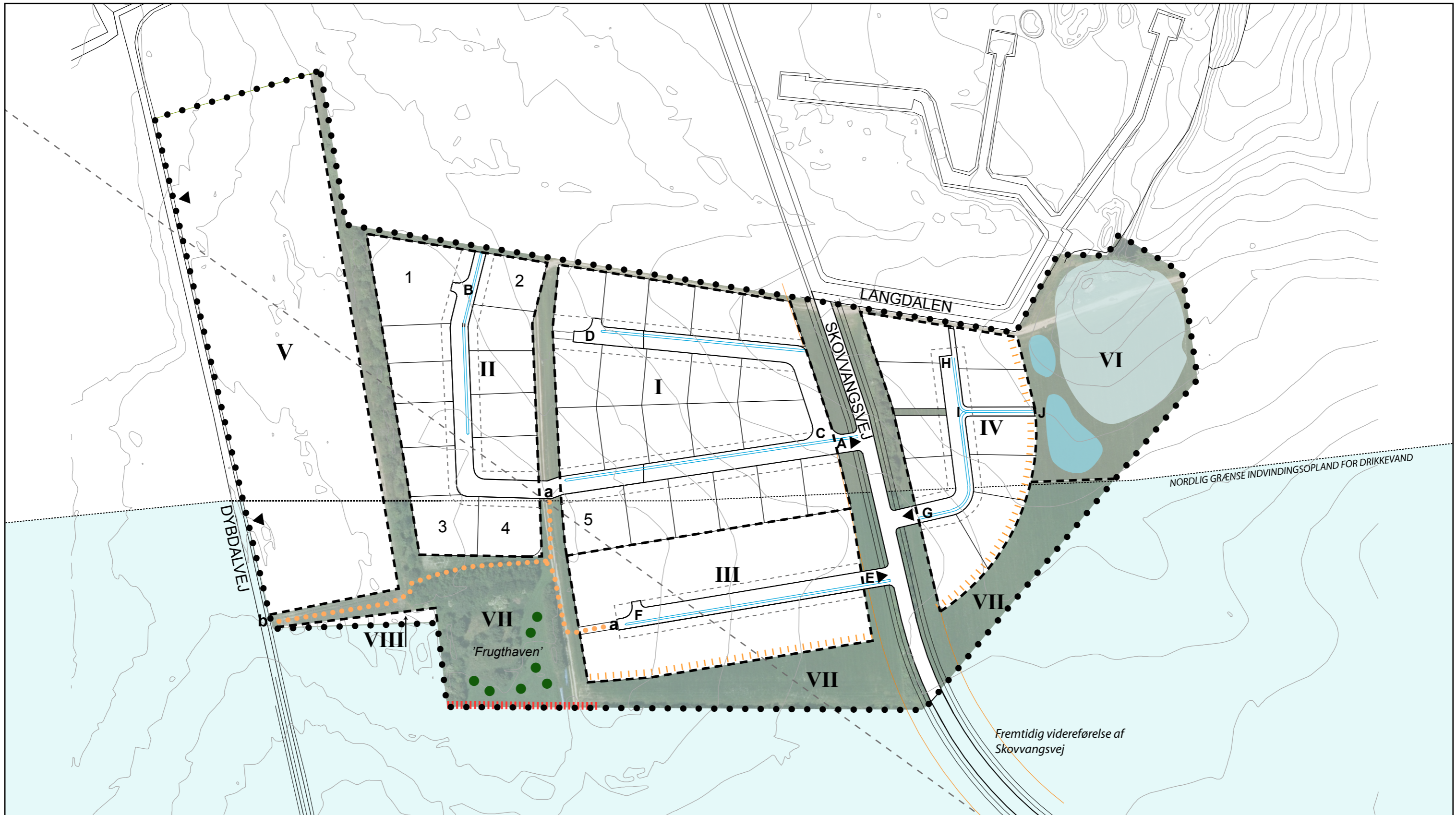
KORTBILAG 1



Randers Kommune
 Miljø og Teknik
 Plan

EKSISTERENDE FORHOLD
 1:2000
 Oktober 2013





- | | | | | | |
|---|------------------------------|---------------------|------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| ● ● ● LOKALPLANGRÆNSE | ● ● ● STI MED FAST BELÆGNING | ■ FÆLLES FRIAREALER | ● NYE FRUGTTREER | ■ FORSINKELSESBASSIN 1-5 | ▲ MULIGHED FOR DOBBELTHUSE |
| ■ DELOMRÅDEGRÆNSE | ■ NYT BEPLANTNINGSBÆLTE | ■ DELOMRÅDEGRÆNSE | ○ HØJDEKURVER 1m | ■ SANDFANG | ▲ VEJTILSLUTNING |
| III DELOMRÅDENUMMER | ○ HØJDEKURVER 1m | ■ DELOMRÅDEGRÆNSE | ○ HØJDEKURVER 1m | ■ VANDAFLEDNING I VEJ | --- NATO LEDNING FJERNES |
| ÅBEN MOD FÆLLESAREAL
INGEN HÆK MEN BUSKE/TRÆER | | ■ DELOMRÅDEGRÆNSE | | ■ INDVINDINGSOPLAND | |
| | | ■ DELOMRÅDEGRÆNSE | | --- BYGGELINJE 5 METER FRA
VEJSKEL | |

LOKALPLAN 531 - BOLIGOMRÅDE VED DRASTRUP KORTBILAG 2

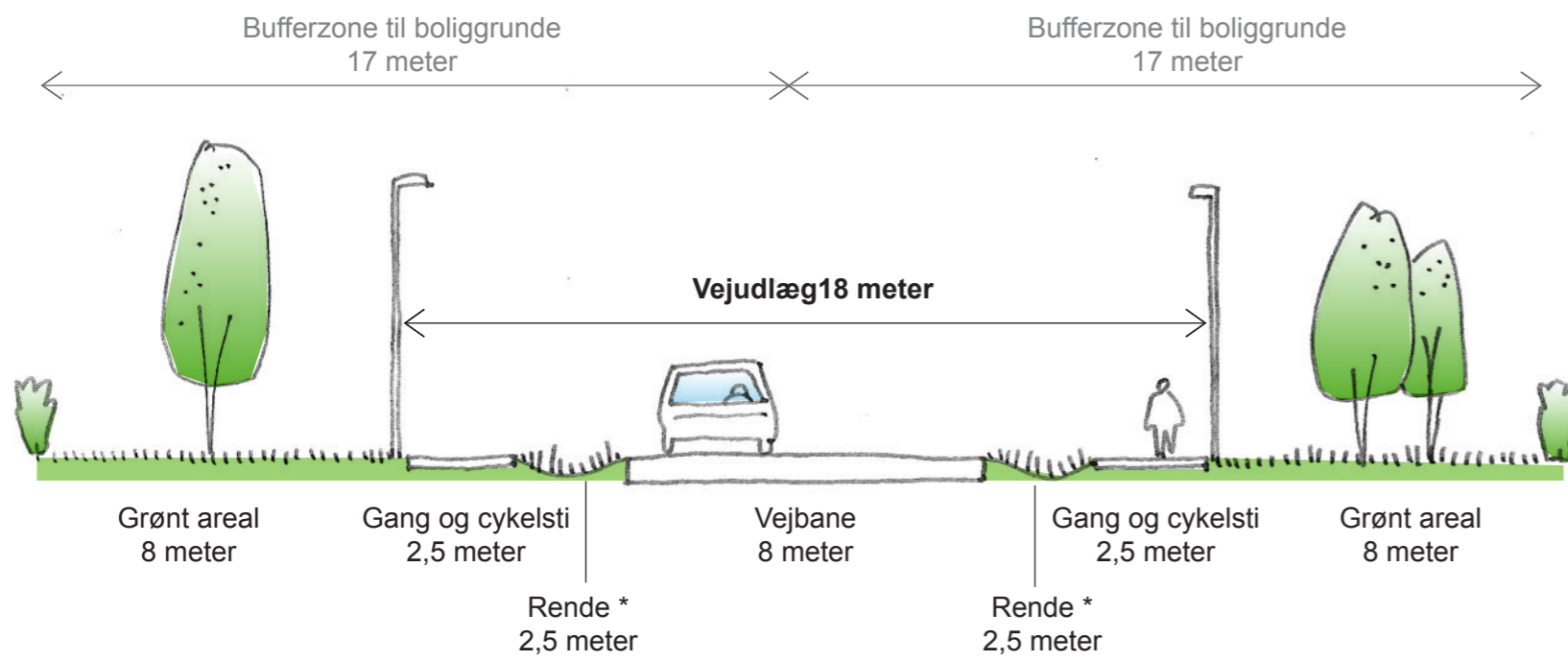


FREMIDIGE FORHOLD
1:2000
Oktober 2013



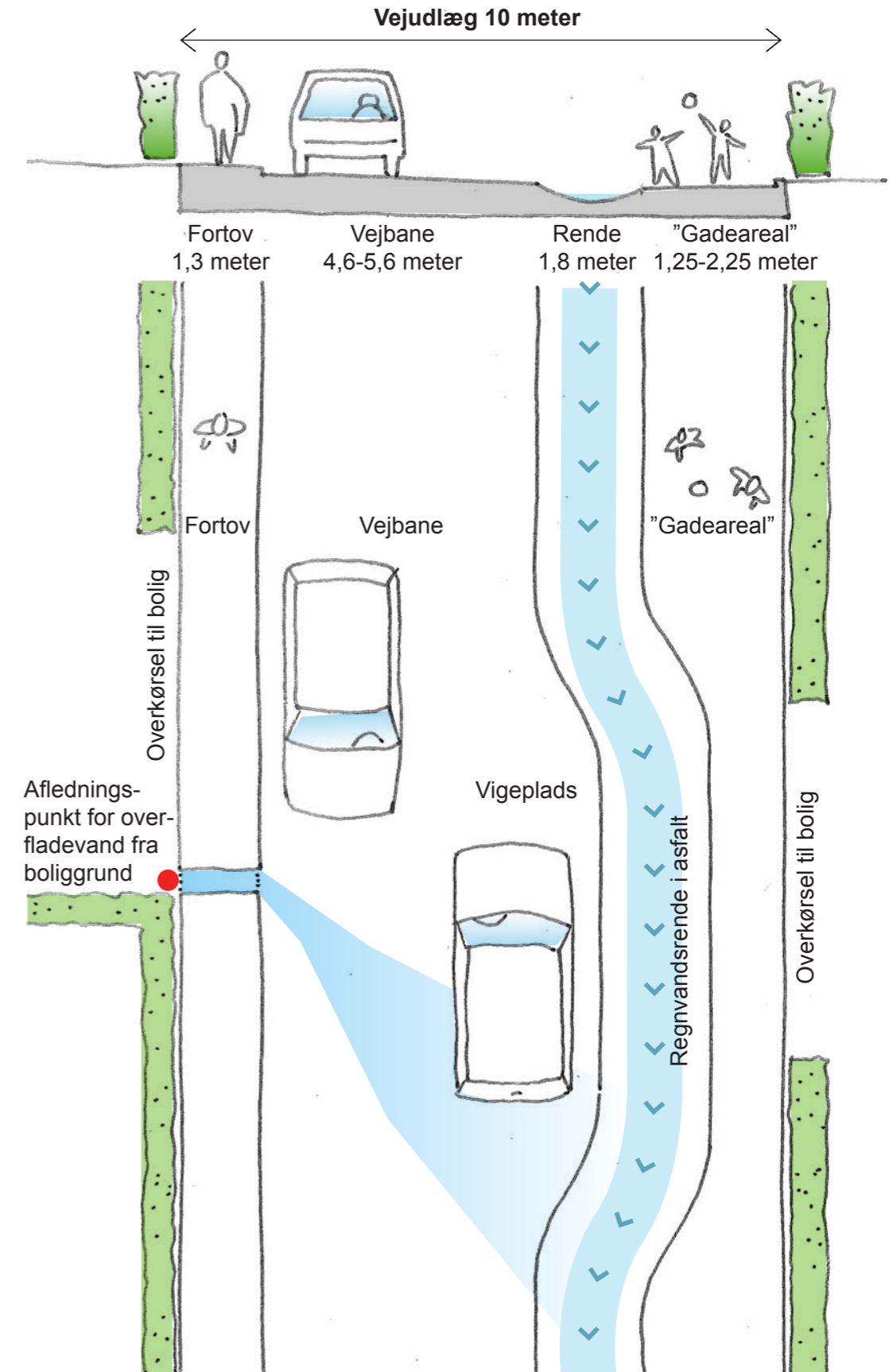
- ● ● LOKALPLANGRÆNSE
- REGNVANDSRENDER
- > > > AFLEDNINGS RETNING
- DELOMRÅDE
- III DELOMRÅDENUMMER
- L-P BASSINER OG REGNBEDE
- ▶ ▶ GRØFTER MED MEMBRAN
- ▢ AFLEDNINGSPUNKT FOR OVERFLADEVAND PÅ MATRIKEL
- OVERFLADEVANDETS NATURLIGE VEJ
- HØJDEKURVER 1 METER
- A-K ÅBNE RENDER/ GRØFTER
- FORSINKELSESBASSIN
- SANDFANG
- VANDAFLEDNING I VEJ
- INDVINDINGSOPLAND FOR DRİKKEVAND
- * MATRIKLER MED GRØFT MOD NORDLIGT SKEL
- RØRUNDERFØRINGER

FIGUR 1 SKOVVANGSVEJ



* Vejvandet ledes i åbne grønne render. Inden for indvindingsopland etableres renderne med membran.

FIGUR 2 BOLIGVEJ



Vejledning

Hvad er en lokalplan?

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

Lokalplanens bestemmelser

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

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

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

Hvornår udarbejdes en lokalplan

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

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

Hvad er formålet med lokalplaner?

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

Borgernes indflydelse

Indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres i mindst 8 uger med henblik på, at borgere får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt.

Forholdet mellem bygge lov og lokalplanbestemmelser

Bygge loven

I bygge loven og særligt i bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter bygge lovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der til-sidesætter byggelovens regler, er det byggelovens bestem-melser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem byggelov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i byggeloven.

Klagevejledning

Miljøvurdering af planen

Miljøvurdering

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

Planloven

Klage over lokalplanen

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

Klagen indgives til Natur- og Miljøklagenævnet og skal være modtaget inden fire uger fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan. Hvis man vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

Klagegebyr

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets be-handling af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder ikke be-handling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen findes på nævnets hjemmeside: www.nmkn.dk

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvist medhold i klagen.

Klagen sendes til

Klagen sendes til:

Natur- og Miljøklagenævnet,
Rentemestervej 8
2400 København NV

e-mail: nmkn@nmkn.dk

Randers Kommune
Miljø og Teknik
Plan
Laksetorvet
8900 Randers C