

Høringssvar til kommuneplanforslag – kommuneplanramme 2.01.E.1 – Lysningen

På vegne af ejeren af Lysningen 10a, 8960 Randers SØ

Anmodning om at ændre kommuneplanramme fra **erhvervsområde** til blandet **blandet bolig og erhverv** for ejendommen *Lysningen 10A, 8960 Randers SØ*

Beskrivelse af ønsket projekt:

Der er ønske om at bibeholde stuehuset og den parklignende have. Derudover ønskes det at lave et tæt-lav boligområde i den nordlige halvdel af ejendommen, samt bibeholde muligheden for at huse liberalt erhverv, lager og boliger i de ældre udbygninger. Projektet er skitseret på vedhæftede bilag.

Projekt:

Projektet vil omfatte opførelse af bebyggelse på den nordlige halvdel af ejendommen, med en fortsat benyttelse af den eksisterende bolig, samt de eksisterende lager, boliger og kontorbygninger til let erhverv. Erhvervsbygningerne kan eventuelt fortsat vejforsynes fra Falkevej af den fremtidige private fællesvej gennem boligområdets etape 1.

Projektet i den nordlige halvdel af ejendommen vil muliggøre opførelse af ca 7 tæt-lav boliger, samt et friareal på ca 400 m².

Den eksisterende bolig, og den parklignende have bibeholdes, samtidig med at det lettere lager-og kontorerhverv kan fortsættes. Derudover ønskes der mulighed for at indrette boliger i ejerlejlighed 2, indenfor de eksisterende rammer.

Støj:

Der er et opmærksomhedspunkt på støjbelastningen af det fremtidige boligområde, dels fra vejen Storegade, dels fra erhvervsvirksomheden mod øst. Der er i vedhæftede skitseringer taget højde for, at der kan etableres støjafstning i form af f.eks. støjhegn. Den konkrete støjberegning og projekteringen af støjafstning vil blive igangsat, når kommunen igangsætter lokalplanprocessen.

Ejendomsretlige forhold:

Den nuværende opdeling i ejerlejligheder vil, hvis projektet skal realiseres, skulle gentænkes.

Der skal iht. projektet kunne udstykkes først én storparcel (svarende til området for etape 1), som skal kunne udstykkes til de enkelte tæt-lav grunde.

Det fremtidige boligområdes samspil med nærområdet og byen generelt:

Der er i Assentoft centrum en efterspørgsel på flere mindre boliger til ældre, enlige og små familier. I nærområdet er der ikke ubebyggede storparceller som kan udvikles til tæt-lav boliger. Nærmeste, allerede lokalplanlagte, arealer befinder sig i den østlig del af byen, hvorfor disse vil henvende sig til et andet klientel.

Den nuværende sekundære bebyggelse på Lysningen 10 og anvendelsen af de ubebyggede arealer har ikke en visuelt tiltalende karakter, når man bevæger sig rundt i nærområdets boligområder på Falkevej og Præstedammen. Det er hensigten og vurderingen at opførelsen af et boligområde, med lignende karakter af Præstedammen, vil forøge lokalområdets charme. Beboerne på Præstedammen og Falkevej vil opleve

en værdistigning af projektets gennemførelse. Den eksisterende bolig i stuehuset vil også opleve en forøget værdi, af at få naboer i form af tæt-lav boliger, i stedet for den nuværende anvendelse.

Naboen mod øst, *L2 Lager og Logistik* vil ikke opleve nogen ulempe af at få boliger tættere på. Der skal i planlægning af boligområdet tages højde for, at den nuværende erhvervsvirksomhed fortsat kan støje iht. nuværende krav, så de ikke stilles ringere end før boligområdet opførelse

Beskrivelse af ejendommen:

Areal: 8936 m² registreret areal

Tinglysningsmæssige forhold: Ejendommen er opdelt i 4 ejerlejligheder. Derudover er lejeaftale om antennemast, og deklaration om bebyggelse, benyttelse mv. tinglyst i 1976.

Bygninger: Stuehus med 3 udhuslænger. Udbygninger anvendes til erhverv, i form af lager og kontor. Herudover er der flere mindre bygninger.

Udenomsarealer: Stuehuset har mod øst en tilgrænsende parklignende have, og med vest en traditionel gårdsplads. Nord for den firelængede gård, er ca. halvdelen af ejendommens areal uden bebyggelse af høj værdi.

Tekniske anlæg: Antennemast udlejet til antenneejer placeret i den vestlige del af ejendommen.

Plangrundlag: Byplanvedtægt nr. 9, fra 1976. Plangrundlaget låser områdets anvendelse til erhverv i form af lager, butik og lettere fabrikation. Derudover tillades der op til én bolig pr. ejendom.

Vejadgang: Ejendommen har vejadgang til Lysningen og Falkevej. Iht. byplanvedtægten skal lastbiler og tung trafik have adgang via Falkevej. Falkevej fungerer i øvrigt allerede som vejadgang for en større mængde boliger.

Beskrivelse af ejendommens nærområde:

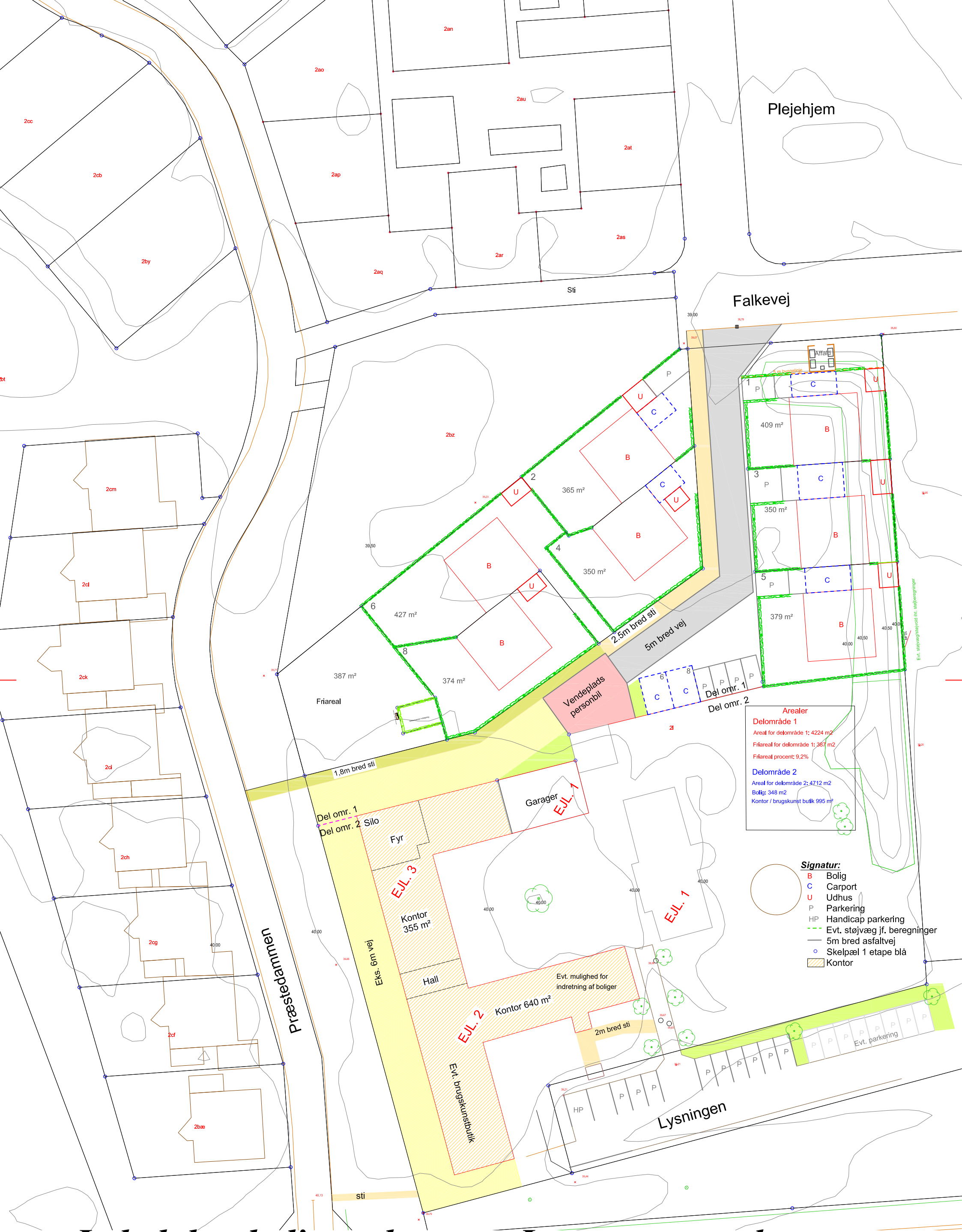
Mod vest er ejendommen afgrænset af boligområdet *Præstedammen*, som består af 13 tæt-lav boliger opført i år 2000. Længere mod vest ligger kirkegården og kirken.

Mod nord tilgrænser enfamiliehuset *Præstedammen 6*, opført i 2003. Længere mod nord, er tæt-lav området *Falkevej*, som er opført i løbet af 1980'erne. Gennem *Falkevej* er der rolig stiforbindelse til *Skolevej*, som forbinder Assentoft i Øst/vest-gående retning, hvor man sikkert og trygt kan komme til skole, børnehave, idrætsplads og sportshal mv.

Mod syd, tilgrænser ejendommen til den kommunale vej *Lysningen*.

Mod øst tilgrænser ejendommen til erhvervsvirksomheden *L2 Lager og Logistik* som er lagerhotel. Omfanget af den eksisterende bygningsmasse er makset ud iht. byplanvedtægten, og der er ikke uudnyttet byggeret i overskud.

Mod nordøst ligger plejehjemmet Svaleparken samt børnehaven Svalebo.



Arealer	
Delområde 1	
Areal for delområde 1:	4224 m ²
Friareal for delområde 1:	387 m ²
Friareal procent:	9,2%
Delområde 2	
Areal for delområde 2:	4712 m ²
Bolig:	348 m ²
Kontor / brugskunsthuk:	995 m ²

- Signatur:**
- B Bolig
 - C Carport
 - U Udhus
 - P Parkering
 - HP Handicap parkering
 - Evt. støjvæg jf. beregninger
 - 5m bred asfaltvej
 - Skelpæl 1 etape blå
 - ▨ Kontor

Lokalplan bolig og kontor - Langagergaard

10	Emne : Lokalplan bolig og kontor	Beliggenhed : Lysningen 10A-B-C, 8960 Randers SØ	Matr.nr. : 21 Essenbækgård, Essenbæk	Tegn.nr. : 455-01
	Tegning : Lokalplan forslag	Revideret : 03.04.2025	Mål : 1:500 i A3 format	Dato : 11.02.2025
	Bygherre : Mikkelsen Ejendomme ApS, Lysningen 10, 8960 Randers SØ	e-mail : asm@asm-assentoft.dk		Tlf.nr. : 40 93 59 00
	Projekterende : ASM Tegnestue ApS Lysningen 10 - Assentoft 8960 Randers SØ	© copyright		Tlf.nr. : 40 93 59 00

