

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 **boligområde** 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 indrette boliger i de ældre udbygninger. Projektet er skitseret på vedhæftede bilag.

Projekt:

Ejendommen påtænkes opdelt i 3 delområder:

Delområde 1: Ca. 7 tæt-lav boliger og fælles friareal i den nordlige halvdel af ejendommen

Delområde 2: Den eksisterende ejerlejlighed 2 og 3, som agtes ombygget til boliger, garager, aktivitetsrum mv.

Delområde 3: Den eksisterende bolig (stuehus) samt den tilhørende gårdsplads og have.

Projektet vil omfatte opførelse af bebyggelse på den nordlige halvdel af ejendommen (delområde 1), med en fortsat benyttelse af den eksisterende bolig (delområde 2). Derudover skal delområde 3 (ejerlejlighed 2 og 2), indrettes med boliger, hvilket kræver en ombygning, da der for nuværende er indrettet erhvervslokaler.

De nuværende erhvervslokaler skal dels ombygges til boliger, dels til garager, depotrum og aktivitetsrum til brug for beboerne.

Projektet i den nordlige halvdel af ejendommen (delområde 1) vil muliggøre opførelse af ca 7 tæt-lav boliger, samt et friareal på ca 400 m².

Projekterne kræver dels nu kommuneplanramme, dels ny lokalplan.

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 støjberregning og projekteringen af støjafstning vil blive igangsæt, når kommunen igangsætter lokalplanprocessen.

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 lokalområdetets 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*.

