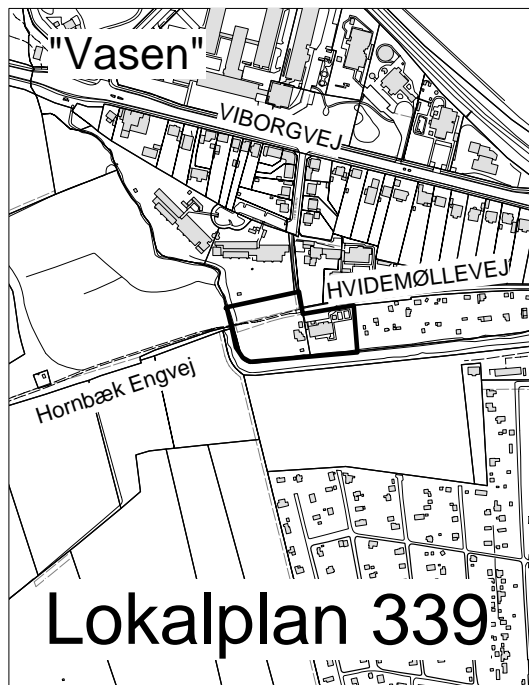


LOKALPLAN NR. 339

VASEN



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Bydel 4 - Hvidemølle

Lokalplanens område omfatter matr.nre. 420x og matr.nr. 420b, Randers Markjorder, mod nord grænsende op til bebyggelsen "Ådalen" ved Vester Tværvej, mod øst af kolonihaveområdet ved Hvidemøllevej og mod syd og vest afgrænset af Svejstrup Bæk.

Planen går ud på

Fra landzone til byzone

Lokalplanens område er afgrænset af Svejstrup bæk og beliggende i et område udlagt til villabebyggelse. Matr.nr. 420x anvendes i dag som have og på grunden ligger et mindre havehus. Matr.nr. 420b omfatter daginstitutionen "Ålykke". Det er lokalplanens formål at overføre arealerne til byzone, således at matr.nr. 420x kan udstykkes og danne en naturlig afslutning af villaområdet mod det åbne land.

Andet

Lokalplanen er ikke omfattet af krav til Strategisk Miljøvurdering (SMV), idet der er tale om en mindre udvidelse af et boligområde.

Adgang til området skal ske fra Hvidemøllevej.

Forandringer skal følge planen**LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge Planlovens § 18 kun udstykes, 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.

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

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆG- NING

Kommuneplanen

Lokalplanens område er omfattet af Kommuneplan 2001, Bydel 4, Hvidemølle. I kommuneplanen ligger lokalplanens område i lokalplanrammeområde V17.

V17

*Kommuneplan 2001
Bydel 4, Hvidemølle,
se område V17.*

Lokalplanrammerne fastsætter for område V17, at området må anvendes til boligformål og til offentlige formål, som ældreboliger, børneinstitutioner og lignende samt til mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 30 og bygningshøjden ikke overstige 8,5m (terrænplan).

Svejstrup Bæk

Svejstrup Bæk er et offentligt vandløb, som vedligeholdes af Randers Kommune. Der er langs Svejstrup bæk pålagt en bygnings- og beplantningslinie i en afstand af 5 m fra vandløbets øverste kant. Den fremtidige bebyggelse placeres således, at beplantningslinien respekteres. Desuden er ejendommen omfattet af åbeskyttelseslinien langs Svejstrup bæk. Skov- og Naturstyrelsen oplyser at de ikke ophæver en beskyttelseslinje for en enkelt ejendom, men når området overføres til byzone har kommunen kompetencen til at dispensere fra bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 16 om beskyttelseslinje ved sø og å.

Vejadgang

Vejadgang skal ske fra den eksisterende vej, Hvidemøllevej.

Kulturhistorisk interesse

Gennem området løber det fredede fortidsminde, Chr.III.'s kanal. Der kan ligge skjulte fortidsminder under muldlaget. Såfremt der under jordarbejde fremkommer hidtil uregistrerede fortidsminder, der er beskyttet af museumlovens § 27 skal arbejdet straks indstilles og fundet anmeldes.

Kloakering

Område V17.8

Lokalplanens område ligger inden for den godkendte spildevandsplan, med betegnelsen V17.8.

Kloakeringen skal udføres med separatsystem. Ejendommenes interne kloaksystemer skal være sikret mod opstuvninger (højvande) til minimum kote 2,00. På grund af risiko for opstuvning i spildevandssystemet, skal spildevandet afledes via pumpe for hver ejendom. Levering og etablering udføres af kloakforsyningen. Ligeledes vil drift og vedligehold eksklusiv strøm blive udført af kloakforsyningen. Det vil sige, at hver ejendom selv skal afholde udgifter til strøm.

Regulativ om veje

Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for vintervedligeholdelse og renholdelse af veje". Af regulativerne fremgår det blandt andet hvilke opgaver og forpligtigelser der påhviler den enkelte grundejer.

Renovation og genbrug*Regulativ*

Lokalplanområdet er omfattet af "Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald i Randers Kommune". Af regulativet fremgår det blandt andet hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt mini-containere.

Fjernvarme og elektricitet

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Randers Kommune og er udlagt som fjernvarmeområde. Ny bebyggelse skal forsynes med fjernvarme fra Energi Randers. Lokalplanens område ligger ligeledes indenfor Energi Randers elforsyningsområde. Forbrugeren kan dog selv vælge leverandør af elektricitet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Energi Randers.

Handicappolitik

Randers kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler "Lige muligheder for handicappede". Det betyder, at Randers Kommune i samarbejde med Handicaprådet, blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

Byzone

Arealet er beliggende i landzone og skal overføres til byzone.

Lokalplan nr 174 opretholdes*Detaljer*

En del af lokalplanens område er omfattet af lokalplan 174 og vil stadig være gældende.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** området kan anvendes til boligformål og off. formål, som ældreboliger, børneinstitutioner og lignende
- at** området overføres til byzone
- at** sikre adgang til Hornbæk Engvej for gående og cyklende
- at** sikre at beplantningen langs Svejstrup Bæk bevares, udtyndes og efterplantes efter retningslinier godkendt af Randers kommune, inden for en afstand af 5 m fra bækkens øverste kant
- at** der ikke sker opfyld, planering m.v. indenfor vandløbsbræmmen på 5 m.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 420b og 420x, Randers Markjorder samt alle parceller, der efter den 29. august 2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanens område er beliggende i landzone, men med byrådets vedtagelse af lokalplanen overføres området til byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål og til offentlige formål, såsom ældreboliger, børneinstitutioner o. lign. Daginstitutionen ”Ålykke” er beliggende på matr.nr. 420b, Randers Markjorder.

Stk. 2. Bebyggelsen på matr.nr. 420x, Randers Markjorder må kun bestå af åben lav bebyggelse (parcelhuse).

De prikastede arealer på kortbilag 2 må ikke bebygges. Arealet må ikke medregnes i parcellernes bebyggelsesprocent.

§ 3**Udstykning***Matr.nr. 420x kan udstykkes***§ 4****Adgang****Vej og sti****§ 5****§ 6****Bebyggelsesprocent og højde***Bebyggelsesprocent**Bygningshøjde**Ny bebyggelse***§ 7****§ 8****Beplantning****§ 3 UDS TYK N I N G**

Stk. 1. Ejendommen skal udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 4 V E J - O G S T I F O R H O L D

Stk. 1. Adgang til området skal ske via den eksisterende private fællesvej, Hvidemøllevej.

Stk. 2. Vejen A - B er udlagt som privat fællesvej i en bredde af 6,0m. Vejen har status som offentlig sti med adgang til Hornbæk Engvej. Der udlægges areal til vendeplads som vist på kortbilag 2.

Stk. 3. Stien a – b udlægges i en bredde af 3 m. Stien befæstes ikke, men skal ligge som natursti.

§ 5 L E D N I N G S A N L Æ G

Stk. 1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 6 B E B Y G G E L S E N S O M F A N G O G P L A C E R I N G

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Stk. 2. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Stk. 3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage

Stk. 4. Ny bebyggelse skal opføres med gulv i stueetage beliggende minimum i kote 2,00 (DNN).

§ 7 B E B Y G G E L S E N S Y D R E F R E M T R Æ D E N

Stk. 1. Der må ikke anvendes materialer og farver som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

§ 8 U B E B Y G G E D E A R E A L E R

Stk. 1. Indenfor den viste 5 m brede zone fra Svejstrup Bæks øverst kant skal beplantning godkendes af Randers Kommune.

§ 9**§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet fjernvarmeforsyningen fra Energi Randers.

§ 10**§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 12. september 2005 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

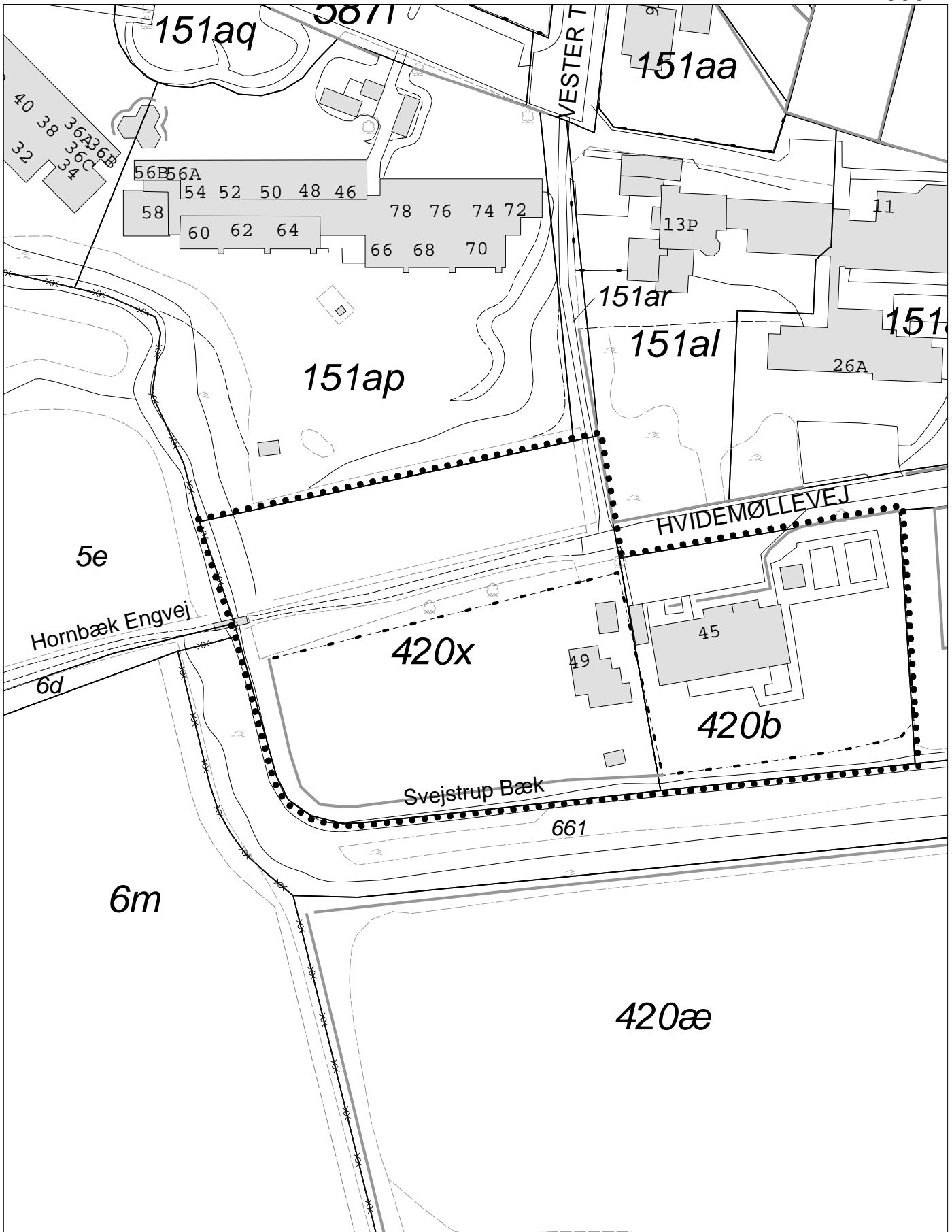
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 16. januar 2006

Michael Aastrup Jensen

Borgmester



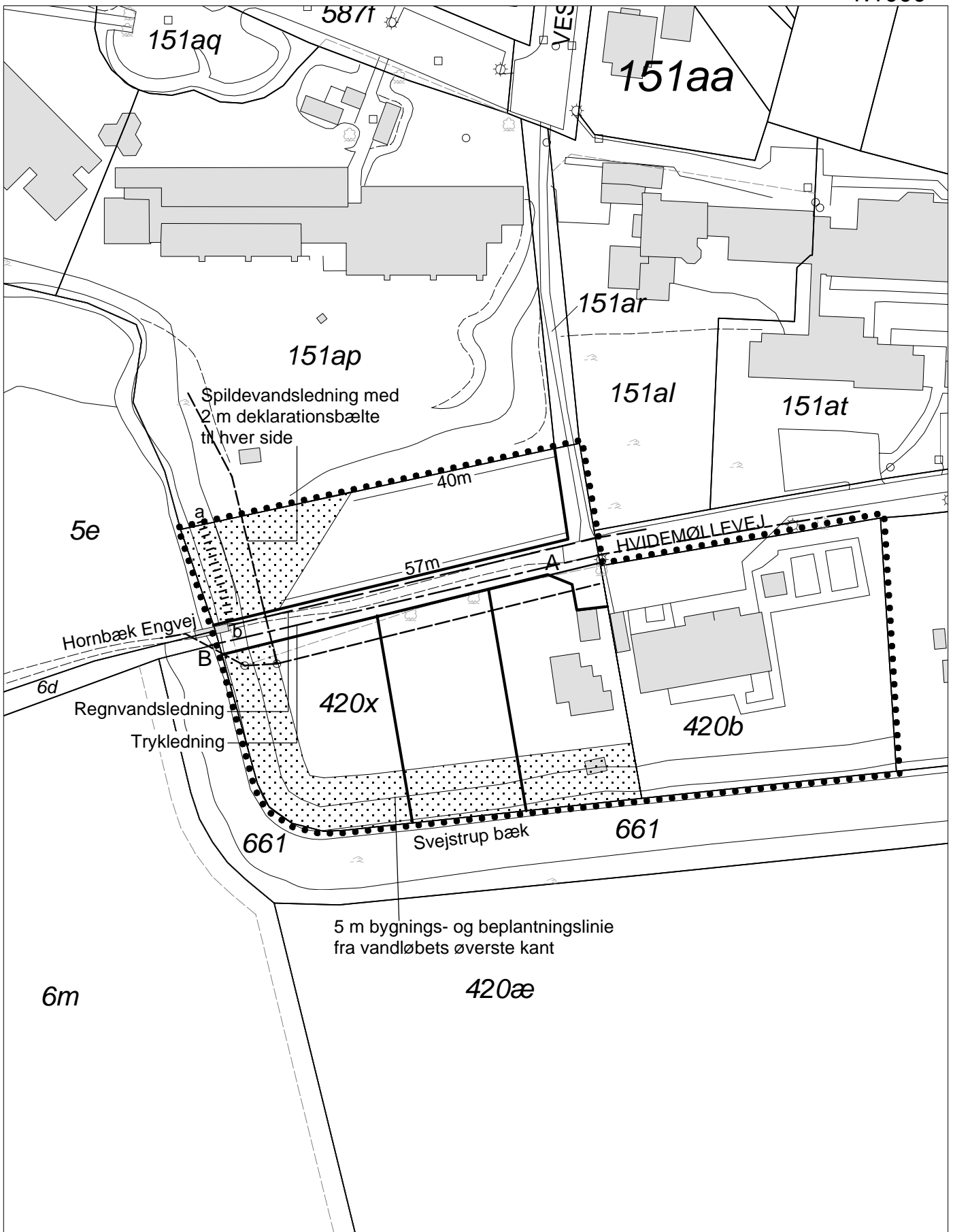
"VASEN"





EKSISTERENDE FORHOLD

Randers kommune Teknisk forvaltning Laksetorvet Jun. 05
Mål 1:1000

LOKALPLAN 339

BILAG 1



-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR.SKEL
-  AREAL DER IKKE MÅ BEBYGGES
-  NYE SKEL

"VASEN"

FREMTIDIGE FORHOLD

Randers kommune Teknisk forvaltning Laksetorvet Jun. 05

Mål 1:1000

LOKALPLAN 339

BILAG 2