

LOKALPLAN NR. 353 MOSEBLOKKER

Nyt villaområde i Haslund



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanens område ligger nord for Haslund Klostervej i landsbyen Haslund. Området afgrænses mod nord af Ulvehøjhallens sportsbaner, mod vest af et blandet bolig- og erhvervsområde, mod syd af Haslund Klostervej og mod øst af et beplantningsbælte. Lokalplanområdet er på ca. 16.800 m² og fremstår i dag som ubebygget landbrugsjord.

Planen går ud på

14 boliger som åben-lav bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for, at der på området kan opføres 14 boliger som åben-lav bebyggelse. Lokalplanens område ligger på et svagt skrånende terræn, hvorfra der i dag er udsigt til det bakkede landskab og Klostermosen syd for Haslund Klostervej.

Udsigt og fælles grønning til ophold og leg

Fra en del af lokalplanområde sikres udsigten til landskabet helt eller delvist, dels fra den fælles grønning til ophold og leg, og dels ved, at det fra 1. sals højde på flere af grundene er muligt at etablere et kig til landskabet syd for Haslund Klostervej.

Fra landzone til byzone

Lokalplanens område er beliggende i landzone og overføres ved offentliggørelsen af lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.

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.

Ifølge § 47 i planloven kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Lokalplanens område er i kommuneplan 2005 beliggende i bydel nr. 18, Haslund og er omfattet af bestemmelserne for rammeområde V73.

Anvendelse

For område V73 gælder, at det kun må anvendes til boliger og til offentlige formål, som ældreboliger, børneinstitutioner og lignende samt til mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, herunder iberegnet eventuelle andele af fællesareal, må ikke overstige 30.

Etageantal

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage. Denne regel kan dog fraviges, hvis det kan ske uden tilsidesættelse af hensynet til omboende eller til kvarteret som helhed, fx ved bebyggelse på skrånende terræn.

Bygningshøjde

Bebyggelsen må ikke opføres med en højde på mere end 8,5 m.

Samlet plan

Større ledige arealer skal udstykkes og bebygges efter en samlet plan og grundene må normalt ikke være mindre end 700m².

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i kommuneplan 2005.

Landbrugsdrift

Der er landbrugspligt på matrikel nr. 9h Haslund By, Haslund. Før lokalplanen realiseres, skal der derfor søges om ophævelse af landbrugspligten på det landbrugsnoterede areal. Se § 10 stk. 1.

Arkæologiske prøvegravninger

Der er ikke registrerede fortidsminder i lokalplanens område. Det kan dog ikke udelukkes, at der i området findes fortidsminder. Derfor anbefales det, at der foretages arkæologiske prøvegravninger, før anlægsarbejdet til ny bebyggelse påbegyndes.

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.

Vejadgang

Den nye vej i lokalplanens område, Moseblokker, skal have vejadgang via Haslund Klostervej.

Regulativ om veje

Lokalplanens område er omfattet af Randers kommunes 'Regulativ for Vintervedligeholdelse og renholdelse af veje'.

Af regulativerne fremgår det bl.a. hvilke opgaver og forpligtigelser, der påhviler den enkelte grundejer.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet ligger uden for spildevandsplanens område. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen for Randers Kommune. Spildevandstillægget fremlægges for offentligheden parallelt med lokalplanen.

Afledning af såvel regn- som spildevand fra lokalplanområdet kræver udbygning af de eksisterende kloaksystemer udenfor lokalplanområdet.

Denne udbygning kan kun anlægges efter forudgående ekspropriation.

Ekspropriationen kan først iværksættes, når tillægget til spildevandsplanen for lokalplanområdet er godkendt.

Kloakering

Området skal separatkloakeres med en maksimal regnvandsafledning svarende til en afløbskoefficient $\varphi = 0,3$.

Ved overskridelse af den angivne koefficient skal der etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring på arealet.

Hovedledninger til afledning af regn- og spildevand fra lokalplanområdet - samt fra naboarealet vest herfor - skal placeres inde på området parallelt med vejskellet mod Haslund Klostervej.

Ledningernes tilstedeværelse skal accepteres og de vil blive sikret ved tinglysning af et mindst 5 m bredt beskyttelsesbælte på de berørte arealer.

I beskyttelsesbæltet må ikke opføres bygninger eller plantes større træer mv. Der ydes ikke godtgørelse for deklarationskravene.

Det må påregnes, at det kan blive nødvendigt at fremføre stik til Moseblokke 5 og 11. Stikkene skal sikres ved tinglyst deklARATION som angivet ovenfor.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes 'Regulativ om bortskaffelse af husstandsaffald i Randers Kommune'. Af regulativet fremgår det bl.a. hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent, samt hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt mini-containere

Naturgas og elektricitet

Lokalplanens område er i varmeplanen for Randers kommune udpeget til naturgasforsyning. Ny bebyggelse skal derfor forsynes med naturgas. Der er forbud mod elvarme.

Området hører under ELRO's forsyningsområde, dog har forbrugerne fra 2003 haft mulighed for selv at vælge el producent.

Vandforsyning	Lokalplanområdet ligger i Energi Randers' vandforsyningsområde.
Byzone	Lokalplanens område er beliggende i landzone og overføres til byzone ved offentliggørelsen af planens endelige vedtagelse.
Skole	Bydelen Haslund hører under Søndermarksskolen i Vorup, hvor der også er skolefritidsordning.

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** lokalplanens område udlægges til villaområde,
- at** udstykningen udformes, så de enkelte grunde ligger bedst muligt i forhold til terræn og solorientering.
- at** en del af lokalplanens område udlægges til fælles friareal, som friholdes for bebyggelse,
- at** mindst halvdelen af grundene er placeret ud mod et fælles friareal til ophold og leg, som åbner for kig til landskabet syd for området,
- at** bebyggelse i to etager placeres, så der fra 1. sals højde på en del af grundene kan etableres kig til landskabet syd for Haslund Klostervej,
- at** der i hele lokalplanens område ikke kan etableres dagligvarebutikker.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 9h Haslund By, Haslund samt alle parceller, der efter den 15. marts 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zone status

Stk. 2. Ved offentliggørelsen af lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.

§ 2

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Boligformål

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål.

Fælles friareal til ophold og leg

Stk. 2. De fælles friarealer på kortbilag 2 må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholds- og legearealer for områdets beboere.

Erhverv i boligområder

Stk. 3. Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et boligområde, under forudsætning af,

at:virksomheden drives af den, der beboer ejendommen,

at:virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres, herunder ved skiltning og lignende, og at områdets karakter af boligområde ikke ændres.

at:virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende

at:virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 3

Udstykning

Grundstørrelse og form

§ 4

Vej og sti

2 parkeringspladser pr. bolig

§ 3 UDSTYKNING

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

Stk. 2. Området skal udstykkes som parcelhusgrunde, hvor ingen grund må være mindre end 800 m². Der skal kunne indskrives et kvadrat på 21 X 21 m på hver grund.

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier som vist på kortbilag nr. 2.¹

Stk. 2. Moseblokker udlægges på strækningen A-B i en bredde af 10 m og med 6 m kørebane, som vist på kortbilag nr. 2. På den østlige side af kørebanen skal der være 1 m rabat. Stien på vejens vestlige side anlægges med et befæstet areal på 2 m med en niveauforskel til kørebanen på minimum 5 cm. På den vestlige side af stien skal der være 1 m rabat med græs. Hvor stien fortsætter imellem 2 parceller udlægges stien i 4 m bredde med et befæstet areal på 2 m og med 1 m rabat på hver side.

Stk. 3. Moseblokkers stikveje udlægges i en bredde af 8 m med 5 m kørebane og 1,5 meter rabat med græs i hver side. Stien for enden af den ene stikvej udlægges i en bredde af 4 m, med et befæstet areal på 2 m og med 1 m rabat på hver side.

Stk. 4. Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig.

Stk. 5. Ved indretning af erhverv eller lignende virksomhed, skal gæsteparkering foregå på egen grund.

¹ Nærmere bestemmelser om anlæg og ibrugtagning vil blive fastlagt efter reglerne herom i vejlovgivningen. Det forudsættes, at vejene og stierne udlægges som private fællesveje og fællesstier.

§ 5**§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres under jorden.

§ 6**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Åben-lav bebyggelse**

Stk. 1. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse som parcelhuse.

Bebyggelsesprocent

Stk. 2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Max to etager

Stk. 3. Bebyggelse til beboelse må opføres i max to etager.

Byggefelter for bebyggelse i to etager

Stk. 4. Bebyggelse i to etager skal placeres indenfor de på kortbilag 2 grå byggefelter.

Bygningshøjde

Stk. 5. Bebyggelsen må ikke opføres med en bygningshøjde på mere end 7,5 m målt fra terræn eller et af Randers kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt.

Facadehøjde

Stk. 6. Facadehøjden må ikke overstige 6,5 m. Facadehøjden måles fra terræn eller et af Randers kommune fastlagt niveau-plan, til det punkt hvor de udvendige sider af facade og tagflade skærer hinanden.

Moseblokker 3, 5, 7 og 13

Stk. 7. Bebyggelse på ejendommene Moseblokker 3, 5, 11 og 13 må ikke have vinduer på første sal placeret nærmere skel end 5 m.

Byggelinie langs Haslund Klostervej

Stk. 8. På Moseblokker 1, 2 og 3 må der ikke placeres bebyggelse nærmere end 5 m fra skel mod Haslund Klostervej som vist på kortbilag 2.

Afstand til skel

Stk. 9. Bebyggelse skal placeres i en afstand af minimum 2,5 m fra naboskel, skel mod fælles friarealer og skel mod veje og stier. Garager, carporte og udhuse kan dog placeres nærmere naboskel end 2,5 m.

Garager, carporte, udhuse

Stk. 10. På garager, carporte og udhuse der placeres nærmere naboskel end 2,5 m må facadehøjden ikke overstige 2,5 m, og bygningshøjden må ikke være mere end 3 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt.

Terrænreguleringer

Stk. 11. Terrænreguleringer over +/- 0,5 m på de enkelte grunde må ikke foretages uden byrådets særlige tilladelse. Godkendte terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen

grund. Afgravning eller påfyldning må ikke foretages nærmere skel end 0,30 m, og hældningen af det fremtidige terræn må ikke være større end 1:1,5. Eventuelle støttemure må ikke være højere end 0,50 m.

Kun mindre bygninger på fælles friareal

Stk. 12. Bortset fra mindre bygninger til lokalplanområdets tekniske forsyning, fællesantenneanlæg, enkelte andre mindre bygninger til fælles formål for lokalplanområdets beboere må der ikke opføres bygninger på fællesarealet vist på kortbilag nr. 2. De nævnte mindre bygninger skal med hensyn til placering, omfang og udformning godkendes af Randers Kommune.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Materialer

Stk. 1. Materialer og farver på ydervægge og tage kan vælges frit. Der må dog ikke anvendes materialer og farver som efter byrådets skøn virker skæmmende, for eksempel blanke og reflekterende materialer samt meget stærke signalfarver på store flader mm.

Antenner

Stk. 2. Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantener tillades. Parabolantener skal opsættes sådan, at de ses mindst muligt fra boligvejen og ikke generer naboer. Ingen del af parabolantennen må være tættere på skel end 2,5 m, og må ikke opsættes højere end 2,5 m.

Skiltning og reklamering

Stk. 3. Ingen form for skiltning eller reklamering på ejendommene må finde sted. Undtaget herfra er dog ejendomme med tilladelse til at drive liberalt erhverv jævnfør § 2 stk. 3, hvor skilte med en størrelse på indtil 0,2 m² må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Levende hegn

Stk. 1. Langs skel mod vej og i skel mod friarealer og stier skal hegn etableres som levende hegn som hæk af avnbøg. Øvrige hegn i skel skal bestå af levende hegn.

Fælles friareal

Stk. 2. Det på kortbilag nr. 2 viste fælles friareal må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne eller til oplag af materialer

Beplantning af fælles friarealer

Stk. 3. Beplantning af fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af Randers Kommune godkendt beplantningsplan.

Terrænreguleringer af lokalplanens område

Stk. 4. Der må ikke foretages terrænreguleringer, der ændrer lokalplanområdets overordnede landskabsformer. Dog kan der

på den enkelte grund terrænreguleres i mindre grad og i henhold til § 6 stk. 11.

Ingen større træer langs Haslund Klostervej

Stk. 5. Der må ikke plantes større træer nærmere end 5 m fra Haslund Klostervej.

§ 9

Medlemspligt

§ 9 GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanens område.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 75 % af de udstykkede grunde i lokalplanens område er solgt eller når Byrådet kræver det.

Forpligtelser

Stk. 3. Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af det fælles friareal, veje og stier i hele lokalplanens område.

§ 10

Landbrugspligt ophæves

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før landbrugspligten efter Landbrugslovens § 6 stk. 1 er ophævet på det landbrugsnoterede areal (matr. nr. 9h Haslund By, Haslund).

§ 11**§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 6. marts 2006 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

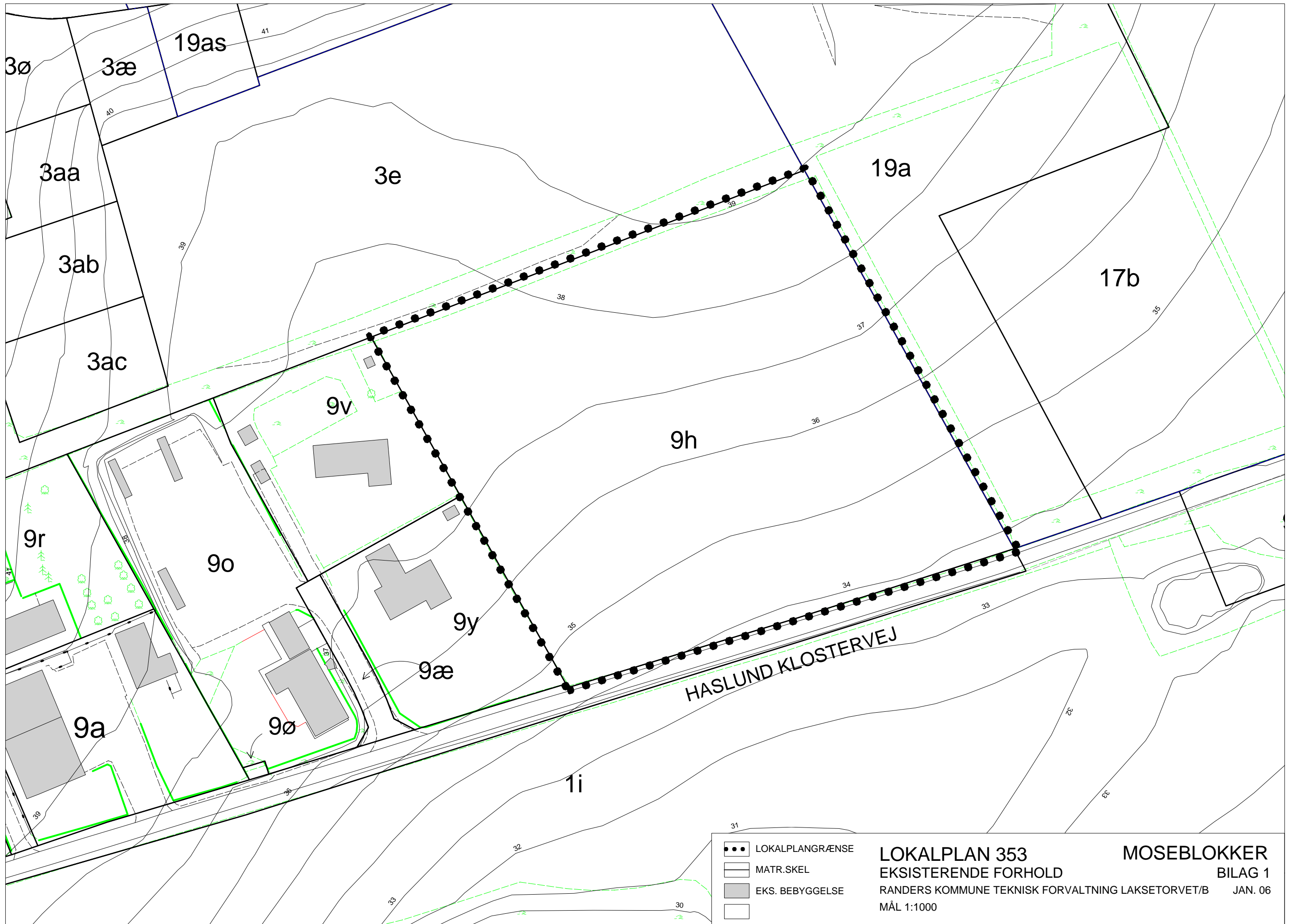
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 21. august 2006

Michael Aastrup Jensen

Borgmester



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR.SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
-

LOKALPLAN 353
EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B
 MÅL 1:1000

MOSEBLOKKER
 BILAG 1
 JAN. 06

