

LOKALPLAN NR. 354 DALAGER/BJØRNSAGER

Boligområde og blandet bolig- og erhvervsområde



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanens område er beliggende imellem Hammelvej, Lerbakken og Møllevangsvej i landsbyen Haslund. Området er på ca. 4,5 hektar og fremstår i dag som ubebygget landbrugsjord.

Planen går ud på

*6 grunde til blandet bolig og erhverv og
15 parcelhusgrunde*

Lokalplanen giver mulighed for, at der på området langs Hammelvej kan udstykkes 6 grunde til blandet bolig og erhverv og 15 grunde til boliger som parcelhuse på arealet syd for.

Synlighed fra Hammelvej

Arealet imellem bebyggelsen og Hammelvej skal fremstå som et åbent græsareal med solitært plantede træer, således at virksomheder placeret langs Hammelvej er synlige herfra.

Fælles grønning

Grundene der kun kan anvendes til boliger, placeres rundt om en fælles grønning, som kan anvendes til ophold og leg.

Rekreativt område med regnvandsbassin

Lokalplanens sydøstlige hjørne udlægges som grønt, rekreativt område med regnvandsbassin.

Landzone til byzone

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

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 rammeområderne V1 og BE 54.

V1

Anvendelse

For område V1 gælder at områdets anvendelse fastlægges til boliger, og til offentlige formål, som ældreboliger, børneinstitutioner og lignende samt til mindre butikker eller erhverv, som ikke generer omgivelserne.

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, herunder iberegnet eventuelle andele af fællesareal, må ikke overstige 30. For ejendomme, der ikke bruges til boligformål, kan bebyggelsesprocenten hæves til 40, hvis det kan ske uden at tilsidesætte hensynet til de omboende.

Etageantal og bygningshøjde

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

Grundstørrelse

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

BE54

Anvendelse

For område BE54 gælder, at det kan anvendes til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse for nærmere angivne erhvervstyper (mindre værksteder, service- og fremstillingsvirksomheder og liberale erhverv). Nye virksomheder eller produktioner skal risikovurderes ved miljøgodkendelsen eller ved godkendelsen efter byggeloven.

Grundstørrelse

Den enkelte grund skal være på mindst 1.200 m², og der må højst etableres 1 bolig på hver grund.

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40, heraf maksimalt 25 til enten erhverv eller bolig.

Etageantal

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Opholdsareal

I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 100 % af boligetagearealet og 50 % af erhvervsetagearealet.

Parkeringspladser

Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig og det antal parkeringspladser, der er nødvendige for virksomhedens drift.

Fællesbestemmelser for område V1 og BE 54

Støj fra Hammelvej

En lokalplan for området skal redegøre for, hvorledes regionplanens bestemmelser om virksomhedsstøj kan overholdes.

For både område V1 og BE54 gælder, at bebyggelsen og de tilhørende opholdsarealer skal udformes, så det ækvivalente, konstante støjniveau fra trafikken på Hammelvej ikke overstiger 55 dB(A) for opholdsarealer.

Lokalplanen sikrer, at grunde til blandet bolig og erhverv ikke kan udstykkes nærmere end 45 m fra midten af Hammelvej. Det sker for at sikre, at det udendørs støjniveau på 55 dB(A) kan overholdes ved en årsdøgntrafik på 9000.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i kommuneplan 2005.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr.nr. 11h Haslund By, Haslund. Før lokalplanen realiseres, skal der derfor søges om ophævelse af landbrugspligten på det landbrugsnoterede areal. Se § 10 stk. 1.

Naturbeskyttelsesloven § 19

Beskyttelseslinie omkring Haslund kirke

Omkring Haslund kirke gælder der jf. naturbeskyttelseslovens § 19 en 300 m beskyttelseszone, hvori der ikke uden tilladelse fra amtet må opføres byggeri, der er højere end 8,5 m.

Lokalplanen sikrer, at der i lokalplanens område ikke må opføres bygninger der er højere end 8,5 m. Lokalplanen respekterer dermed naturbeskyttelseslovens § 19.

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.

Støj

Områdetype 3 og 5

For delområde I og II gælder, at de vejledende grænseværdier for udendørs støjbelastning som nævnt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder", områdetype 3 (delområde I) og 5 (delområde II), skal overholdes.

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

De nye veje i lokalplanens område, Dalager og Bjørnsager, skal have vejadgang via Lerbakken.

Det er ikke tilladt at etablere vejadgang til Hammelvej.

Regulativ om veje

Lokalplanens område er omfattet af Randers kommunes 'Re-

Spildevandsplan	<p>gulativ for Vintervedligeholdelse og renholdelse af veje'. Af regulativerne fremgår det bl.a. hvilke opgaver og forpligtigelser, der påhviler den enkelte grundejer.</p> <p>Lokalplanområdet er en del af spildevandsplanens område V1.3 som er planlagt separatkloakeret.</p>
Kloakering	<p>Afledningen af regn- og spildevand fra området kræver udbygning af det eksisterende kloaksystem udenfor lokalplanområdet.</p> <p>Denne udbygning kan kun anlægges efter forudgående ekspropriation, når lokalplanen er endeligt godkendt.</p> <p>Området skal separatkloakeres med en maksimal regnvandsafledning svarende til en afløbskoefficient $\phi = 0,3$.</p> <p>Dette indebærer, at der i områdets sydvestlige hjørne skal etableres et regnvandsbassin med et effektivt volumen på 360 m³.</p> <p>Bassinet skal forsynes med afløbsstyring som sikrer, at der ikke afledes mere end 10 liter pr. sek. fra lokalplanområdet.</p> <p>Det nødvendige areal til anlæggelsen af bassinet overdrages til kloakforsyningen.</p>
Renovation og genbrug	<p>Lokalplanens område er omfattet af Randers kommunes ”Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald” og ”Regulativ om bortskaffelse af erhvervsaffald”. Af regulativerne fremgår det blandt andet hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer og minicontainere samt hvilke krav, pligter og ansvar der er pålagt den enkelte affaldsproducent/erhvervsvirksomhed.</p>
Naturgas og elektricitet	<p>Lokalplanens område er i varmeplanen for Randers kommune udpeget til naturgasforsyning. Ny bebyggelse skal derfor forsynes med naturgas. Der er forbud mod elvarme.</p> <p>Området hører under ELRO’s forsyningsområde. Fra 2003 har forbrugerne dog selv kunnet vælge el producent.</p>
Luftledning planlagt fjernet i 2006	<p>Der er i dag en luftledning tværs igennem lokalplanens område. ELRO har oplyst, at luftledningen planlægges lagt i jorden i løbet af 2006. Såfremt udstykningen påbegyndes før luftledningen er lagt i jorden, pålægges udgiften til nedgravningen af kablet udstykkeren.</p>
Vandforsyning	<p>Lokalplanområdet ligger i Energi Randers’ vandforsyningsområde.</p>
Skole	<p>Bydelen Haslund hører under Søndermarksskolen i Vorup, hvor der også er skolefritidsordning.</p>
Byzone	<p>Lokalplanens område er beliggende i landzone og overføres til byzone ved offentliggørelsen af planens endelige vedtagelse.</p>

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** en del af lokalplanens område (delområde I) kun kan anvendes til blandet bolig og erhvervsområde,
- at** en del af lokalplanens område (delområde II) kun kan anvendes til boligformål,
- at** der i hele lokalplanens område ikke kan etableres dagligvarebutikker,
- at** den nye bebyggelse afslutter landsbyen mod Hammelvej og landskabet nord for Hammelvej på en arkitektonisk klar måde,
- at** der ud mod Hammelvej kan etableres både boliger og erhverv, således at eventuelle virksomheder via deres bygnings udformning og omfang kan drage fordel af at være synlige fra Hammelvej,
- at** der etableres grønne, fælles, rekreative områder, der friholdes for bebyggelse,
- at** udstykningen udformes, så de enkelte grunde ligger bedst muligt i forhold til terrænforhold og solorientering.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 11s, og 11x, Haslund By, Haslund samt del af matr.nr. 1b, 10b, 11b, 11h Haslund By, Haslund samt alle parceller, der efter den 15. marts 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme

Tre delområder

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag nr. 1, eksisterende forhold.

Zonestatus

Stk. 3. Ved offentliggørelsen af lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I

Delområde I

Stk. 1. Delområde I må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse for nærmere angivne erhvervstyper som mindre værksteder, service- og fremstillingsvirksomheder og liberale erhverv. Der må ikke etableres virksomheder, som giver anledning til væsentlige forureningsgener, herunder risiko for forurening af grundvandet.

Delområde II

Delområde II

Stk. 2. Delområde II må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

Stk. 3. Der kan på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at: virksomheden drives af den, der bebor ejendommen.

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

at: virksomheden ikke medfører gener for de omkringboende,

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

Delområde III

Delområde III

Stk. 4. Delområde III må kun anvendes til rekreativt fællesområde og til forsinkelsesbassin for regnvand.

Ingen detailvarebutikker

Hele lokalplanens område

Stk. 5. Der må ikke etableres detailvarebutikker i lokalplanens område.

§ 3

§ 3 Udstykning

Udstykning

Stk. 1. Ejendommene kan udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan. For at få tilstrækkelig afstand til trafikstøjen fra Hammelvej skal byggegrunde i

delområde I placeres mindst 45 m fra midten af Hammelvej. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

Grundstørrelser

Stk. 2. Byggegrunde til blandet bolig og erhverv i delområde I skal have en mindste grundstørrelse på 1200 m² og byggegrunde til boliger i delområde II skal have en mindste grundstørrelse på 850 m².

Regnvandsbassin kan udstykkes

Stk. 3. Regnvandsbassinet i delområde III kan udstykkes såfremt kloakmyndigheden ønsker det.

§ 4

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Vej og sti

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2, fremtidige forhold.¹

Stk. 2. Dalager udlægges i en bredde af 12 meter med en kørebanebredde på 6 m og med 4 m rabat mod parcellerne og 2 m rabat mod arealet mod Hammelvej. Dalager afsluttes i en vendeplads, som er så store, at såvel lastbiler, som renovationsbiler og flyttebiler kan vende.

Stk. 3. Bjørnsager udlægges i en bredde af 10 meter med en kørebanebredde på 6 m og med 2 m rabat i hver side.

Nedlæggelse af markoverkørsler

Stk. 4. Der forefindes to markoverkørsler til lokalplanområdet fra Hammelvej – til henholdsvis matr. nr. 10b og 11h. Markoverkørslerne skal nedlægges i forbindelse med gennemførelsen af lokalplanen.

Stier

Stk. 5. Fra Dalager og Bjørnsager skal der sikres stiforbindelse til stierne i delområde III, som vist på kortbilag nr. 2, fremtidige forhold.

Stk. 6. Stierne etableres som naturstier og udlægges i en bredde af 4 meter med et befæstet areal på 1-2 meter.

Parkering

Stk. 7. Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig.

Stk. 8. Ved indretning af erhverv eller lignende virksomhed, skal gæsteparkering foregå på egen grund.

Byggelinier

Stk. 9. Langs Hammelvej pålægges en byggelinie på 17,5 m fra vejmidte som vist på kortbilag nr. 2

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

§ 5

El-ledninger

§ 5 LEDNINGSANLÆG

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

§ 6

Delområde I

Bebyggelsesprocent

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40, heraf maksimalt 25 til enten erhverv eller bolig.

Højde

Stk. 2. Bebyggelse til erhverv må opføres i op til 2 etager og bebyggelse til boligformål må opføres med max én etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Afstand til skel for boligbebyggelse

Stk. 3. Boligbebyggelse skal placeres i en afstand af minimum 5 m fra vejskel, 5 m fra skel mod delområde II og minimum 2,5 m fra øvrige skel mod naboer og friarealer. Garager, carporte og udhuse kan dog placeres nærmere naboskel end 2,5 m.

Byggefelter til erhverv

Stk. 4. Bebyggelse til erhverv skal placeres indenfor de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter.

Ingen bygninger på arealet mod Hammelvej

Stk. 5. På arealet mellem Dalager og Hammelvej må der ikke bebygges.

Delområde II

Bebyggelsesprocent

Stk. 6. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Etageantal og bygningshøjde

Stk. 7. Bebyggelsen må opføres i op til to etager og med en maximal bygningshøjde på 7,5 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan til bygningens højeste punkt, dog ikke skorstene og lignende.

Facadehøjde

Stk. 8. Facadehøjden må ikke overstige 6,5 m. Facadehøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til det punkt hvor de udvendige sider af facade og tagflade skærer hinanden.

Fællesbestemmelser for delområde I og II

Terrænreguleringer

Stk. 9. 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.

Garager, carporte og 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.

Delområde III

Kun mindre bygninger til bl.a. fælles formål

Stk. 11. Bortset fra mindre bygninger til lokalplanområdets tekniske forsyning, fællesantenneanlæg, enkelte andre mindre bygninger til fælles formål for lokalplanområdets beboere må der ikke opføres bygninger i delområde III. 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

Delområde I

Ingen skilte på arealet nærmest Hammelvej

Stk. 3. På arealet mellem Hammelvej og Dalager må der ikke opstilles skilte eller anden form for reklamering.

Skilte på bolig- og erhvervsgrund

Stk. 4. Skiltning og reklamering på ejendomme til blandet

bolig og erhverv bebyggelse må kun finde sted efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde og skal udføres efter byrådets anvisninger. Skiltens omfang skal som udgangspunkt være passende i forhold til bygningens størrelse.²

Delområde II

Skiltning på bolig-grund

Stk. 5. 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. 4, 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

Levende hegn

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. Hegn langs skel mod vej, friarealer og stier skal etableres som levende hegn som hæk af avnbøg. Hegn i skel mellem delområde I og II skal bestå af hæk af avnbøg, som plantes i to rækker. Den ene række plantes i skel og den anden række plantes på parcellerne i delområde I. Øvrige hegn i skel skal bestå af levende hegn.

Fælles friarealer

Stk. 2. De på kortbilag nr. 2 viste fælles friarealer 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.

Arealet mod Hammelvej

Stk. 4. Arealet mellem Dalager og Hammelvej skal fremstå som et åbent græsareal med solitært placerede træer. Rabatten mellem Dalager og parcellerne skal fremstå som et åbent græsareal.

Terrænreguleringer af lokalplanens område

Stk. 5. 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. 9.

² Skiltebestemmelsen skal sikre, at skilte, reklamers omfang og udseende ikke drives ud i ekstreme former på grund af indbyrdes konkurrence om kundernes opmærksomhed.²

§ 9

Medlemspligt

§ 9 GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i delområderne I og II.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75 % af de udstykkede grunde, i delområderne I og II er solgt eller når Byrådet kræver det.

Forpligtelser

Stk. 3. Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af alle fællesarealer, veje og stier i hele lokalplanens område.³

§ 10

Naturgas

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning til naturgasnettet har fundet sted.

§ 11

Landbrugspligt

§ 11 TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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 (en mindre del af matr. nr. 11h Haslund By, Haslund).

³ Undtaget fra grundejerforeningens forpligtelser er regnvandsbassinet i delområde III, som anlægges og vedligeholdes af Randers kommune.

§ 12

§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

Michael Aastrup Jensen

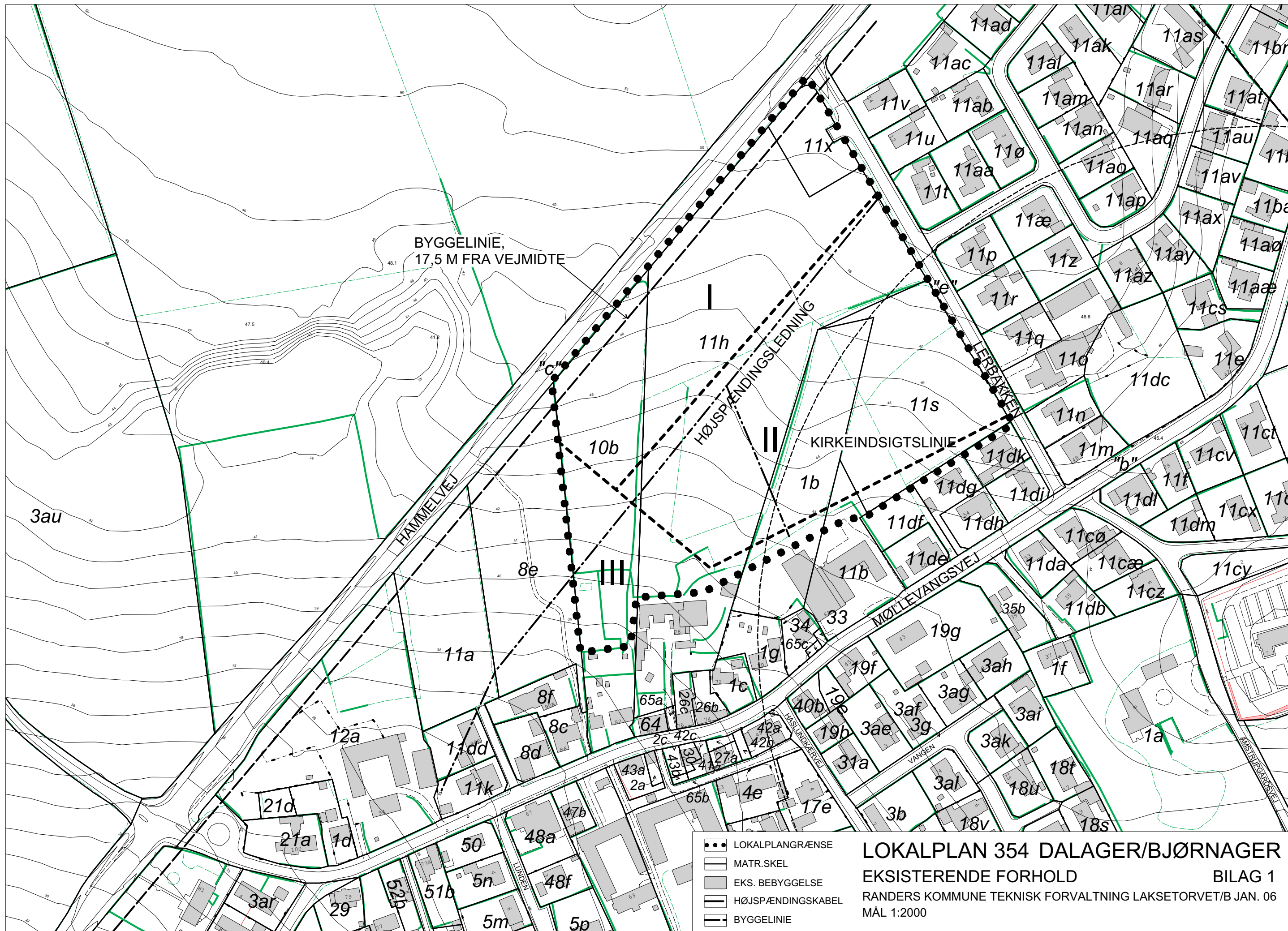
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 21. august 2006

Michael Aastrup Jensen

Borgmester



LOKALPLAN 354 DALAGER/BJØRNAGER
 EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B JAN. 06
 MÅL 1:2000

- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR.SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- - - HØJSPÆNDINGSKABEL
- - - BYGGELINIE

