



LOKALPLAN 540

Bolig og erhvervsområde ved
Skovboulevarden i Stevnstrup

Randers Kommune



Redegørelse

En kortfattet beskrivelse.....	3
Forhold til anden planlægning	5
Miljøvurdering	6

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 540 for for et bolig og erhvervsområde ved Skovboulevarden i Stevnstrup.....	9
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	9
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	10
§ 4 Udstykning.....	11
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	11
§ 6 Tekniske anlæg.....	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9 Ubebyggede arealer	14
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	15
§ 11 Grundejerforening eller lignende	15
§ 12 Tilladelser og dispensationer	16
Vedtagelsespåtegning	16
Offentlig bekendtgørelse.....	16
Lokalplanens retsvirkninger	18

Kortbilag

Kortbilag 1	21
Kortbilag 2	23
Kortbilag 3	25

Vejledning

Vejledning	26
Klagevejledning.....	27



En kortfattet beskrivelse

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter den tidligere savværksgrund mellem Skovboulevarden og Stationspladsen i Stevnstrup.

Hele lokalplanområdet har et areal på ca. 60.000 m².

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen har baggrund i den nuværende ejers ønske om at etablere et erhvervsområde samt centerformål på grunden i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer for lokalplanområdet.

Jordbundsforurening

Da lokalplanens område er kortlagt som forurenet på vidensniveau 2, har der været afholdt en omfattende jordbundsundersøgelse med henblik på afklaring af forureningens udstrækning.

De foreløbige resultater peger i retning af, at forureningen aftager mod syd, således at der her formentlig kun skal ske en beskedent bortgravning af forurenet jord, hvorimod den nordlige del er temmelig forurenet.

Efter lokalplanens bestemmelser skal der etableres en støjvold langs erhvervsområdets sydlige, østlige og nordlige side. Det er et krav, at den sydlige og den østlige støjvold etableres inden boligerne tages i brug. Den forurenede jord på grunden vil kunne bruges til indbyg-

Lokalplanområdets disponering.

ning i denne støjvold efter nærmere godkendelse efter § 19 i miljøbeskyttelsesloven.

På grund af forureningens omfang og karakter har arealets ejer foreslået, at opdele arealet i et erhvervsområde mod nord og et boligområde mod syd i stedet for at lave et blandet bolig- og erhvervsområde.

Planen går ud på

I erhvervsområdet kan der op mod Skovboulevarden etableres et butiksområde med mulighed for at etablere dagligvare- og udvalgswarebutikker samt centerorienterede serviceformål (f. eks. klinikker og lignende).

I den resterende del af erhvervsområdet kan der etableres vognmands- og oplagsvirksomhed på den nordligste del og i den midterste kan der etableres værkstedsvirksomheder og lettere industri. Denne opdeling er valgt for at få placeret de meget støjende virksomheder så langt fra såvel de kommende boliger i lokalplanområdet som de eksisterende boliger mod syd og øst.

I boligområdet længst mod syd kan der opføres op til 23 tæt-lave boliger (række- og kædehuse).

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen 2005

Lokalplanen er omfattet af Kommuneplan 2005 for den tidligere Langå Kommune med rammebestemmelser for område 2C3 og 2BE2.

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål samt til blandet bolig og erhvervsområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med tillæg nr. 89 til kommuneplanen om detailhandel samt med kommuneplanen for Langå Kommune.

Kommuneplantillægget har reduceret rammen for det samlede byggeri i Stevnstrup til butikformål fra 4000 m² i Langå kommunes kommuneplan til 3000 m².

Dagligvarebutikkernes størrelse er reduceret fra 2000 m² til 1000 m². Udvalgsvarebutikker er uændret 500 m².

Regionplanen 2005

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanen, hvor lokalplanens areal er en del af Stevnstrup bys byzonearealer.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Byzone

Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Trafikale forhold

Lokalplanens område ligger mellem Skovboulevarden og jernbanen i Stevnstrup. Lokalplanens område skal vejforsynes fra Skovboulevarden.

Der vil blive etableret stiforbindelser fra lokalplanens område til vejen: Stationspladsen, hvorfra der er forbindelse til Stationsvej / Engvej.

Støjforhold

Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 fastlægger, at støjniveauet fra en virksomhed i lokalplanens område ikke må overstige **60 dB(A) døgnet rundt**, målt udendørs, i noget punkt i området uden for virksomhedens egen grund.

Ligeledes fastlægges at støjniveauet fra virksomhederne i lokalplanens område i forhold til boliger beliggende såvel i lokalplanens område som uden for lokalplanens område skal overholde grænseværdierne gengivet i skemaet øverst på næste side:

Ugedag	Tidspunkt	dB(A)
mandag-fredag	07:00-18:00	45
lørdag	07:00-14:00	45
mandag-fredag	18:00-22:00	40
lørdag	14:00-22:00	40
søndag og helligdage	07:00-22:00	35
alle dage	22:00-07:00	35

Spildevandsplanen

Lokalplanens område er omfattet af den godkendte spildevandsplan og ligger i spildevandsopland LB03.

Anvendelse af arealet i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser forudsætter, at der skal ske en ændring af Spildevandsplanen.

Området er i spildevandsplanen i øjeblikket planlagt med et belagt areal inklusive tagarealer på maksimalt 25% af grundarealet. En forøgelse af dette areal kan kun ske efter en gennemregning af spildevandssystemets kapacitet.

I forbindelse med regnvandsafledning fra området vil der kunne blive behov for et forsinkelsesbassin i den lavest beliggende del af området (mod øst).

Desuden kan der i forbindelse med anvendelsen af grundene blive stillet krav om, at regnvand fra tagflader og belagte arealer skal forsikres på den enkelte grund.

Kloakering

Område skal separatkloakeres.

Varme

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Randers Kommune og er udlagt som et område med individuel naturgasforsyning fra Naturgas Midt-Nord.

Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasforsyningen fra Naturgas Midt-Nord.

Byrådet kan dispensere fra bestemmelsen om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg såfremt ny bebyggelse opføres som lavenergihus.

El-forsyning

Lokalplanområdet ligger i ELRO's forsyningsområde.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Stevnstrup Vandværk.

Skole - og institutionsforhold i Stevnstrup

Børnene i lokalplanens område hører til Munkholmdkolens skoledistrikt. Der er kapacitet på skolen til at modtage børnene fra lokalplanens område.

På institutionsområdet er der projekteret en ny institution i Stevnstrupområdet, så der vil også på dette felt være kapacitet, når institutionen er opført. Dette påregnes at ske sidst på året i 2010.

Jordforurening

Dele af lokalplanens område er forurenet af imprægneringsmidler og er kortlagt på vidensniveau 2.

Der er i eftersommeren og efteråret 2008 foretaget omfattende jordbundsundersøgelser med henblik på at afklare udstrækningen af forureningen og med henblik på fastsættelse af afhjælpningsforanstaltningerne.

Den endnu ikke i detaljerne fastlagte plan for jordforureningsbekæmpelsen vil komme til at indeholde bestemmelser om bortgravning af forurenet jord til forskellige forureningsniveauer afhængigt af den fremtidige anvendelse.

I boligområdet vil der blive stillet krav om en næsten total fjernelse af den forurenede jord ned til ca. 1 meter under fremtidigt terræn, og der vil blive stillet krav om tilkørsel af ren jord til boligernes opholds- og friarealer.

I erhvervsområdet vil kravene til bortfjernelse af forurenet jord ikke blive så omfattende, men vil kunne gøres betinget af, at der kommer belægning på arealerne eller at jorden udskiftes i en mindre dybde end ved boligerne.

I centerområdet vil kravet til udskiftning ligeledes være mindre end ved boligerne.

Den forurenede jord kan indbygges i støjvoldsanlægget rundt om erhvervsområdet, således at jorden kan bruges aktivt i forhold til afskærmningen af eventuelle gener fra erhvervsvirksomhederne i erhvervsdelen af området.

Det forventes, at der som minimum kan indbygges ca. 8000 m³ jord i voldene. Der er påregnet, at den forurenede jord i voldene skal afdækkes med 1,00 meter ren jord. Hvis kravet til afdækningen er mindre end 1,00 meter, vil der i stedet kunne indbygges mere forurenet jord i voldanlægget.

De nærmere vilkår vil blive fastlagt snarest muligt, således at de endelige vilkår vil kunne refereres i den endeligt vedtagne lokalplan.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald" med tilhørende bilag.

Renholdelse og vintervedligeholdelse

Regulativet for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.

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.

I lokalplanen skal der sikres niveaufri adgang for kørestolsbrugere.

Arkæologiske forhold

Kulturhistorisk Museum Randers oplyser, at der er registreret adskillige gravhøje og bopladser i nærheden af lokalplanområdet. Den nære beliggenhed til fortidsminder indikerer, at der kan være spor efter uregistrerede fortidsminder i lokalplanområdet. Fortidsminder er beskyttet af Museumslovens § 27.

Museet anbefaler, at der foretages arkæologisk forundersøgelse før byggemodning. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan afdækkes, så anlægsarbejdet ikke forsinkes unødigt af arkæologiske undersøgelser.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Den 21. juli 2004 trådte bestemmelserne om Miljøvurdering af Planer og Programmer i kraft. Lovens formål er at fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering (lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder m.m.).

Screening for miljøvurdering

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.

Byrådets beslutning kan påklages til Naturklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Lokalplan nr. 540 for et bolig og erhvervsområde ved Skovboulevarden i Stevnstrup

Gældende lovgivning

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til bolig- og erhvervsformål.

at delområde 1 udlægges til centerområde med mulighed for etablering af butikker samt centerorienterede serviceformål,

at delområde 2 udlægges til erhvervsformål med mulighed for etablering af værksteds- og vognmandsvirksomhed, lettere industri samt lager.

at delområde 3 udlægges til boligformål til tæt-lave boliger i form af rækkehuse

at der til imødegåelse af støj- og andre gener fra erhvervsvirksomhederne på arealet etableres et voldanlæg omkring delområde 3,

at der til etablering af voldanlægget anvendes forurenede jord fra lokalplanens område, således at den forurenede jord forbliver på arealet og dermed ikke skal deponeres andre steder.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikel-numrene: 4h, 4m og 4q Stevnstrup by, Grensten samt alle parceller, der efter den 15. november 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

2.2 Lokalplanen inddeles i delområderne 1, 2 og 3 som vist på kortbilag nr. 2

Zonestatus

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Delområde 1

Centerområde

Delområde 1

- 3.1 Delområde 1 må kun anvendes til centerformål i form af butikker, kontorer, hoteller, restauranter, klinikker, offentlige formål, samt lignende serviceformål, som kan indpasses i området uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- 3.2 Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 3000 m² i Stevnstrup (lokalcenterby)

Delområde 2

Erhvervsområde

Delområde 2

- 3.3 Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhvervsomfølgende: Industri- og værkstedsvirksomhed, samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.
- Der må inden for området kun udøves virksomhed som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, rystelser, luftforurening eller lugt.
- 3.4 Der må ikke opføres eller indrettes nye boliger i området.
- 3.5 Der må ikke etableres butikker i området.
- 3.6 På arealerne nord for vej D-F kan der etableres virksomheder som ikke giver anledning til væsentlige miljøgener, for eksempel industri-, entreprenør- og oplagsvirksomhed.
- 3.7 På arealerne syd for vej D-F kan der etableres virksomheder som kun giver anledning til mindre miljøgener, for eksempel lettere industri- og håndværksvirksomheder.
- 3.8 For så vidt angår den enkelte virksomheds støj - emission henvises til de til enhver tid gældende regler herom, p.t. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, områdetype 2; dog område type 5 i skel til de eksisterende og fremtidige boliger såvel i som uden for lokalplanens område.

Delområde 3

Boligområde

Delområde 3

- 3.9 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt, lav bebyggelse.
- 3.10 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.11 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en

sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

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

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Fællesbestemmelser.

- 3.12 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning med et bebygget areal, der ikke overskrider 30 m², og en højde, der ikke overskrider 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4 Udstykning

Udstykning

Fællesbestemmelser

- 4.1 Der fastsættes en overordnet udstykningsplan. Ejendommene skal i princippet udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 og 3 viste retningsgivende udstykningsplan og illustrationsplan.
- 4.2 Grunde til tekniske forsyningsanlæg (transformatorstationer, pumpestationer o.l.) kan udstykkes med mindre størrelse end 2000 m². Grunde skal dog udstykkes med et areal, så bestemmelserne i § 7.9 om bygningers afstand til skel overholdes.

Delområde 2

- 4.3 Ingen grund må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2000 m². På hver grund skal der kunne indskrives et rektangel med en størrelse på 30 m x 40 m.

Delområde 3

- 4.4 Området udstykkes jf. stk 4.1. Antallet af boligparceller fastlægges til mellem 15 og 23 samt med de på

kortbilag nr. 2 og 3 viste fællesarealer for områdets beboere.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2:
- | | | |
|-------------|------------------------------|---------|
| Veje | Vejen A-B-D-E i en bredde af | 12 m. |
| | Vejen D-F i en bredde af | 12 m. |
| | Vejen B-C i en bredde af | 8,50 m. |
- Stier**
- Stien a-b i en bredde af 4 m.
- Stien c-d med varierende bredde, men med en mindste bredde på 4,00 meter.
- Stien d-e i en bredde af 3 meter med en belægningsbredde på 2,00 meter.
- Stien f-g i en bredde af 2,50 meter med en belægningsbredde på 1,50 meter. *) *fodnote*
- Vejene D-F og B-C afsluttes med vendepladser i princippet som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.
- 5.2 Vejadgang til lokalplanens område må kun ske fra vej A-B-D-E, i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.3 Der må ikke være direkte vejadgang til Skovboulevarden fra de tilgrænsende ejendomme inden for lokalplanens område.
- Byggelinier**
- 5.4 Langs vej A-B-D-E pålægges en byggelinie med en afstand på 5 m fra vejskel langs vejens side mod delområderne 2 og 3. Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- 5.5 Langs vej D-F pålægges byggelinier med en afstand fra vejskel på 5,0 meter, således som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2. Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

*Fodnote: *) Stien f-g ligger på et areal, som på matrikelkortet er udlagt som en 4 meter bred vejadgang til ejendommen 4cm Stevnstrup. Denne vej-adgang opretholdes. I forbindelse med etablering af stien, skal det sikres, at stien udformes, så den klare belastningen fra trafikken til ejendommen.*

- 5.6 Langs Skovboulevarden pålægges en byggelinie på 5,0 meter fra vejskel.

Anvendelsen af denne afstand for byggeri i delområde 1 i forhold til Skovboulevarden forudsætter, at bygningen opføres med sin jordlinie i fremtidig vejhøjde. Er dette ikke tilfældet, skal bygningen rykkes så meget længere tilbage, som svarer til den fornødne bredde til passage foran bygningen (mindst 1 m) med tillæg af 2 gange niveauforskellen.

Parkeringsforhold

Parkering

- 5.7 I delområde 1 skal der indrettes parkeringspladser svarende til mindst 1 bilplads for hver 25 m² bruttoetageareal.
- 5.8 I delområde 2 skal der indrettes parkeringspladser svarende til mindst 1 parkeringsplads for hver 50 m² bruttoetageareal.

Der kan dog til meget arealkrævende virksomheder med få ansatte gives tilladelse til, at der kun anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til virksomhedens personale og gæster. Der skal dog i forbindelse med byggesagsbehandlingen angives, hvor på ejendommen den manglende parkering senere kan etableres.

- 5.9 I delområde 3 skal der indrettes mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig. Den ene parkeringsplads kan etableres i carport eller garage på den enkelte parcel. Resten af parkeringen skal indrettes som fælles parkering i forbindelse med vejarealet og boligernes fællesarealer f. eks som vist på kortbilag nr. 3.

§ 6 Tekniske anlæg

Elledninger

- 6.1 El-ledninger skal fremføres som kabler i jord.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

Delområde 1 (Område til centerformål)

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- 7.2 Bygninger må kun opføres i en etage.
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn. Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, hvis særlige hensyn

til virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør det.

- 7.4 Bygninger må opføres i skel mod vej A-B-D-E.
- 7.5 Dagligvarebutikker må opføres med en størrelse på op til 1000 m². Udvalgsvarebutikker må opføres med en størrelse på op til 500 m².

Delområde 2 (Område til erhvervsformål)

Delområde 2

- 7.6 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- 7.7 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,50 over terræn. Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør det.
- 7.8 Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager.
- 7.9 Bygninger må ikke opføres nærmere skel mod vej og nabo end 5,0 m.

Delområde 3 (Boligområde)

Delområde 3

- 7.10 Inden for området må der opføres op til 23 tæt-lave boliger f. eks. som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og 3.
- 7.11 Hver bolig må gives et bruttoetageareal på maksimalt 190 m², jævnfør bygningsreglementets beregningsregler.
- 7.12 Området må udstykket og bebygges efter en samlet plan for placeringen af bebyggelse og friarealer. Det samlede antal boliger skal være mellem 15 og 23.
- 7.13 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,50 over terræn eller et af Randers kommune fastlagt niveauplan
- 7.14 Bygninger må opføres i op til 2 etager.
- 7.15 Facadehøjden må ikke overstige 6,0 m målt fra niveauplan til ydervæggens skæring med tagfladen og tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45°.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Materialevalg og antenner

- Arkitektur**
- 8.1 Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- Ingen udvendige antenner**
- 8.2 I delområde 3 må der ikke opsættes individuelle, udvendige antenner, herunder parabolantennener på facader, altaner eller tage.

Parabolantennener 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 parabolantennens øverste kant må gives en højde over terræn, der overstiger 2,5 m.

Skiltning

- Skiltning**
- 8.3 Skiltning og reklamering på bygninger må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 Ubebyggede arealer

- Terrænregulering**
- 9.1 Inden for delområde 1 og 2 må terrænreguleringer på mere end +/- 1,0 m kun foretages med byrådets tilladelse.

Delområde 1

- 9.2 Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

Delområde 2

- Støjvold**
- 9.3 Det på vedhæftede kort med grøn farve viste areal omkring delområde 2 udlægges til støjvold og beplantningsbælte. Støjvolden beplantes for eksempel som vist på vedhæftede kortbilag 2 og 3.

Delområde 3

- Opholdsarealer**
- 9.4 De med særlig signatur på kortbilag nr. 2 viste arealer i delområde 3 må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
- Terrænregulering**
- 9.5 Inden for delområde 3 må terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til de fastlagte niveauplaner kun foretages med byrådets tilladelse.
- Hegn**
- 9.6 Hegn må i såvel naboskel som vejskel kun etableres som levende hegn.

§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse**Varmeforsyning**

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug, før det er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.
- 10.2 Byrådet kan dispensere fra bestemmelsen om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg såfremt ny bebyggelse opføres som lavenergihus(e).
- 10.3 Ny bebyggelse inden for lokalplanens område må ikke tages i brug før de til de respektive delområder i § 5 nævnte veje og stier samt de i § 9, stk. 3 og 4 nævnte friarealer og voldanlæg m.m. er etableret.

§ 11 Grundejerforening**Medlemspligt**

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor delområde 3, senest når 75% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers Kommune.

Drift og vedligeholdelse

- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af den i § 5.1 nævnte vej B-C samt stierne a-b og c-d-e samt de i § 9.4 nævnte fælles opholdsarealer.

§ 12 Tilladelser og dispensationer**Ændringer i eksisterende forhold først efter tilladelse efter jordforureningsloven**

- 12.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil i henhold til bestemmelserne om jordforurening. Ejendommene omfattet af denne lokalplan er kortlagt på vidensniveau 2 i henhold til lov om forurennet jord. Kortlægningen medfører, at Randers Kommune / Miljøcenter Århus skal godkende ændring af arealanvendelsen jævnfør § 8 i lov om forurennet jord.

Genanvendelse af jord

- 12.2 Eventuel genanvendelse af jord inden for ejendommen skal godkendes af Randers Kommune / Miljøcenter Århus i henhold til § 19 i lov om miljøbeskyttelse.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget til Lokalplan nr. 540 er vedtaget af Randers Byråd og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Randers Byråd, den 2. marts 2009

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers Byråd den 22. juni 2009

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 1. juli 2009 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Lokalplanens retsvirkninger

Forandringer skal følge planen

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

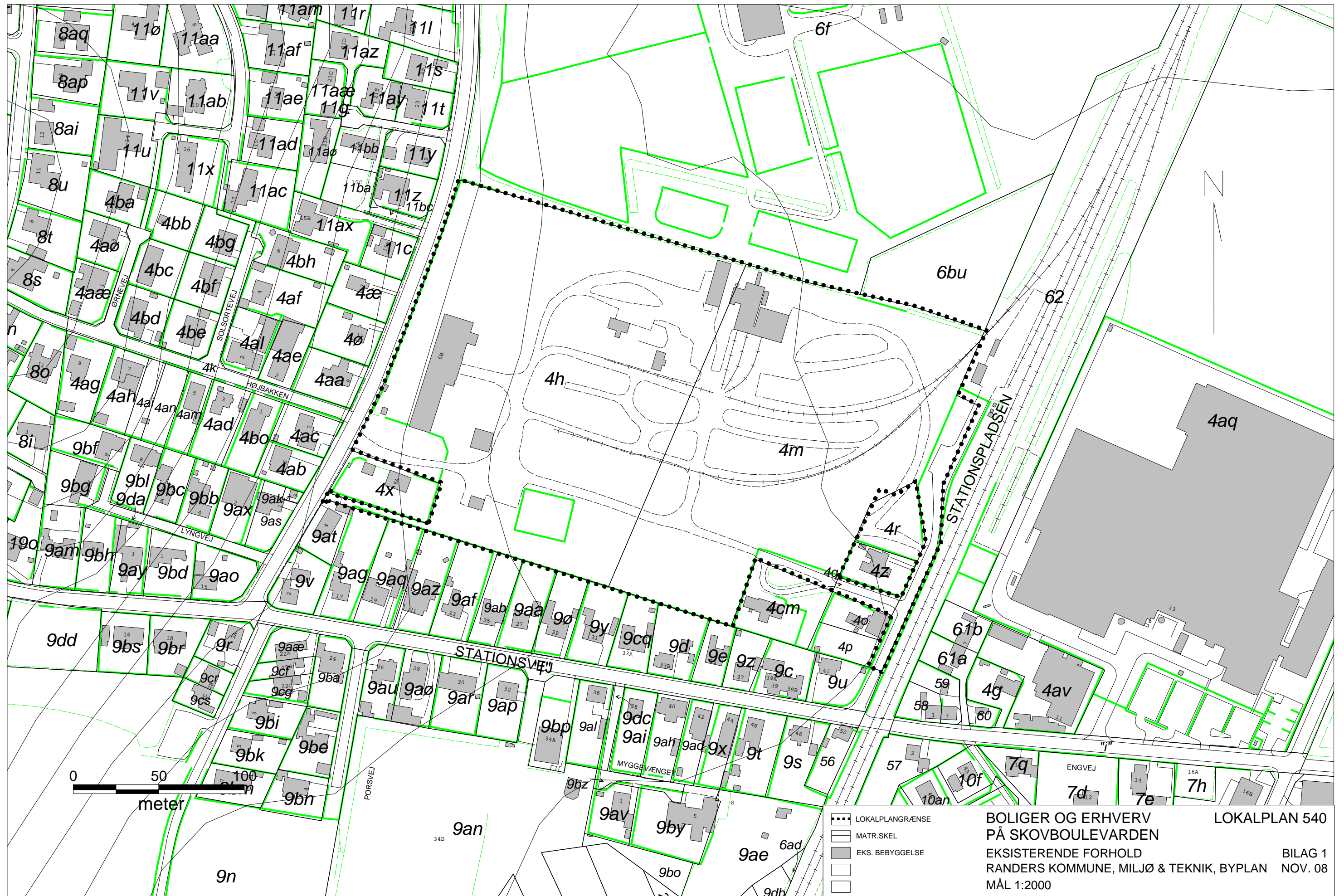
Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører omkringboende interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først efter udløbet af denne frist kan Byrådet jfr. §19 i Planloven meddele dispensationen.

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

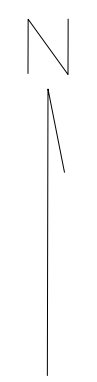
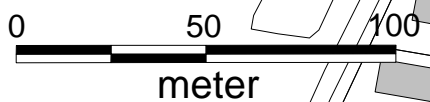
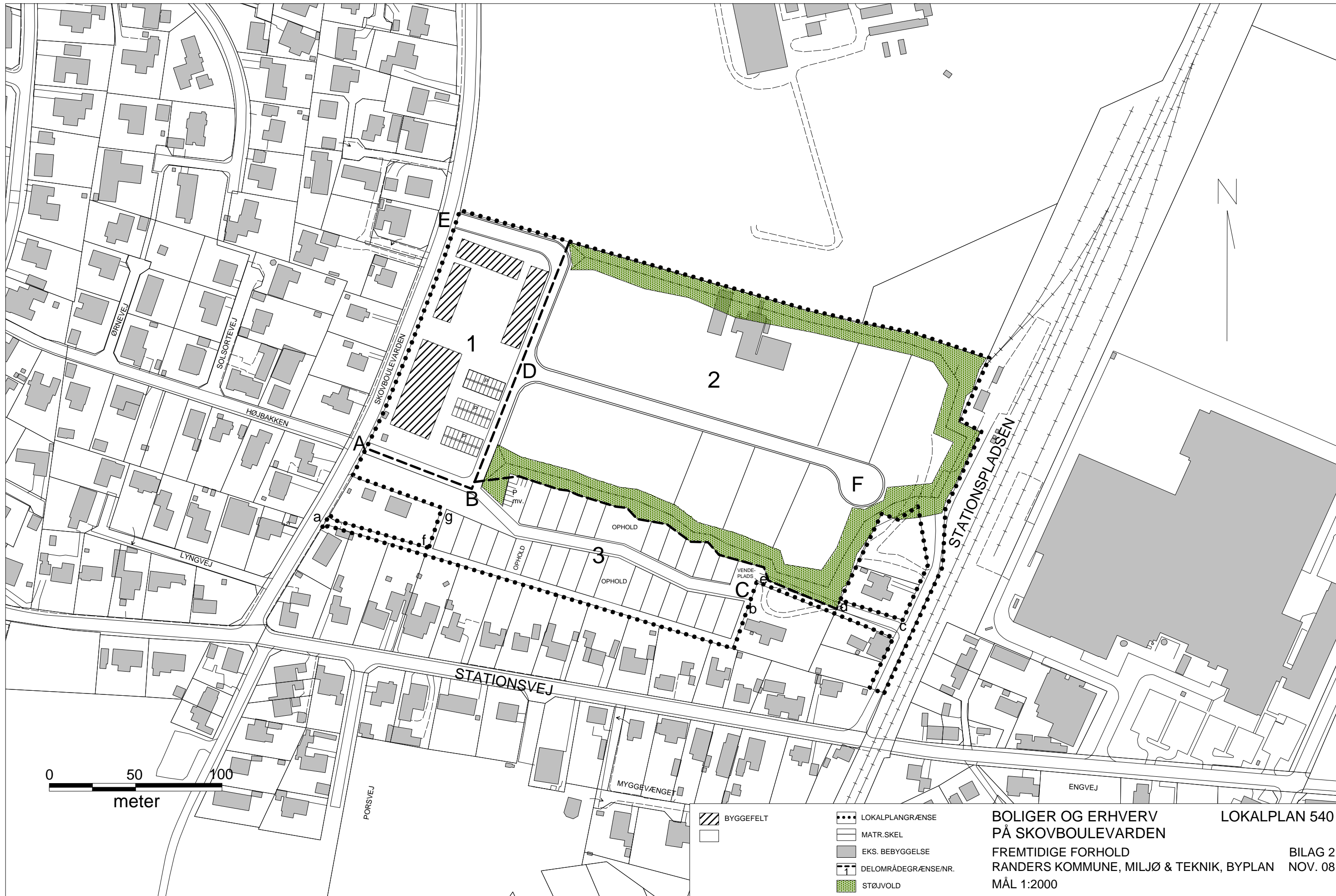
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk efter Planlovens § 18.





**BOLIGER OG ERHVERV
 PÅ SKOVBOULEVARDEN**
 EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK, BYPLAN
 MÅL 1:2000

LOKALPLAN 540
 BILAG 1
 NOV. 08



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR.SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE/NR.
- STØJVOLD
- BYGGEFELT

**BOLIGER OG ERHVERV
PÅ SKOVBOULEVARDEN**
 FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK, BYPLAN
 MÅL 1:2000

LOKALPLAN 540
 BILAG 2
 NOV. 08



Kortbilag nr. 3 Illustrationsplan

Vejledning

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for et afgrænset område i kommunen. Den fastlægger juridisk bindende bestemmelser om den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter.

Lokalplanens bestemmelser

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

- områdets anvendelse,
- bebyggelsens art,
- vej- og stiforhold,
- bebyggelsens placering, omfang og materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- friarealernes anvendelse,
- fælles anlæg samt
- beplantning.

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i Planloven. Lokalplanen må ikke stride mod den overordnede planlægning. Strider lokalplanen mod region- og kommuneplan, skal disse ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Hvornår udarbejdes en lokalplan

Byrådet kan på ethvert tidspunkt lave et lokalplanforslag og skal gøre det:

- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse,
- inden større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger kan gennemføres samt
- når der skal overføres areal fra land- til byzone.

Hvad er formålet med lokalplaner?

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Desuden er lokalplanerne Byrådets og borgernes garanti for, at den samlede kommuneplan bliver gennemført.

Borgernes indflydelse

Indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres i mindst 8 uger med henblik på, at borgere skal have adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer Byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Forholdet mellem Byggelovens og lokalplanens bestemmelser

Byggeloven

I Byggeloven og særligt i bygningsreglementerne er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byg-

geri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at få byggetilladelse til byggeriet.

En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes.

Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter Byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler – så er det Byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem Byggelov og Planlov, der i lokalplanlagte områder f.eks. gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i Byggeloven.

Klagevejledning

Miljøvurdering af planen

Miljøvurdering

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse Nr. 316 af 5. maj 2004) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter Planloven.

Planloven

Klage over lokalplanen

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen indgives til Naturklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endelige vedtagne plan.

Hvis De vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endelige vedtagne plan.

Klagegebyr

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Klagen sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K eller på email til nkn@nkn.dk.

Randers Kommune
Stadsarkitektens Kontor
Laksetorvet
8900 Randers

