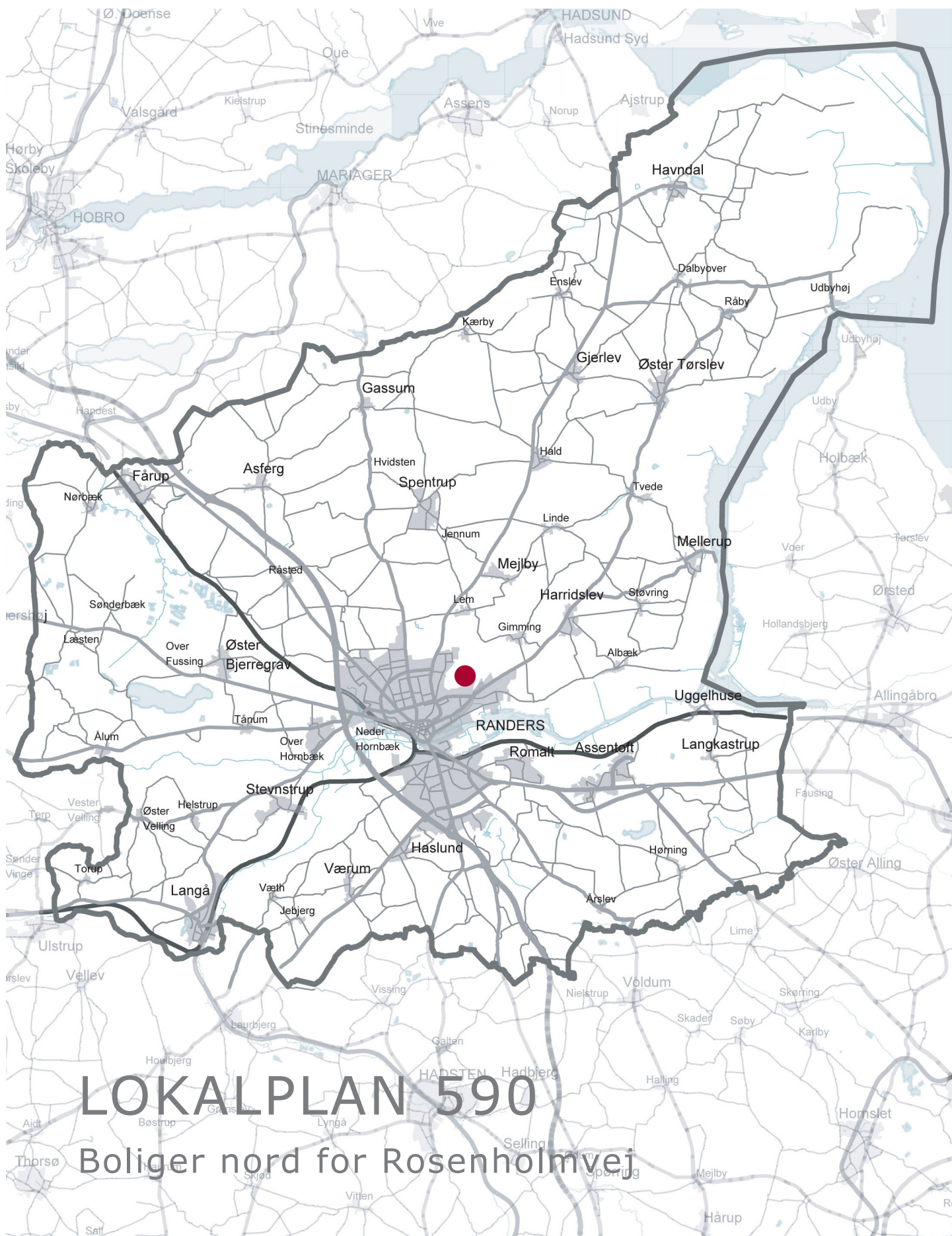




Redegørelse

En kortfattet beskrivelse.....	3
Forhold til anden planlægning	6
Miljøvurdering	9

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan 590 for Rosenholmvej	10
§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	10
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	11
§ 4 Udstykning.....	11
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	11
§ 6 Støj.....	12
§ 7 Tekniske anlæg	12
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 10 Ubebyggede arealer.....	13
§ 11 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	14
§ 12 Grundejerforening eller lignende	14
§ 13 Tilladelser og dispensationer	14
Vedtagelsespåtegning	15
Offentlig bekendtgørelse.....	15
Lokalplanens retsvirkninger	16
Fremlæggelse og indsigelsesfrist	17

Kortbilag

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	18
Kortbilag 2 - Fremtidige forhold	19
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	20

Bilag

Geotekniske forhold	21
---------------------------	----

Vejledning

Vejledning	25
Klagevejledning.....	26



Luftfoto fra foråret 2011 med afgrænsning af lokalplanens område.

En kortfattet beskrivelse

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 2,7 ha, beliggende nord for Rosenholmvej i Dronningborg. Området afgrænses mod nord og vest ud til det åbne land og mod syd og øst af et eksisterende boligområde.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af ønske fra lodsejer. Lokalplanområdet er udlagt til boligområde i kommuneplanen og der kan med denne lokalplan udstykkes op til 9 parcelhusgrunde.

Eksisterende forhold

Lokalplanen muliggør en udbygning af det eksisterende boligområde beliggende nord for Rosenholmvej og Rismøllegade i Dronningborg. Terrænet skræner nedad i sydøstlig retning med et fald på ca. 11 m.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et mindre boligområde med op til 9 parcelhuse. Der kan bygges op til 2 etager med grundstørrelser på minimum 700 m². Der udlægges fælles friarealer med mulighed for ophold og leg, der samtidig fungerer som en grøn kile til den eksisterende bebyggelse, der grænser op til området.

Jordbundsforholdene i området består af jordarten plastisk ler eller fed lerjord. Pga. forekomsten af plastisk ler skal bebyggelse, beplantning mv. i lokalplanområdet etableres med særlig hensyntagen til den eksisterende bebyggelse, der grænser op til lokalplanområdet.

På grund af jordbundsforholdene skal der tages særlig hensyn til det tilstødende boligområde i byggemodningsperioden. I lokalplanen stilles derfor krav om etablering af en midlertidig byggevej, der i anlægsfasen skal vejbetjene lokalplanområdet fra nord.

Vejforholdene ses på modstående side i tre etaper som vi ses på scenarie 1, 2, 3. Lokalplanområdet vejbetjenes fra den eksisterende boligvej, Rosenholmvej, indtil forlængelsen af Ringboulevarden bliver etableret. Herefter skal området vejbetjenes fra nord. Det er en forudsætning for yderligere udstyknings af masterplanområdet, at forlængelsen af Ringboulevarden etableres, da der ellers ikke er kapacitet til yderligere udstyknings med vejadgang fra de eksisterende veje.

En generel vejledning til problematikken om jordbundsforholdene er vedhæftet som bilag til lokalplanen. Der forudsættes grundigere undersøgelser og detaljerede projekter til de enkelte byggegrunde.



Lokalplanområde set fra sydvest.

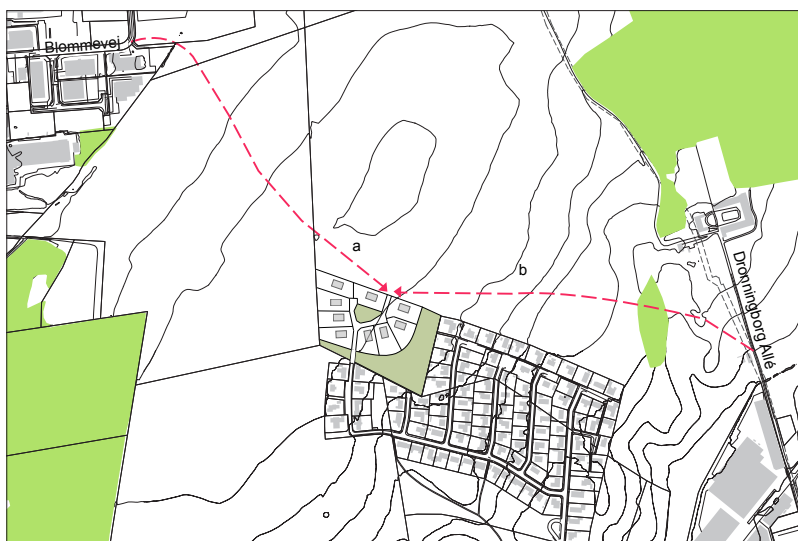


Principiel masterplan for området.

Principielle diagrammer af vejadgang til lokalplanområdet

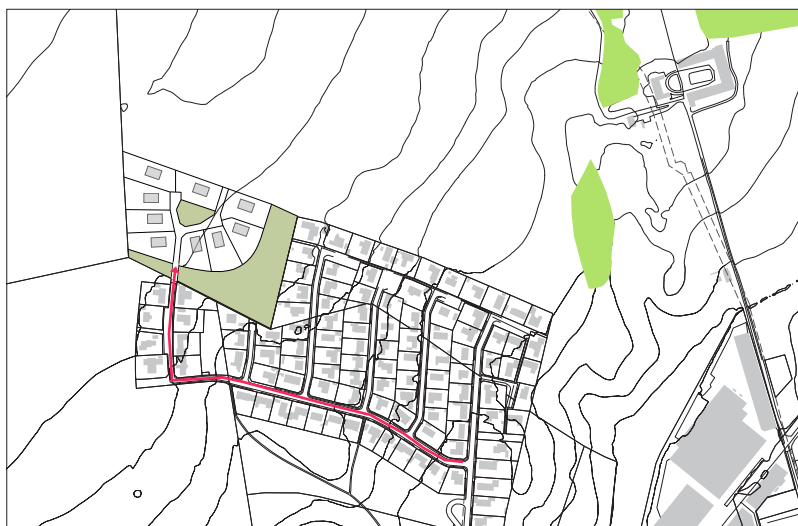
Scenarie 1

I byggemodningsperioden anlægges en midlertidig byggevej fra enten Blommevej eller Dronningborg allé. Den midlertidige byggevej er markeret med rødt. Der er således to muligheder for vejadgang, a eller b. Den midlertidige vej, a eller b, skal sikres i forbindelse med godkendelse af vejprojektet. Det vil indgå som en forudsætning for udstykningens vejprojekt.



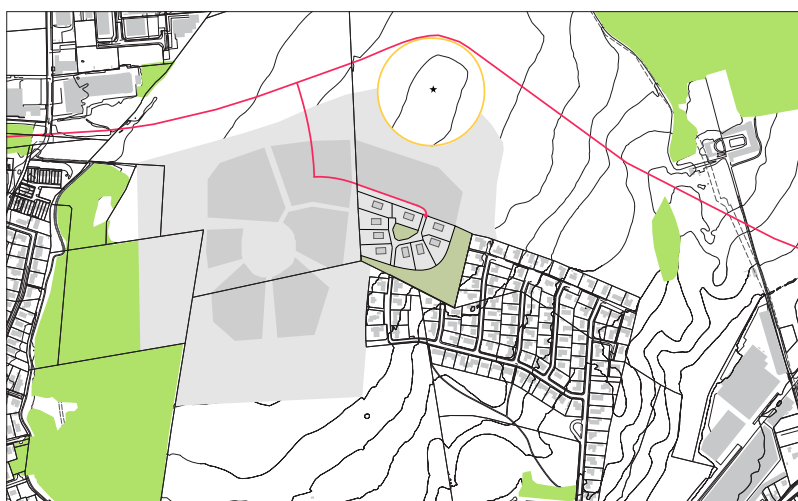
Scenarie 2

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra den eksisterende Rosenholmvej indtil en forlængelse af Ringboulevarden bliver etableret. Rosenholmvej er markeret med rødt.



Scenarie 3

På længere sigt skal vejadgangen ske fra nord, når forlængelsen af Ringboulevarden etableres. Den fremtidige vejadgang er markeret med rødt.



Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2009

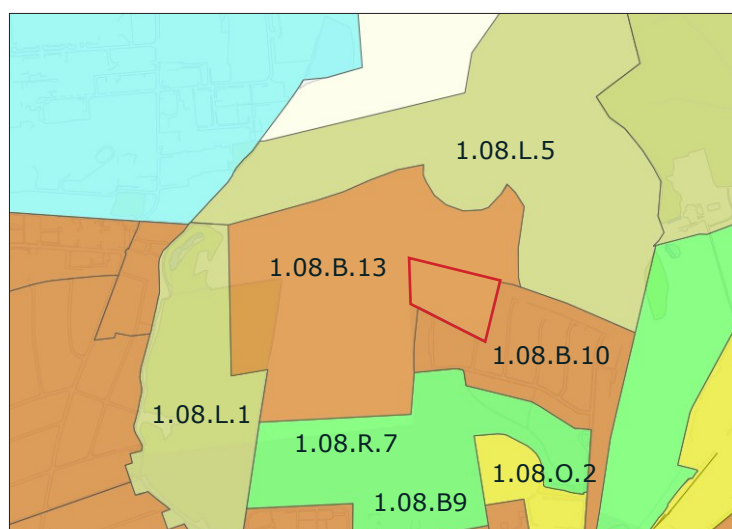
Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.08.B.13 i Kommuneplan 2009 for Randers Kommune. Området er udlagt til blandet boligområde med tilhørende kollektive anlæg.

Området er 2. etape i rækkefølgen for udbygningen af boligområderne i Dronningborg. På grund af forekomst af plastisk ler i området kræves særlige byggeforanstaltninger før området kan bebygges. Det skal sikres, at den ny bebyggelse holder den nødvendige afstand til den eksisterende bebyggelse pga. risiko for sætningsskader. Afstanden udlægges i form af en rekreativ kile.

LOKALPLANRAMMER

Boligområde	
Rekreativt område	
Landområde	
Erhvervsområde	
Offentlige formål	

Rammekort med markering af lokalplanområdet.



Overordnet masterplan

Som vist på masterplanen side 4, ønskes Dronningborg på sigt udbygget med et nyt blandet boligområde, bestående af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Den fremtidige forlængelse af Ringboulevarden skal vejbetjene området. Vejen skal tage hensyn til fortidsmindet og beskyttelseszonen.

Området, hvoraf lokalplanområdet kan betegnes som første etape, er beliggende i et kuperet terræn og centreret om en bakkekam. Det nye boligområde placeres på de skrånede sider, så der gives mulighed for kig ud over landskabet.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Lokalplanens område er beliggende i landzone. Ved byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres området til byzone.

Trafikale forhold

I byggemodningsperioden skal der anlægges en midlertidig byggevej fra enten Blommevej eller Dronningborg allé, der skal vejbetjene lokalplanområdet. Derefter er der vejadgang fra syd ad den eksisterende private fællesvej Rosenholmvej. På længere sigt, såfremt en forlængelse af Ringboulevarden etableres og masterplanområdet udbygges, skal lokalplanområdet vejbetjenes fra nord.

Boligveje skal afsluttes med vendepladser, der er store nok til, at renovationsbiler mv. kan vende. Etablering af veje og vejbelysning skal ske i overensstemmelse med et af Randers Kommune godkendt vejprojekt.

Vejforhold

Lokalplan 590 forudsætter en vejret over den private fællesvej Rosenholmvej. Det er vejejerer som kan give vejret til tilstødende grunde. Vejret stiftes som udgangspunkt som en privatretlig aftale mellem de pågældende grundejere. Udstykker skal derfor først selv forsøge at sikre sig en vejret over Rosenholmvej.

Betaling for en vejret skal stå i rimelig forhold til de (afskrevne) omkostninger der har været til etablering af vejen, samt eventuelle større istandsættelser. Da den nye udstykning er stort set lige så stor som den oprindelige, vil det være et rimeligt krav fra vejejer at udstykker betaler ca. halvdelen af de nævnte omkostninger.

I en aftale om vejret bør også indgå aftale om deltagelse i Rosenholmvejs fremtidige vedligeholdelse og snerydning.

Hvis der ikke kan opnås enighed om vejretten, eller hvis vejejerer stiller ublu økonomiske krav, kan kommunen sikre udstykker en vejret ved hjælp af privatvejslovens § 26. Kommunen kan i den forbindelse stille krav til udstykker om at han afholder de samme ovennævnte omkostninger, samt at udstykker deltager i den fremtidige vedligeholdelse og snerydning af Rosenholmvej.

Kommunens eventuelle afgørelse kan påklages til Vejdirektoratet for lovligheden af beslutningen, samt til (over)Taksationskommissionen for beløbets størrelse. Disse klagesager kan have en sagsbehandlingstid på op til 1 år.

Vejbelysning

Hvis vejbelysningen ønskes overtaget og vedligeholdt af Randers Kommune, skal kommunen godkende et belysningsprojekt for at sikre, at kravene i belysningsplanen er opfyldt.

Støjforhold

Afstanden fra lokalplanområdet til den kommende forlængelse af Ringboulevarden vurderes at være så stor, at der ikke påregnes støjgener fra trafikken i området. Dette skal vurderes nærmere når vejen bliver anlagt.

Afstanden til nærmest beliggende erhvervsområde med en støjgrænse på 60 dB(A) er 450 m og eventuel støj herfra vurderes ikke at overstige miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i boligområdet.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet ligger udenfor spildevandsplanens område. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Kloakeringen skal udføres med separatsystem, idet der skal afledes til det eksisterende kloaksystem i området ved Rosenholmvej. Der skal betales kloaktilslutningsbidrag efter betalingsvedtægtens bestemmelser.

Kloakering

Området skal separatkloakeres med en maksimal regnvandsafledning fra hver ejendom svarende til en afløbskoefficient $\phi = 0,35$. Området skal tilsluttes eksisterende ledningssystemer i området ved Rosenholmvej. Ved overskridelse af den angivne afløbskoefficient skal der etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring på den enkelte grund. Inden tilslutning af regnvandsystemet i lokalplanområdet til det eksisterende ledningssystem i Rosenholmvej etableres et rørbassin til forsinkelse af overfladevand. Kravene hertil fastlægges i spildevandsplanen. Opgravninger for kloakledninger udføres således, at afdræning af området minimeres mest muligt.

Overfladevand

For at hindre gener ved afstrømning af overfladevand på terræn skal bygherre ved terrænregulering sikre, at overfladevand fra

- arealer udenfor lokalplanområdet, der naturligt afvander over lokalplanområdet
- ikke befæstede arealer indenfor lokalplanområdet
- befæstede arealer indenfor lokalplanområdet ved ekstreme regnhændelser

ledes til Emdrupborgvej. Det skal udføres sådan, at der ikke afledes overfladevand til ejendomme udenfor lokalplanområdet. Ved terrænregulering af parcellerne i lokalplanområdet skal det sikres, at der fra de enkelte grunde ikke ledes overfladevand til naboer.

Varme

Lokalplanområdet er beliggende inden for den eksisterende afgrænsning for kollektiv varmforsyning, med mulighed for tilslutning til fjernvarme. Forsyningsformen afklares ved udarbejdelse af et projektforslag efter varmforsyningsloven.

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

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes af Energi Randers.

Alternativ energiforsyning

Der kan suppleres med alternativ energiforsyning som fx solcelleanlæg, jordvarme, masseovn efter nærmere anvisninger.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Dronningborg vandværk.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Området er således ikke kortlagt som jordforurennet.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af 'Regulativ for husholdningsaffald' og 'Regulativ for erhvervsaffald' i Randers Kommune. Af regulativerne fremgår blandt andet, hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.

Renholdelse og vinter- vedligeholdelse Tilgængelighed

Randers Kommunes regulativ for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.

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

Der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse i lokalplanområdet, men det anbefales, at der foretages arkæologiske prøvegravninger forud for anlægsarbejdet. Ca. 250 m nord for lokalplanområdet er der registreret et fortidsminde.

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 sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer.)

I screeningen er det vurderet, hvorvidt planen har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv. Der er i lokalplanen beskrevet særlige foranstaltninger jf. plastisk ler for at sikre den eksisterende bebyggelse i nærområdet.

På baggrund af screeningen har byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen. Da planen omfatter et mindre område på lokalt plan og ikke omfatter projekter, der er optaget i lovens bilag 3 og 4, vurderes planen ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan 590 for Rosenholmvej

Gældende lovgivning

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre

- at** området anvendes til boligformål og indrettes med fælles friarealer.
- at** veje og udstykninger tilrettelægges med hensyn til områdets topografi.
- at** området vejbetjenes fra en midlertidig byggevej i byggemodningsperioden og dernæst fra Rosenholmvej. Når den fremtidige vejadgang fra Ringboulevarden er etableret skal Rosenholmvej spærres for trafik fra masterplanområdet.
- at** udstykker selv skal sikre, at den midlertidige vejadgang kan klare belastningen, herunder broen på Dronningborg allé i anlægsfasen.
- at** der holdes afstand til den eksisterende bebyggelse mod syd og øst i form af en bufferzone på mindst 40 m, der samtidig fungerer som fælles friareal for lokalplanområdet.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Matrikelnumre

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 1a, Dronningborg Hgd., Dronningborg samt alle parceller, der efter den 20.05.2013 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

- 2.2 Lokalplanens område er beliggende i landzone og overføres til byzone med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Boligformål

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse (parcelhuse) og dertilhørende fælles friarealer.

Virksomhedsdrift

- 3.2 Der kan på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:

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

at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning og lignende.

at områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,

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

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende, herunder at de ikke bidrager med støj der overstiger miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder i villaboligområder

at ejendommen herudover ikke må benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- 3.3 Det på kortbilag 2 med grøn signatur viste areal må kun anvendes til fælles friareal for beboere. Der må ikke opføres bebyggelse på arealet, på nær mindre byggerier og skure. Der kan opstilles legeredskaber.

§ 4 Udstykning

Grundstørrelse

- 4.1 Ejendommene må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2 Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 700 m².
- 4.3 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Veje og stier

- 5.1 Der udlægges areal til nye veje og stier, i princippet som vist på kortbilag 3. Alle veje udlægges i en bredde af 10 m heraf 5 m belægning. Stierne g-h og i-j udlægges i en bredde af 4 m heraf 2,5 m belægning. Veje og stier udlægges som private fællesstier.

Vendepladser

Ad. 5.2: Vendepladserne skal dimensioneres med tilstrækkelig plads til, at renovationskøretøjer mv. kan vende.

- 5.2 Vejene A-B og C-D skal afsluttes med vendepladser, i princippet som vist på kortbilag 3.

- 5.3 Vejadgang til lokalplanområdet sker sydfra ad den eksisterende boligvej, Rosenholmvej.

Parkering

- 5.4 Vejen D-E etableres, når forlængelsen af Ringboulevarden bliver etableret. Herefter vejbetjenes lokalplanområdet fra nord ad denne vej. Når vej D-E er etableret spærres vejadgangen fra syd, så der ikke længere er vejadgang fra syd ad Rosenholmvej.
- 5.5 Der skal indrettes to parkeringspladser på hver grund.

Støjberegninger

For at sikre, at gældende grænseværdier for trafikstøj overholdes, skal der foretages støjberegninger i området, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007.

§ 6 Støj

- 6.1 Før påbegyndelse af ny bebyggelse skal der foretages støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet inden døre og i bebyggelsens friarealer ikke overstiger 58 dB.

Solcelleanlæg o. lign.**§ 7 Tekniske anlæg**

- 7.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 7.2 I lokalplanområdet kan der etableres solfangere, solcelleanlæg o. lign., såfremt bestemmelserne i § 9.2 er opfyldt.

Bebyggelsesprocent

Ad.8.3: Med eksisterende terræn forstås det terræn, som fremkommer efter boligvejen er anlagt og overskudsjord er flyttet eller udjævnet.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30%. Fællesarealer indgår ikke i beregningen heraf.
- 8.2 Bygninger må opføres med max. 2 etager.
- 8.3 Bygningernes højde må ikke overstige 8,5 m, målt fra eksisterende terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan til skæringen mellem facade og tagflade.
- 8.4 Facadehøjden må max. være 6,5 m. Facadehøjden måles fra eksisterende terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan til det punkt hvor udvendig side af facade og tagflade skærer hinanden.
- 8.5 Ny bebyggelse skal placeres 2,5 meter fra skel som vist på kortbilag 3. Det gælder også garager, carporte og øvrige småbygninger.
- 8.6 Der optages en byggelinje på 40 m, som vist på bilag 3, der friholdes for bebyggelse dog undtaget bebyggelse såsom legehuse, drivhus mv. af begrænset omfang og karakter.

Facader og tage

Ad. 9.1: Ved blanke materialer forstås reflekterende blanke pla-der og glaserede og engoberede tagsten med en maksimal glans-værdi på 30, jf. Teknologisk Insti-tuts prøvningsmetode ISO 2813, 1994. Der henvises til Randers Kommunes vejledning for solceller.

Tekniske anlæg

Ad. 9.2: Solfangere, ventilations-anlæg o. lign. tekniske anlæg skal tilpasset hertil, så de fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.

Individuelle antenner

Antenner skal placeres så diskret som muligt og må ikke være syn-lige fra omgivende veje.

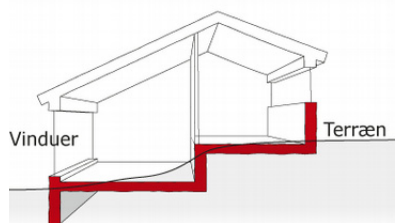
Skiltning

Kommunens skiltepolitik med ret-ningslinjer for skilte og reklamer kan ses på www.randers.dk.

Fælles friarealer

Terrænregulering

Ad. 10.3. Bebyggelsen skal så vidt muligt tilpasses terrænet (f.eks. med forhøjelse af soklen) og ikke omvendt. På skrånende terræn skal bebyggelsen udformes, så den optager terrænets niveaufor-skelle.



Eksempel på forskudte planer.

Jordbundsforhold, beplantning

Ad. 10.4. På grund af forekomsten af plastisk ler er der begrænsnin-ger i forhold til beplantning.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende ma-terialer på facader og tag, herunder glaserede og en-goberede tagsten. Undtaget herfra er ovenlysvinduer, solcelle- og solfangeranlæg mv.
- 9.2 Der kan opsættes solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse tilpasses bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner. Kun de dele, som af hensyn til funktioner ikke kan skjules, må være synlige. Anlæggene må ikke medføre blændingsgener for de omkringboende.
- 9.3 Individuelle antenner, herunder parabolantennér, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Pa-raboler må maksimalt have en diameter på 1 m. Antenner skal opsættes, så de ikke generer de om-kringboende og placeres i en højde, der ikke overstiger tagryggen. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 m.
- 9.4 Ingen form for skiltning eller reklamering på ejendom-mene må finde sted. Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på højst 0,2 m², der må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.

§ 10 Ubebyggede arealer

- 10.1 De på kortbilag 3 viste grønne arealer udlægges som fælles friarealer og må ikke bebygges.
- 10.2 På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.
- 10.3 Terrænregulering må maksimalt ske med +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Der må ikke etableres terrænspring i forhold til eksisterende terræn på mere end 0,5 m. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere skel end 0,5 m og hældningen af det fremtidige terræn må ikke være større en 1:1,5.
- 10.4 Beplantning af friarealer må kun ske i overensstem-melse med en af Randers Kommune godkendt beplant-ningsplan. Det er på grund af jordbundsforholdene ikke tilladt at plante træer med dybdegående rødder.
- 10.5 Forhøjede opholdsarealer i form af terrasser o. lign. skal holdes afstand af min. 2,5 m fra skel.

§ 11 Ibrugtagen af ny bebyggelse**Medlemspligt**

- 11.1 Bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning. Tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning er betinget af, at Randers Kommune efterfølgende godkender et projektforslag efter varmforsyningsloven, og at der kan opnås forsyning fra anlægget ved byggeriets ibrugtagning.

§ 12 Grundejerforening eller lignende**Drift og vedligeholdelse**

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i lokalplanens område, senest når 75 % af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.
- 12.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers Kommune.
- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de i § 5.1 nævnte veje og stier samt de i § 10.1 nævnte fælles opholdsarealer.

§ 13 Tilladelser og dispensationer**Servitut**

- 13.1 Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland ophæver landbrugspligten for ejendommene matr. nr. 1a, i det område, der er nævnt i § 2.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 590 er vedtaget af Randers byråd den 11.03.2013 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 02.09.2013

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 02.09.2013, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge 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 udarbejdelse af en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører ejere, brugerer og naboer i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet meddele dispensation, jf. planlovens § 19.

Ifølge planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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

Fremlæggelse og indsigelsesfrist

For at give borgerne i Randers Kommune mulighed for at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold, skal lokalplanen være offentligt fremlagt i mindst 8 uger, jf. planlovens § 24.

Høringsperiode

Lokalplanen er i fremlagt i perioden:

onsdag den 20.03.2013 til
onsdag den 15.05.2013

Lokalplanforslaget kan ses på

Lokalplanforslag 590 – Boliger nord for Rosenholmvej er fremlagt på:

◇ Randers Kommunes hjemmeside: www.randers.dk

◇ Borgerservice, Laksetorvet, 8900 Randers C

Åbningstider:

mandag	kl. 9.00-18.00
tirsdag - torsdag	kl. 9.00-16.00
fredag	kl. 9.00-13.00

◇ Randers Bibliotek, Stemannsgade 2, 8900 Randers C

◇ Forslaget kan udleveres på rådhuset i Randers ved henvendelse til Plan, Miljø & Teknik.

Mulighed for indsigelser

Indsigelser og bemærkninger til lokalplanen bedes fremsendt skriftligt inden onsdag den 15.05.2013 til:

Randers Kommune
Miljø & Teknik
Plan
Laksetorvet
8900 Randers C

Byrådet vil herefter tage stilling til lokalplanen og eventuelle indsigelser hertil. Svar på indsigelser vil blive fremsendt efter byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

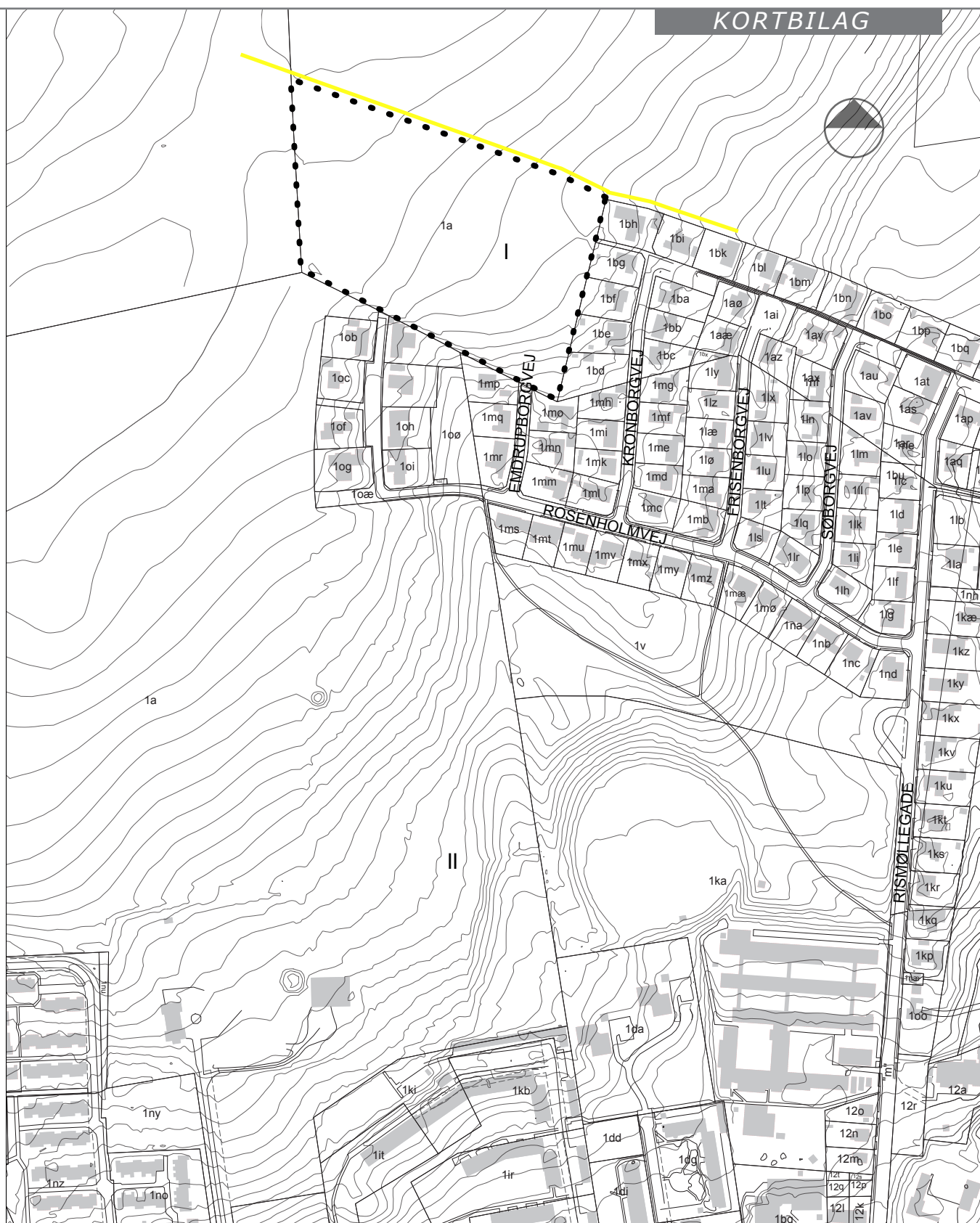
Miljøvurdering

Offentliggørelse af screening for miljøvurdering

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget. Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Yderligere oplysninger

Svar på spørgsmål vedrørende lokalplanforslagets indhold fås ved henvendelse til Plan på tlf. 89151515 eller pr. e-mail, plankontor@randers.dk.



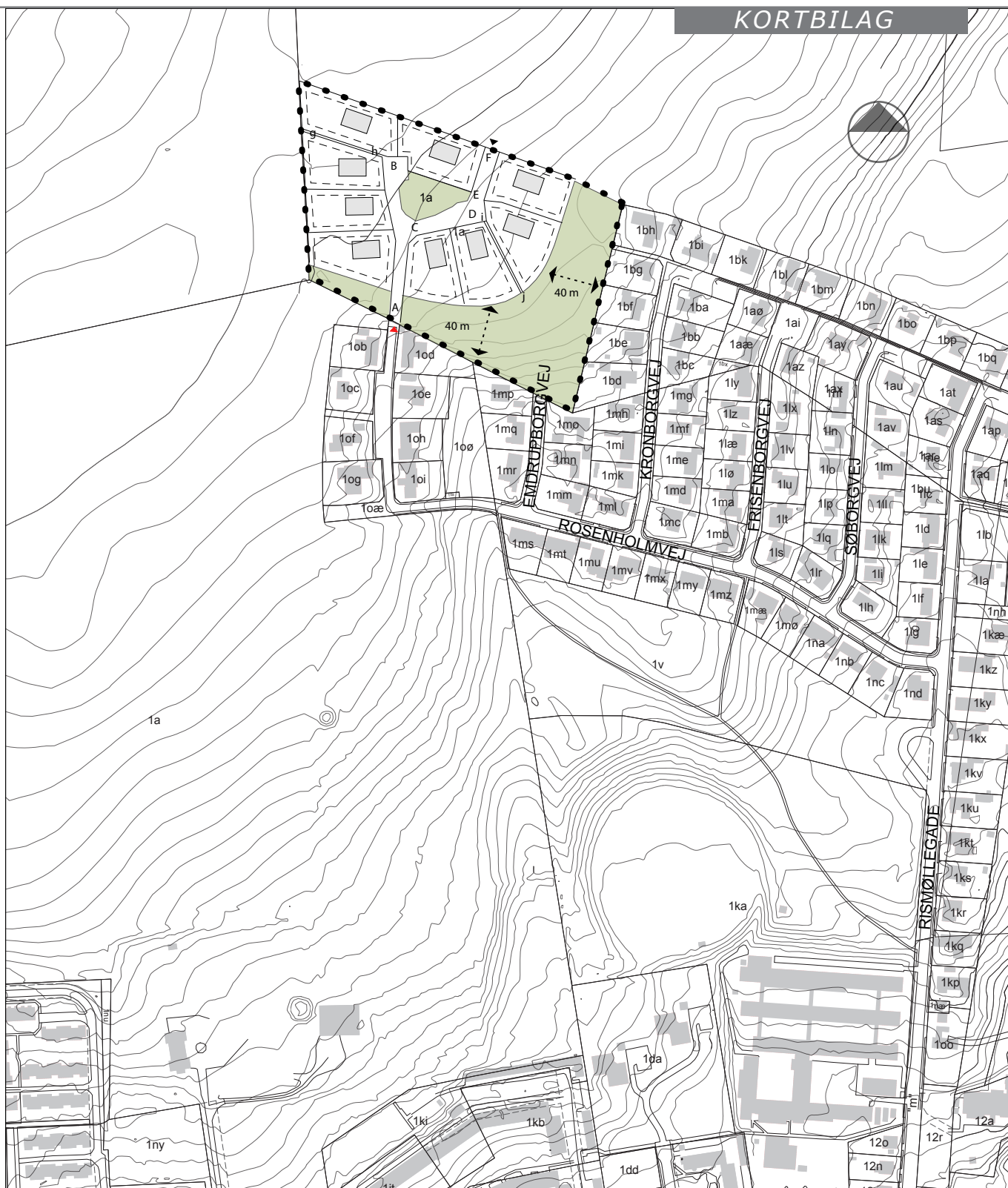
- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR.SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- NATURGASLEDNING

BOLIGER NORD FOR ROSENHOLMVEJ EKSISTERENDE FORHOLD

RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
PLAN, LAKSETORVET

LOKALPLAN 590 BILAG 1

AUGUST 2013
MÅL 1:4000



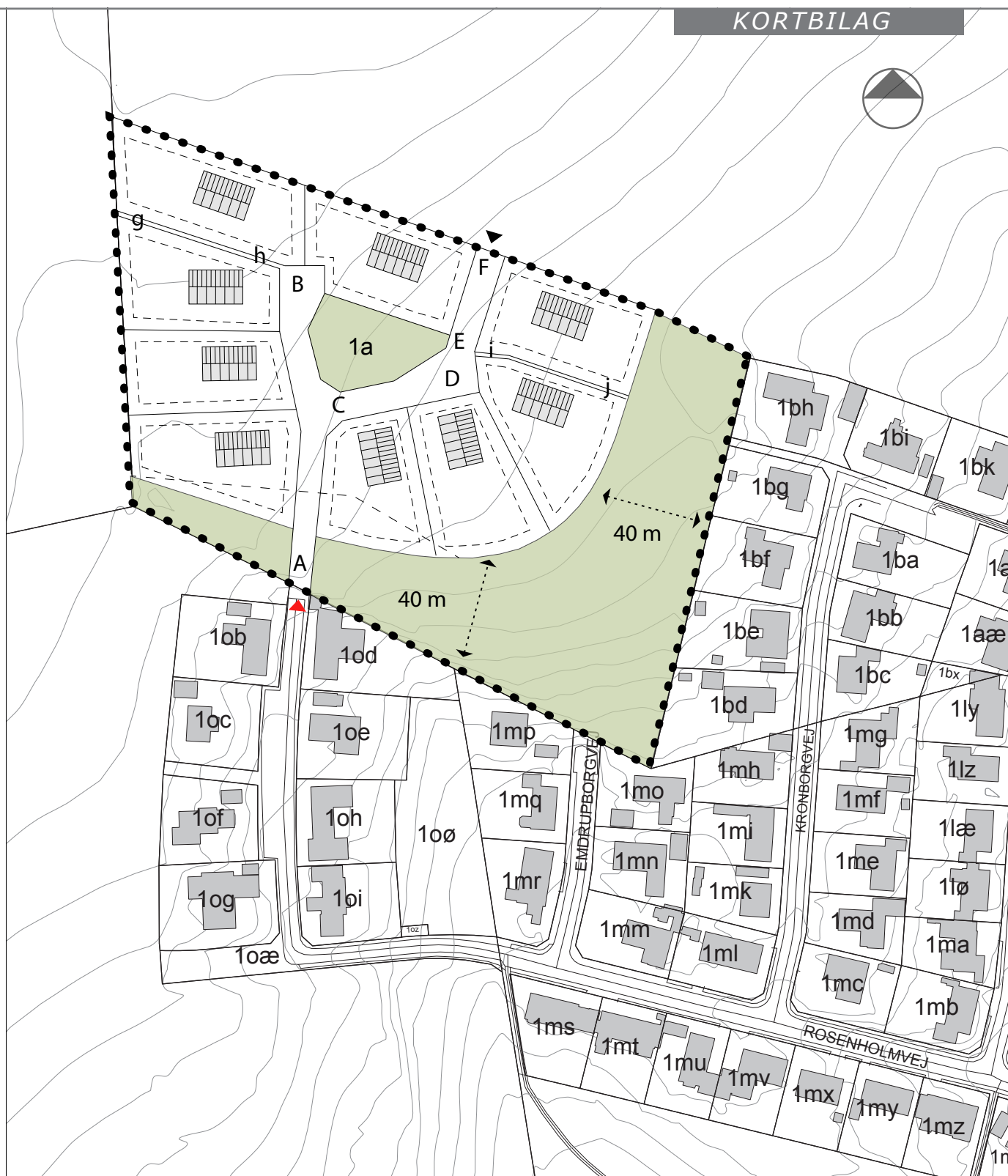
- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR.SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- FREMTIDIG BEBYGGELSE
- FÆLLES FRIAREALER
- ▲ FORELØBIG VEJADGANG
- ▲ FREMTIDIG VEJADGANG
- 1 METER KOTER

BOLIGER NORD FOR ROSENHOLMVEJ FREMTIDIGE FORHOLD

RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
PLAN, LAKSETORVET

LOKALPLAN 590 BILAG 2

AUGUST 2013
MÅL 1:4000



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- FREMTIDIG BEBYGGELSE
- FÆLLES FRIAREALER
- FORELØBIG VEJADGANG
- FREMTIDIG VEJADGANG
- BYGGELINJE JF. §8.6

BOLIGER NORD FOR ROSENHOLMVEJ ILLUSTRATIONSPLAN

RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
PLAN, LAKSETORVET

LOKALPLAN 590 BILAG 3

AUGUST 2013
MÅL 1:4000



Geotekniske forhold

Generelt gælder det, at funderingsarbejder for bygninger skal udføres i henhold til Dansk Standard, DS415: Norm for fundering.

I området som nærværende lokalplan omhandler, er der foretaget en række geotekniske undersøgelser, med henblik på at klarlægge, hvilke forholdsregler der skal træffes i forbindelse med fundering af bygninger i området.

Det fremgår af disse undersøgelser, at jordbunden under parcellerne i den vestlige del af udstykningen består af plastisk ler. Ved byggeri på denne type jordbund, skal funderingen udføres ekstraforanstaltninger ved funderingen, således sætninger i bygningen undgås.

Disse ekstraforanstaltninger kan være enten

1. Funderingen dimensioneres og udformes, så de kræfter og bevægelser, som udtørringen af leret forårsager begrænses til et acceptabelt niveau,

eller

2. Det sikres - om nødvendigt ved afgravning - at det udtørringsfarlige ler overalt ligger så dybt, at ekstraforanstaltningerne kan begrænses til et minimum.

I det følgende er opstillet nogle generelle overordnede retningslinjer for fundering på plastisk ler.

Nybyggeri uden kælder på ret fedt ler

Ret fedt ler med plasticitetsindeks mindre end 15 % er ikke udtørringsfarligt. Det betyder, at der kan gennemføres en traditionel, direkte fundering med fundamenter, der som minimum føres til normal frostsikker dybde.

Ret fedt ler med plasticitetsindeks mellem 15 og 25 % er udtørringsfølsomt, men kræver ikke ekstraforanstaltninger ved direkte fundering under normale forhold.

Ydervægsfundamenter føres mindst til frostsikker dybde 0,9 m under terræn. Fundamentet støbes i rende, og der ilægges gennemgående minimumsarmering (ca. 0,2 %) både foroven og forneden i fundamenterne. Desuden lægges et omfangsdræn i frostsikker dybde for dræn med forbindelse til det kapillarbrydende lag under gulvene.

Hvis man ønsker særlig stor sikkerhed mod udtørringsskader, anbefales løvtræer og nåletræer fældet inden højden overstiger afstanden henholdsvis den dobbelte afstand til bygningen. Langt de fleste træer i danske haver gror dog op uden at forårsage bygningsskader - også selv om bygningerne er funderet på ret fedt ler.

Nybyggeri uden kældre på fedt ler

Fedt ler med plasticitetsindeks mellem 25 og 50 % er udtøringsfarligt. Følgende ekstraforanstaltninger anbefales som minimum gennemført.

Ydervægsfundamenter føres mindst 1,2 m under terræn. Fundamentet støbes i rende, og der ilægges gennemgående minimumsarmering (ca. 0,2 %) både foroven og forneden i fundamenterne. Afrømningsfladen afdækkes med en dampspærre, og der skal lægges et omfangsdræn i frostsikker dybde for dræn med forbindelse til det kapillarbrydende lag under gulvene. Gulvpladen minimumsarmeres også, idet armeringen her lægges i midten af pladen og i begge retninger. Det er vigtigt at tilrettelægge funderingsarbejderne, så opblødning og udtørring af leret forhindres. Løvtræer og nåletræer fældes, inden højden overstiger afstanden henholdsvis den dobbelte afstand til bygningen.

Ovenstående ekstraforanstaltninger kan begrænses til de i tabel 1 angivne ved at sikre, at det fede ler ligger tilstrækkeligt dybt under terræn.

Tabel 1. Ekstraforanstaltninger på fedt ler.

Dybde (m) under terræn til overside fedt ler				Nødvendige ekstraforanstaltninger
0-2	2-3	3-4	>4	
1,2	0,9	0,9	0,9	Funderingsdybde (m)
Ja	Ja	Ja	Nej	Minimumsarmering af fundamenter
Ja	Nej	Nej	Nej	Minimumsarmering af gulvplade
Ja**	Nej	Nej	Nej	Udlægning af dampspærre
Ja	Ja*	Nej	Nej	Regulering af bevoksning

*Afstandskravet kan generelt lempes, så træerne først skal fældes når deres højde oversiger 2 gange afstanden.

** kan dog udelades såfremt et fede ler ligger dybere end 1,0 m under færdigt gulv.

Dette kan fx ske konstruktivt ved at udskifte leret med velkomprimeret sandfyld ikke alene under bygningen – men også uden for denne til en falde med anlæg 1 fra fundamentsunderkant. En sådan løsning vil dog muligvis kræve en undersøgelse af de midlertidige stabilitetsforhold.

Nybyggeri uden kældre på meget fedt ler

Meget fedt ler har plasticitetsindeks større end 50 % og er meget udtørningsfarligt. Følgende ekstraforanstaltninger anbefales som minimum gennemført jf. figur 3. Ydervægsfundamenterne føres mindst 1,5 m under terræn. Fundamenterne støbes i rende, og der ilægges gennemgående minimumsarmering (ca. 0,2 %) både foroven og forneden i fundamenterne. Fundamenterne armeres sammen med en betongulvplade, som ligeledes minimumsarmeres, idet armeringen her lægges i midten af pladen og i begge retninger. Afrømningsfladen afdækkes med en dampspærre, og der lægges omfangsdræn i forstsikker dybde for dræn med forbindelse til det kapillarbrydende lag under gulvene. Løvtræer og nåltræer fældes inden højden oversiger afstanden henholdsvis den dobbelte afstand til bygningen.

Det er en forudsætning, at funderingsarbejderne tilrettelægges, så opblødning og udtørring af leret forhindres. Ovenstående ekstraforanstaltninger kan begrænses til de i tabel 2 angivne ved at sikre at det fede ler ligger tilstrækkeligt dybt under terræn.

Tabel 2. Ekstraforanstaltninger på meget fedt ler.

Dybde (m) under terræn til overside meget fedt ler				Nødvendige ekstraforanstaltninger
0-2	2-3	3-5	>5	
1,5	0,9	0,9	0,9	Funderingsdybde (m)
Ja	Ja	Ja	Nej	Minimumsarmering af fundamenter
Ja	Ja	Ja	Nej	Minimumsarmering af gulve
Ja	Nej	Nej	Nej	Gulve og fundamenter armeres sammen
Ja	Nej	Nej	Nej	Udlægning af dampspærre
Ja	Ja	Ja*	Nej	Regulering af bevoksning

*Afstandskravet kan generelt lempes, så træerne først skal fældes når deres højde oversiger 2 gange afstanden. Dette kan fx ske konstruktivt ved at udskifte leret med velkomprimeret sandfyld ikke alene under bygningen – men også uden for denne til en flade med anlæg 1 fra fundamentsunderkant. En sådan løsning vil dog ofte kræve en undersøgelse af de midlertidige stabilitetsforhold.

For alle nævnte tilfælde gælder, at funderingsprojektet altid skal udføres af en teknisk sagkyndig på dette område.

Ledningsarbejder – Anlæg af afløbs- og forsyningsledninger i fedt ler

Generelt skal alle ledningsarbejder i jord foretages i henhold til Dansk Standard, DS475: Norm for etablering af ledningsanlæg i jord.

I det aktuelle område, hvor jordbunden i visse områder består af plastisk ler, skal der ved lægning af ledninger lægges særlig vægt på, at der ikke sker skadelige ændringer af omgivelserne afvanding, afdræning og grundvandsforhold.

Ved lægning af ledningerne i udstykningen, skal følgende forhold særligt iagttages:

- Ledningsrenderne skal udføres sektionsvis, således der max. udgraves 25 m ad gangen.
- Ledningsarbejderne skal udføres og renderne skal tildækkes igen inden 24 timer, således skadelig udtørring eller opblødning af leret ikke finder sted.
- Det skal sikres, at ledningsrenderne ikke fungerer som dræn. Der skal således etableres tværgående lerdæmninger med passende afstand. Afstanden fastsættes efter vurdering af de aktuelle parametre for leret; men som tommelfingerregel anbefales, at der etableres en dæmning for hver max. 40 m, og minimum ved hver stikledning.
- Lerdæmningerne skal udføres af komprimeret plastisk ler, og have en bredde på minimum 1,5 m. Dæmningerne skal føres helt op til undersiden af befæstigelsen.

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
- beplantning

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i planloven, og 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 har ret til på ethvert tidspunkt udarbejde 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,
- Når der skal overføres areal fra landzone 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 får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt.

Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser

Byggeloven

I byggeloven og særligt i bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå 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 til-sidesætter byggelovens regler, er det byggelovens bestem-melser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem byggelov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel 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. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter planloven.

Planloven

Klage over lokalplanen

I henhold til planlovens § 58 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 skal være skriftlig og skal være modtaget inden fire uger fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan. Klagen indsendes til Randers Kommune, der herefter sender klagen videre til Natur- og Miljøklagenævnet.

Hvis man vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

Klagegebyr

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets be-handling af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder ikke be-handling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen findes på nævnets hjemmeside: www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvist medhold i klagen.

Klagen sendes til

Klagen sendes til:

Randers Kommune
Laksetorvet
8900 Randers C

eller pr. e-mail: teknisk@randers.dk

Randers Kommune
Miljø og Teknik
Plan
Laksetorvet
8900 Randers C

