

LOKALPLAN 537

Boligområde i Øster Bjerregrav

Randers Kommune



Redegørelse

En kortfattet beskrivelse.....	3
Baggrund for lokalplanen.....	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold.....	4
Forhold til anden planlægning	5
Tilladelser og dispensationer	7
fra andre myndigheder.....	7
Miljøvurdering	7

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 537 for et boligområde i Øster Bjerregrav.....	9
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	9
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning.....	10
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	10
§ 6 Tekniske anlæg	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9 Ubebyggede arealer	13
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	13
§ 11 Grundejerforening eller lignende	14
§ 12 Aflysning af lokalplan	14
§ 13 Tilladelser og dispensationer	14
Vedtagelsespåtegning	15
Offentlig bekendtgørelse.....	15
Lokalplanens retsvirkninger	15

Kortbilag

Kortbilag 1	17
Kortbilag 2	19

Vejledning

Vejledning	21
Klagevejledning.....	22
Kommuneplantillæg 94.....	24



Luftfoto af området hvor arealet der er omfattet af lokalplanen er markeret med en rød streg.

En kortfattet beskrivelse

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter et område i Øster Bjerregrav, der afgrænses af boligområdet Rugvænget mod nord, mod syd af Viborgvej, mod vest af Sneppevej, og mod øst af boligområdet ved Løvsangervej. Planlægningen af området udgør en videreførelse af de eksisterende omkringliggende boligområder. Hele lokalplanområdet udgør et areal på ca. 44.000 m².

Boligområde

Efter lokalplanen kan der etableres et boligområde med 11 grunde til åben-lav bebyggelse samt et område til tæt-lav bebyggelse med mulighed for ca. 32 boliger. Grundene til åben-lav bebyggelse har en størrelse på mellem 860 m² og 1500 m². Grundene i området må ikke være mindre end 800 m². Boligområdet opdeles af en grøn kile til fælles ophold og leg. Det grønne område hænger sammen med det eksisterende grønne areal ved boligområdet Rugvænget således, at der gennem hele boligområdet skabes en gennemgående grøn kile. Der etableres 2 stiforbindelser med sammenhæng til det eksisterende stinet i området således, at man kan komme til områdets skole via stinettet. I lokalplanens sydøstlige hjørne etableres et forsinkelsesbassin.

Vejadgang

Lokalplanens område får vejadgang fra henholdsvis Sneppevej og fra Violvej. Ud mod Viborgvej etableres et 15 meter bredt beplantningsbælte for at skærme boligområdet mod visuelle gener fra trafik. På grund af afstanden til Viborgvej påregnes der ikke støjgener fra trafikken herpå.

Planen går ud på

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsens størrelse, placering og udformning.

Baggrund for lokalplanen

Flere grunde i Ø. Bjerregrav

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er at sikre et forsat udbud af boliggrunde i Øster Bjerregrav samt, at skabe en sammenhæng mellem de eksisterende boligområder.

Eksisterende forhold

Øster Bjerregrav ligger vest for Randers ved Viborgvej. Det nye boligområde afgrænses af boligområdet Rugvænget mod nord, mod syd af Viborgvej, mod vest af Sneppevej, og mod øst af boligområdet ved Løvsangervej. Planlægningen af området udgør en videreførelse af de eksisterende omkringliggende boligområder. Hele lokalplanområdet udgør et areal på ca. 44.000 m².

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser om en kommende bebyggelses placering og udformning, disponering af bebyggelsens friarealer (parkerings- og opholdsarealer) samt bestemmelser vedr. beplantningsbælter mod tilstødende ejendomme og veje.

11 nye parceller og 32 tæt-lav boliger.

Lokalplanen giver mulighed for 11 nye parceller til åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse, samt ca. 32 nye boliger i form af tæt-lav boligbebyggelse

Delområder

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, med forskellige anvendelse som vist på kortbilag 1.

Delområde 1a og 1b

Delområde 1a udlægges til parcelhusudstyknig hvor der ialt kan etableres 11 nye grunde til bebyggelse. De nye grunde får vejadgang fra henholdsvis Volvevej og Sneppevej. Indenfor delområdet må grundene ikke være mindre end 800 m².

Delområde 1b udlægges til tæt-lav boligbebyggelse hvor der ialt kan etableres ca. 32 nye boliger. De nye grunde får vejadgang fra Sneppevej.

Delområde 2

Delområde 2a er den del af lokalplanens område, der anvendes til fælles friarealer med mulighed for at etablere en legeplads mv. Arealet ligger som en grøn kile ned gennem boligområdet og med sammenhæng til det grønne areal i boligområdet nord for Lokalplanens område. Området udlægges til græsareal med spredte grupper af buske og træer. Der etableres et forsinkelsesbassin i den sydlige del af området.

Delområde 2b udlægges til fælles friareal ved de tæt-lave boliger med tilhørende vej og p-arealer. Der er mulighed for at etablere en legeplads mv.

Delområde 3

Delområde 3 udlægges til et 15 m bredt beplantningsbælte langs Sneppevejs forlængelse med buske og træer for, at skærme boligområdet mod indblik. beplantningsbæltet er en videreførelse af det eksisterende beplantningsbælte langs Sneppevej.

Vejadgang	Adgang til lokalplanens område sker fra Sneppevej og Violvej. Vejforholdene i området ses på kortbilag 2.
Bebyggelse	Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30% ved åben-lav og 35% ved tæt-lav, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Bebyggelsen må opføres i 2 etager.
Forhold til anden planlægning	
Regionplanen 2005	Lokalplanens område er i Regionplanen udlagt til byudviklingsområde.
Kommuneplanen 2005	Lokalplanen er ikke omfattet af kommuneplanen 2005 for Purhus kommune. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 94 til Kommuneplanen 2005, hvor området er udlagt til boligformål.
Kommuneplantillæg nr. 94	Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan. Området benævnes herefter rammeområde B.4.20 og anvendelsen fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
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 forsynings-selskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsynings-selskaber, der dækker det pågældende område. Der er ikke fundet servitutter indenfor lokalplanens område der er i uoverensstemmelse med lokalplanen.
Ophævelse af lokalplan	Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan nr. 364, 383 og 387 for Purhus Kommune. Med Byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan 364, 383 og 387 for så vidt angår de af nærværende lokalplan omfattede områder.
Byzone	Lokalplanens område ligger i landzone. Ved byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres området til byzone. Der overføres ialt et areal på ca. 44.000 m ² til byzone som vist på kortbilag 2.
Trafikale forhold	Lokalplanens område får tilkørsel fra Sneppevej og Violvej. Langs Sneppevejs sydlige side ud mod Viborgvej etableres et 15 meter bredt beplantningsbælte for at skærme boligområdet fra Viborgvej.
Stier	Der etableres nye stier i boligområdet med tilslutning til det eksisterende stinet. Stierne er vist på kortbilag 2.

Støjforhold	Afstanden til Viborgvej vurderes at være så stor, at der ikke påregnes støjgener fra trafikken i området.
Spildevandsplanen	Området vil blive separatkloakeres og spildevand ledt til en eksisterende trykledning og via opland K04.04 til Randers Central Renseanlæg. Regnvand nedsives i bassin inden for lokalplanområdet. Området ligger uden for spildevandsplanen. Ibrugtagning af området kræver derfor, at der udarbejdes og godkendes et tillæg til spildevandsplanen samt en af recipientmyndigheden godkendt udledningstilladelse.
Kloakering	Alle delarealer, som lokalplanområdet måtte blive udstykket i, skal separatkloakeres med maksimal regnvandsafledning svarende til afløbskoefficient $\phi = 0,4$ Ved overskridelse af den angivne koefficient skal der etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring på de enkelte arealer.
Varme og el	Området er udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Undtaget herfra er dog bebyggelse, der opføres som lavenergi-bygninger. Endelig forsyning fastlægges efter kommunalbestyrelsens godkendelse af et varmforsyningsprojekt for lokalplanområdet.
Vandforsyning	Der er forbud mod etablering af elopvarmning i bebyggelse inden for lokalplanområdet afgrænsning. Undtaget herfra er dog bebyggelse, der opføres som lavenergi-bygninger. Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra I/S Ø. Bjerregrav Vandværk der er et privat alment vandværk. Indenfor lokalplanens område ligger en vandledning fra det lokale vandværk. Den ligger i stien nedenfor Rugvænget etape 2 og videre over til sportspladsen.
Renovation og genbrug	Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald" med tilhørende bilag. Af regulativet fremgår det blandt andet, hvilke krav, der er pålagt den enkelte affaldsproducent/husstand.
Renholdelse og vintervedligeholdelse	Lokalplanområdet er omfattet af "Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald i Randers Kommune". Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations og genbrugsstativer samt minicontainere. Regulativet for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.
Jordforurening	Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Området er ikke kortlagt som jord foruren.



Kort over kulturarvsareal. Arealet er markeret med rødt.

Arkæologiske forhold

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler "LIGE MULIGHEDER FOR HAN DICAPPEDE". 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.

Kulturhistorisk Museum Randers oplyser, at der findes adskillige registrerede fortidsminder i nærheden af området og at boligområdet kommer delvis til at ligge indenfor et kulturarvsareal se kort.

Kulturhistorisk Museum Randers har i 2005 og 2006 fortaget arkæologiske undersøgelser umiddelbart nord for det nye lokalplanområde, og i den anledning blev der fundet bebyggelsesspor fra sen yngre bronzealder til ældre førromersk jernalder i form af flere treskibede huse, store grubekomplekser og kogestensgruber/ildsteder samt enkelte anlæg fra ældre germansk jernalder (omtrent 500 f.Kr. til 375 e. Kr.). Bopladsen strækker sig formodentlig også mod syd, hen til Viborgvej, og sandsynligheden for at støde på fortidsminder på det udpegede lokalplansområde er stor.

Der vil forud for igangsætningen af byggemodningen af området blive foretaget en arkæologisk prøvegravning, med henblik på at fastslå om der eventuelt er arkæologiske interesser i området, der kan medføre at der skal foretages en egentlig udgravning i området.

Randers Kommune vil kontakte Kulturhistorisk Museum med henblik på en prøvegravning. Det vil i givet fald være Kulturhistorisk Museum, Randers, der skal foretage udgravningerne i området.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Jordbrugskommissionen

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland Øst ophæver landbrugspligten for ejendommen matr. nr. 15bi, 29ac, 29bd og Ø. Bjerregrav By, Ø. Bjerregrav i det område, der er nævnt i § 2.

Kulturohistorisk interesse Museumsloven

Såfremt der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal der i henhold til Museumslovens §27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Kulturhistorisk Museum i Randers.

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 miljøvur-

	dering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlige indvirkninger på miljøet.
Screening for miljøvurdering	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.).
Der udarbejdes ikke en 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.
Klagefrist	Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget. Denne beslutning kan påklages til Naturklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Lokalplan nr. 537 for et boligområde i Øster Bjerregrav.

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 anvendes til boligformål og fælles friareal med dertilhørende veje, stier og beplantningsbælte.

at lokalplanens delområde 1a udlægges til åben/lav boligbebyggelse og delområde 1b udlægges til tæt-lav boligbebyggelse,

at lokalplanens delområde 2a udlægges til fælles friareal og delområde 2b udlægges til fælles friareal med tilhørende vej og p-arealer.

at delområde 3 udlægges til 15 m beplantningsbælte,

at der oprettes en grundejerforening til varetagelse af fælles grundejertopgaver i området, samt

at lokalplanens område overføres fra landzone til byzone.

Matrikelnumre

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Delområder

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: del af 15bi, 29ac og del af 29bd samt vejlitra 7000y og 7000q, Ø. Bjerregrav By, Ø. Bjerregrav, samt alle parceller, der efter den 22.04.2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

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

2.3 Lokalplanens område ligger i lanzone og overføres til byzone med Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

Boligformål

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Delområde 1

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål.

Delområde 2

3.2 Delområde 1a må kun anvendes til åben lav boligbebyggelse og delområde 1b må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

- Delområde 3**
- 3.3 Delområde 2a må kun anvendes til grønt areal med tilhørende veje og stier. Der kan etableres et forsinkelsebassin indenfor området som vist på kortbilag nr. 2. Delområde 2b må kun anvendes til grønt areal med tilhørende veje og parkeringsarealer.
- 3.4 Delområde 3 må kun anvendes til beplantningsbælte.
- Virksomhed på ejendommen**
- 3.5 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives så dan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af,
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- 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 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. Ejendommen må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4 Udstykning

- Udstykning**
- 4.1 Ejendommene kan udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning må ikke finde sted.
- Delområde 1**
- 4.2 Ejendommene i delområde 1a skal udstykkes som parcelhusgrunde. Ingen grund må være mindre end 800 m². Ejendommene i delområde 1b skal udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse.
- Delområde 2**
- 4.3 De fælles friarealer i delområde 2a og 2b må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for den nye bebyggelse i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- Veje og stier**
- *) Veje og stier i lokalplanområdet udlægges, på nær Sneppevej afsnit A-B, som private fællesveje. Stien a-b-c udlægges som kommunal sti.*
- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Vejen A-B til udmunding i Sneppevejs forlængelse mod vest, udlægges i en bredde af 12 m med kørebanebredde på 6-7 m.
- 5.3 Vejen C-D udlægges i en bredde af 10 m med kørebanebredde på 5-6 m.

Veje	5.4	Vejen E-F anlægges som sidevej til Sneppevej og udlægges i en bredde på 12 m med kørebanebredde på 6-7 m. Vejen afsluttes med vendeplads med plads til at renovationsvogne mv. kan vende.
	5.4	Vejen G-H anlægges som forlængelse af Violvej og udlægges i en bredde på 10-11 m med kørebanebredde på 5-6 m. Vejen afsluttes med vendeplads med plads til at renovationsvogne mv. kan vende.
Stier	5.5	Stierne a-b-c, d-e og f-g anlægges som vist på kortbilag 2. Stierne udlægges i en bredde på 6 m og anlægges med en bredde på 2-3 m.
Parkerings pladser	5.6	Der skal etableres plads til mindst 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse og 1½ p-pladser pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse.
Overkørsel til egen grund	5.7	Der må højst etableres 1 overkørsel til boligvejene for hver grund. Overkørslen må ikke være bredere end 6 meter.
	5.8	Vejen I-J udlægges i en bredde på 5 meter og med et beplantningsbælte på 5 meter ind mod eksisterende boligområde. Vejen udlægges som sti og markvej til brug for landbrugskørsel som vist på kortbilag nr. 2.

§ 6 Tekniske anlæg

Elledninger	6.1	Elledninger skal fremføres som jordkabler.
	6.2	Der skal indenfor lokalplanens delområde 2a sikres areal til et forsinkelsesbassin som vist på kortbilag nr. 2.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Ingen bebyggelse i delområde 2 og 3	7.1	Der må ikke opføres bebyggelse i delområde 2a, 2b og 3 bortset fra enkelte mindre bygninger til tekniske anlæg.
Bebyggelsesprocent	7.2	Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 ved åben-lav boligbebyggelse og 35 ved tæt-lav boligbebyggelse.
Bygningshøjde	7.3	Bygninger må opføres i indtil 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan.
facadehøjde	7.4	Facadehøjden må ikke overstige 6 meter. Facadehøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til det punkt hvor de udvendige sider af facader og tagflade skærer hinanden.

Kælder	7.5	Kældre medregnes ikke ved opgørelse af etageantal. Kældre må ikke have loftet beliggende mere end 0,80 m over terræn eller det fastlagte niveauplan.
Carporte	7.6	Fritliggende carporte, garager og andre småbygninger må ikke gives en facadehøjde på mere end 3 meter, og bygningshøjden må ikke overstige 4 m.
	7.7	Langs boligvejene E-F og G-H i delområde 1a pålægges byggelinier på 5 m fra vejskel. Byggelinjerne er vist på kortbilag nr. 2. Bebyggelse skal opføres bag ved byggelinien, carporte kan dog opføres i henhold til bygningsreglementet.
Byggelinie på 2,5 m fra skel	7.8	Der pålægges byggelinier på 5 m i delområde 1b. Byggelinierne ligger langs skel mod det grønne område mod øst, langs skel mod stien a-b-c mod nord og langs skel mod beplantningsbæltet mod vest som vist på kortbilag 2. Der må på arealet mellem de nævnte skel og byggelinier ikke opføres nogen form for bebyggelse, ej heller skure, drivhuse, legehuse, paviljoner eller lignende.
Mindre bygninger	7.9	I lokalplanområdet kan der opføres mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning, fællesantenneanlæg, enkelte andre mindre bygninger, der er nødvendige for delområdernes drift til offentlige formål. De nævnte mindre bygninger skal med hensyn til placering, omfang og udformning godkendes af Randers Kommune.
	7.10	Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 meter. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere skel end 0,5 meter, og herfra med en hældning på maksimalt 1:1,5.

Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes på et absolut minimum og helst helt undgås. Bygninger skal som udgangspunkt tilpasses terrænet (fx med forhøjelse af soklen) og ikke omvendt

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

<i>Der kan ikke opføres træhuse i lokalplanens område</i>	8.1	Facader på beboelsesbygninger skal fremstå i blank mur, eller pudsede, vandskurede eller med lignende overfladebehandling. Mindre facadepartier kan dog udføres i andre materiale.
Tagudformning	8.2	Tage skal fremstå som fladt tag, tag med ensidig taghældning eller saddetag uden valm.
Udvendige antenner	8.3	Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantener tillades. Parabolantener skal opsættes sådan, at de ses mindst muligt fra vejene og ikke generer de omboende. Ingen del af en parabolantenne må være tættere på skel end 2,5 m eller højere end 2,5 m over terræn (niveauplan).
Reflekterende materialer	8.4	Bygninger må ikke opføres med væsentlige dele af reflekterende materialer.

- | | | |
|--------------------------------|-----|---|
| Skiltning på ejendommen | 8.5 | Der må ikke skiltes eller reklameres på ejendommen. Undtaget herfra er dog ejendomme, hvor der drives erhverv, hvor skilte med en størrelse på maksimalt 0,2 m ² må opsættes i et eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom. Skilte må være belyste, men må ikke være reflekterende eller gennemlyste. |
| Tekniske installationer | 8.6 | Bygninger til tekniske installationer skal i videst mulige omfang opføres med diskrete former og farver. |

§ 9 Ubebyggede arealer

- | | | |
|---------------------------------|-----|---|
| Skiltning og reklamering | 9.1 | På ejendommenes ubebyggede arealer herunder de fælles friarealer og beplantningsbælter må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag. Arealerne må heller ikke bruges til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne eller lignende, eller til oplag af materialer. |
| Levende hegn i skel | 9.2 | Alle hegn i skel skal bestå af levende hegn. Ved plantning af hæk mod veje og stier skal disse hække plantes minimum 30 cm. inde på egen parcel. |
| Fælles friarealer | 9.3 | De fælles friarealer skal fremstå som græsklædte arealer, evt. med beplantning i form af solitære træer og små grupper af træer og buske. En eventuel træplantning skal bestå af hjemmehørende arter af løvtræer, som i forvejen findes i området. En tilplantning af friarealerne må kun ske i overensstemmelse med en af Randers Kommune godkendt beplantningsplan. |

§ 10 Ibrugtagning af ny bebyggelse

- | | | |
|---|------|--|
| Tilslutningspligt | 10.1 | Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Byrådets anvisninger. Undtaget herfra er dog bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger.
Endelig forsyning fastlægges efter kommunalbestyrelsens godkendelse af et varmforsyningsprojekt for lokalplanområdet. Der må ikke etableres elopvarmning inden for lokalplanområdets afgrænsning. Undtaget herfra er dog bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger. |
| Etablering af veje og fælles arealer | 10.2 | Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdets må ikke tages i brug før de i § 5 stk. 1 – 8, nævnte veje og stier, samt de i § 9, stk. 1 – 3, nævnte fælles opholdsarealer m.m. er etableret. |

§ 11 Grundejerforening eller lignende

- Medlemspligt**
- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område, 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 vedligehold af de i § 5 stk. 1-7 nævnte veje og stier samt de i § 9 stk. 1-3 nævnte fælles opholdsarealer.

§ 12 Aflysning af lokalplan

- Lokalplan 364, 383 og 387 bortfalder**
- 12.1 Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan nr. 364, 383 og 387 for Purhus Kommune. Med Byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan 364, 383 og 387 for så vidt angår de af nærværende lokalplan omfattede områder.

§ 13 Tilladelser og dispensationer

- Landbrugspligt**
- 13.1 Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland ophæver landbrugspligten for ejendommene matr. nr. 15bi, 29ac og 29bd Ø. Bjerregrav By, Ø. Bjerregrav, i det område, der er nævnt i § 2.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget til Lokalplan nr. 537 er vedtaget af Randers Byråd den 16. juni 2008 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers Byråd den 12.01.2009

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 21. januar 2009 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Forandringer skal følge planen

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.

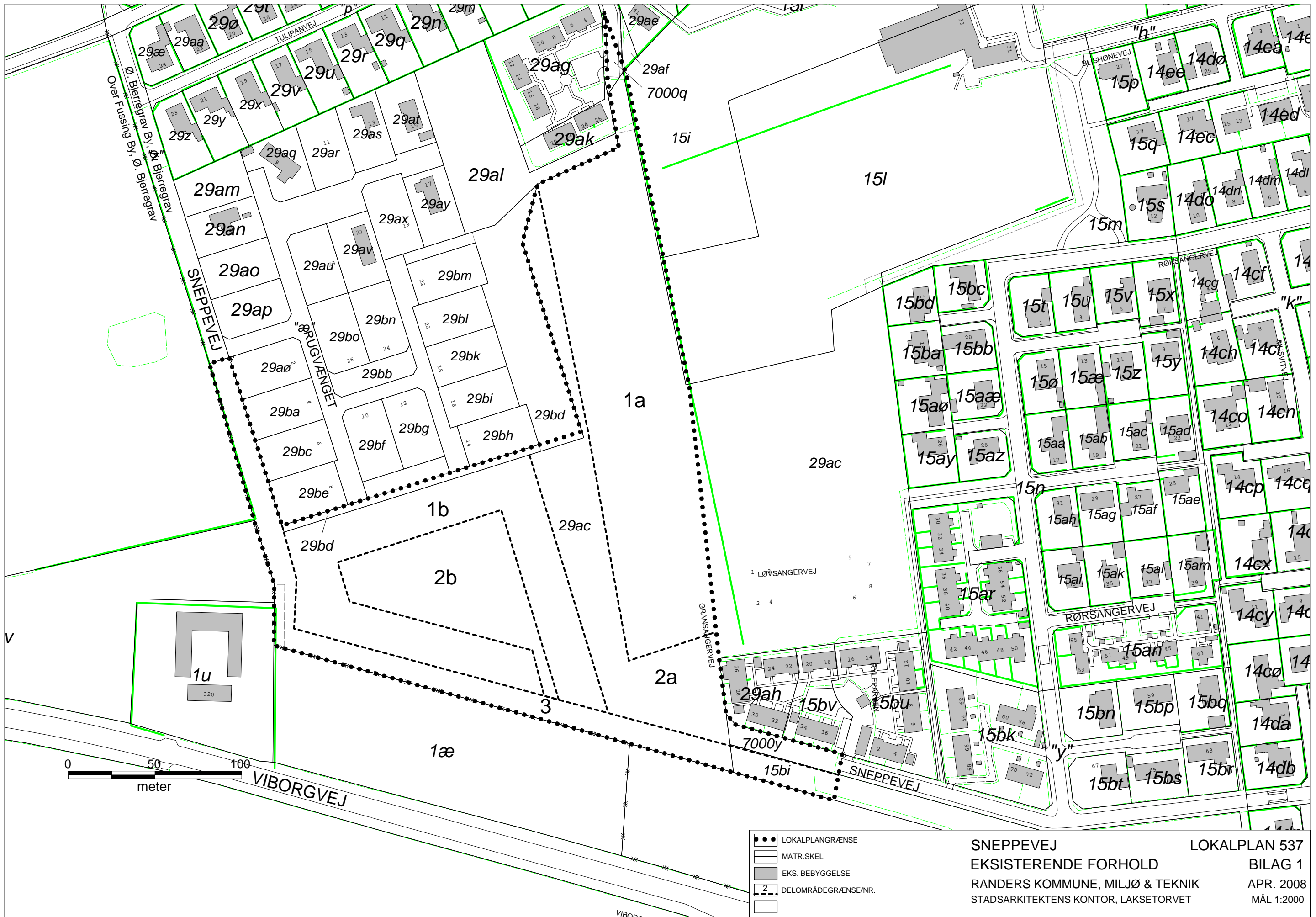
Ifølge § 47 i planloven kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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

Miljøvurdering

Miljøvurdering

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



SNEPPEVEJ
EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK
 STADSARKITEKTENS KONTOR, LAKSETORVET

LOKALPLAN 537
BILAG 1
 APR. 2008
 MÅL 1:2000



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR.SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- GRUNDE
- FÆLLES FRIAREAL
- VEJE
- BEPLANTNINGSBÆLTE 15 M
- BYGGELINIE 5 M

SNEPPEVEJ
FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK
 STADSARKITEKTENS KONTOR, LAKSETORVET

LOKALPLAN 537
BILAG 2
 APR. 2008
 MÅL 1:2000

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

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

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.

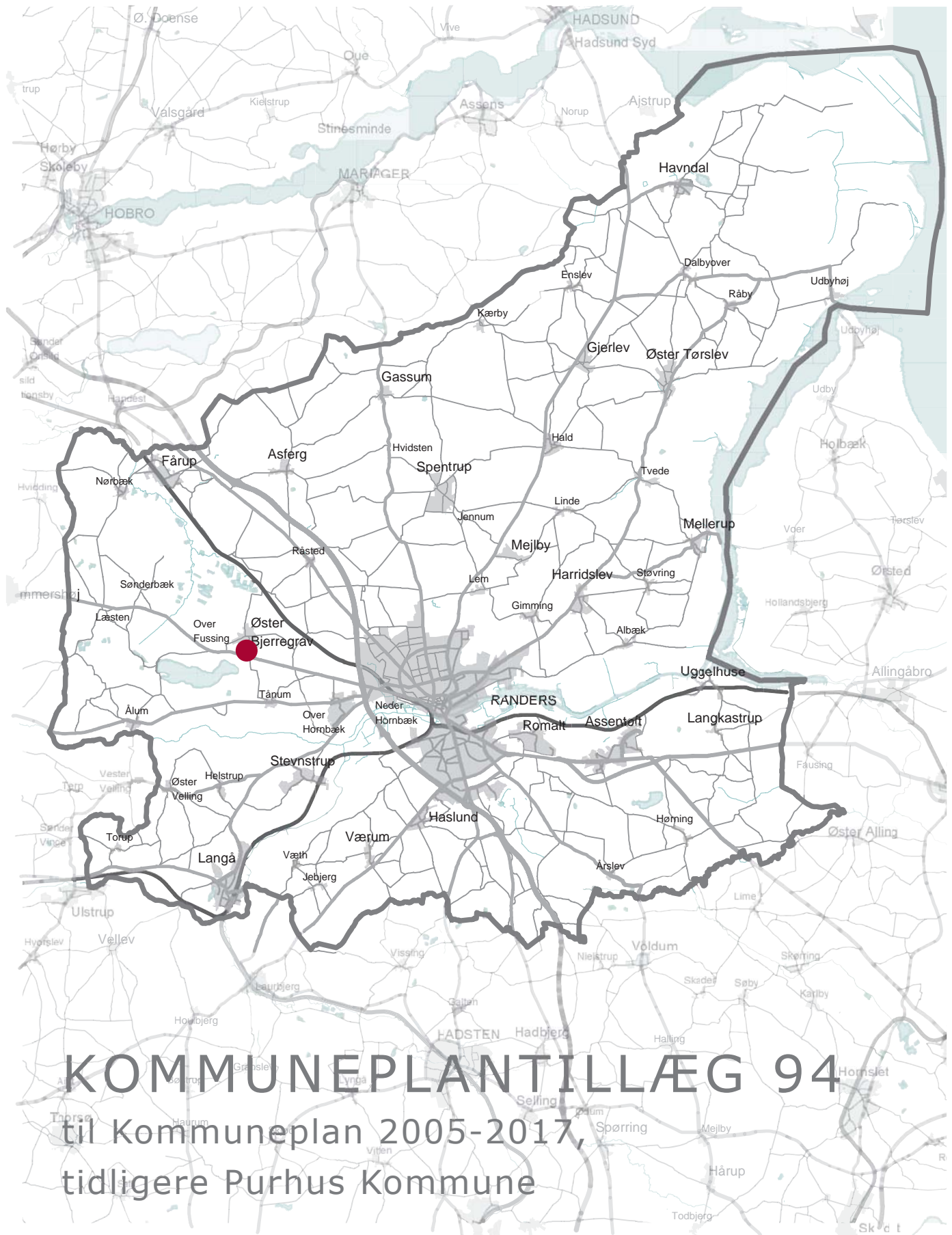
Hvis De vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endelige vedtagne plan.

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.



KOMMUNEPLANTILLÆG 94

til Kommuneplan 2005-2017,
tidligere Purhus Kommune

Randers Kommune



Kommuneplantillæg 94

Baggrund

Der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen for Purhus Kommune 2005 - 2017, for et nyt boligområde i Øster Bjerregrav. Området er i Regionplanen udlagt til muligt byvækstområde men er ikke omfattet af kommuneplanen 2005 for Randers Kommune. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 94 til Kommuneplanen 2005.

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og benævnes herefter B.4.20.

Miljøscreening

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.).

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

Vedtagelsespåtegning

Forslaget til Kommuneplantillæg 94 er vedtaget af Randers Byråd den 16. juni 2008 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg 94 er vedtaget af Randers Byråd den 12. januar 2009.

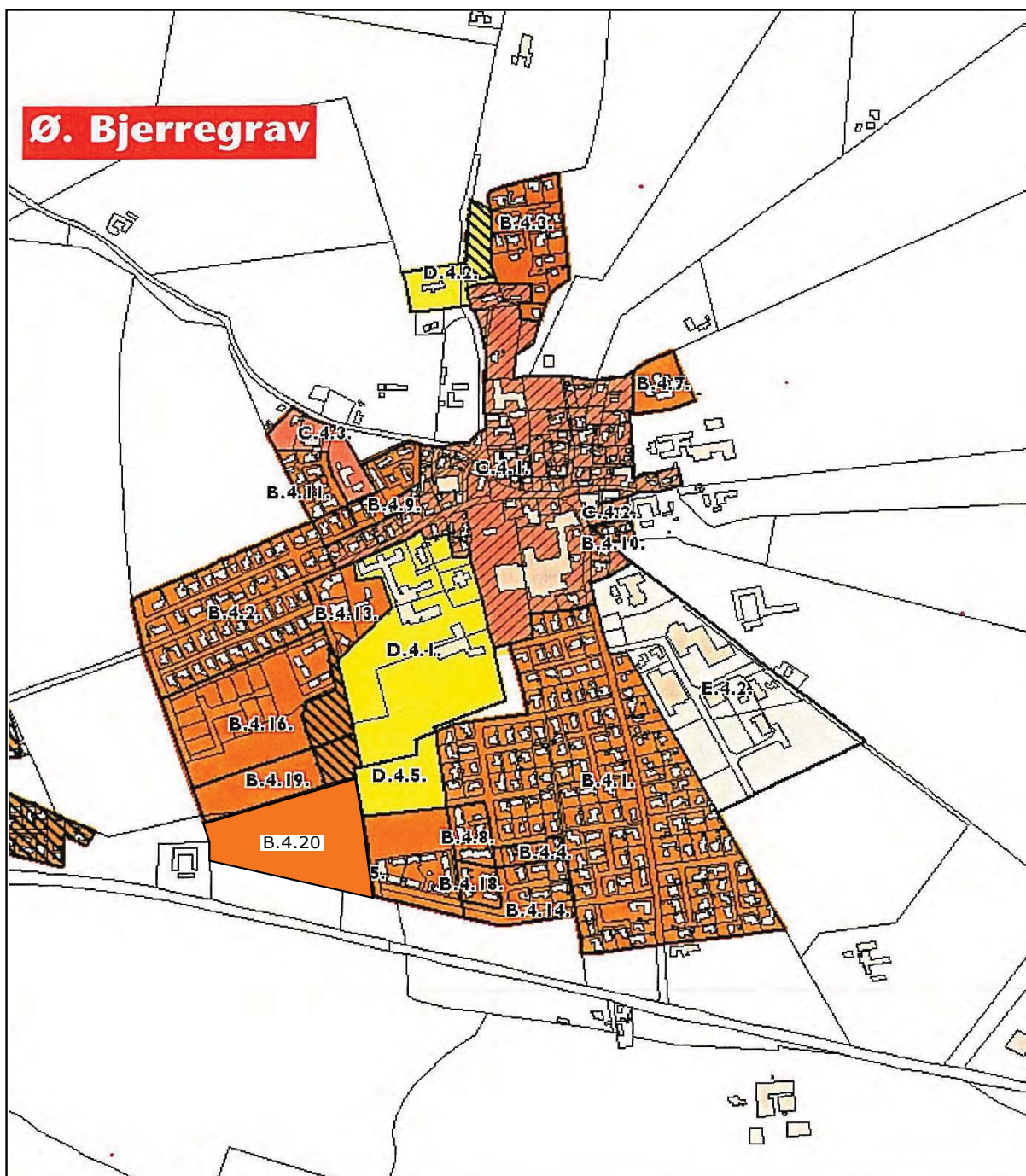
Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør









Nyt boligområde B.4.20 beliggende i Øster Bjerregrav.

Delområde	B.4.20
Områdets anvendelse	Boligformål med tilhørende grønne arealer.
Bebyggelsens art	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
Bebyggelsesprocent	Max. 30% for åben-lav bebyggelse og 35% for tæt-lav bebyggelse
Etageantal, bygningshøjde	Max. bygningshøjde 8,5 m, bebyggelse må opføres i 2 etager.
Andet	Minimum grundstørrelse ved åben-lav bebyggelse 800m ² . Der vil blive stillet krav til anvendelse af bygningsmaterialer.
Grønne arealer, friarealer	til boligområdet skal der høre grønne fællesarealer.
Zoneforhold	Området er beliggende i lanzone og skal ved udarbejdelse af lokalplan overføres til byzone.
Lokalplaner og byplanvedtægter	Lokalplanforslag 537 – Boligområde i Øster Bjerregrav.





Rammekort - Ø. Bjerregrav

- | | | | |
|--|---|--|---|
|  Boligområde |  Offentlige formål |  Rekreation/fritidsformål |  Detailhandel |
|  Blandet bolig og erhverv |  Erhvervsområde |  Tekniske anlæg |  Landzone indenfor ramme |

Randers Kommune
Stadsarkitektens Kontor
Laksetorvet
8900 Randers

