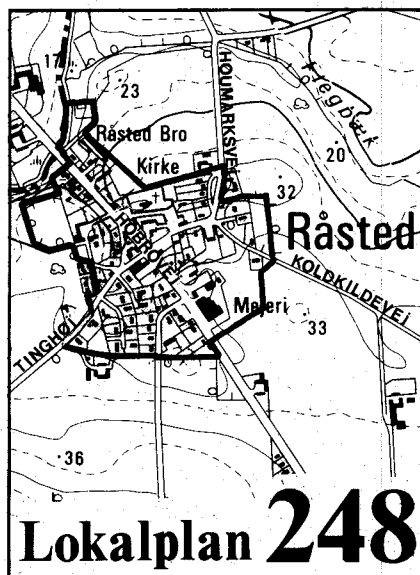


LOKALPLAN NR. 248 Landsbyen Råsted II



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Områdets beliggenhed

Landsbyen Råsted ligger på landevejen mellem Randers og Hobro ca. 9 km nordvest for Randers.

Landsbyen ønskes bevaret og udbygget

I kommuneplanen for Randers er Råsted udpeget som lokalcenter, hvilket betyder, at der kan foregå en egentlig byudvikling.

Lokalcenter

Når Råsted er lokalcenter betyder det samtidigt, at der skal være lokal serviceforsyning - herunder også en skole (Rytterskolen).

Områdets omfang

Lokalplanen omfatter den nuværende samlede bebyggelse i Råsted samt en afrunding af byområdet mod øst og sydøst. Dette område er delt i et erhvervsområde ud mod Hobrovej samt et blandet bolig- og erhvervsområde ved Koldkildevej.

Tidligere lokalplan

Den tidligere lokalplan, lokalplan nr. 220 - "Råsted", omfattede en udvidelse af erhvervsområdet og det blandede bolig- og erhvervsområde syd og sydøst for landsbyen.

Ny lokalplan

Udviklingen har imidlertid vist, at der ikke i en overskuelig periode vil blive brug for så store arealudlæg i Råsted til disse formål. Derfor vil byrådet - med denne lokalplan og det tilhørende kommuneplantillæg - åbne mulighed for at kunne tilbageføre en del af disse arealer til landzone.

Forandringer skal følge planen

Hidtil lovlig anvendelse kan fortsætte

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Regionplanen for Århus amt

Lokalplanområdet er i regionplanen udlagt som lokalcenterby, hvilket indebærer, at der kan foregå en egentlig byudvikling. Det betyder samtidig, at der skal være lokal serviceforsyning. Lokalplanen er således i overensstemmelse med regionplanen.

Kommuneplanen for Randers kommune

Råsted er i kommuneplanen udlagt til blandet bolig og erhvervsområde (BE 21), erhvervsområde (E 44), rekreativt område (R 42) og tekniske anlæg (T 6)

Kommuneplantillæg nr.10

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Der er derfor - som forudsætning for lokalplanen - udarbejdet et tillæg til kommuneplanen (Tillæg nr. 10). Kommuneplantillægget skal danne grundlag for en reduktion af de arealer, som kom i byzone ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 220 "Råsted". Kommuneplantillægget var vedhæftet dette lokalplanforslag

BE 21: Blandet bolig- og erhvervsområde

Område BE 21 må anvendes til boliger og til erhvervstyper, som kan indpasses uden særlige genevirkninger for boligerne i landsbyen. Der må desuden opføres bygninger til offentlige formål og butikker til områdets egen forsyning.

E 44: Erhvervsområde

Område E 44 må anvendes til erhverv, som f.eks lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger til bestyrer, portner og lign. i tilknytning til den pågældende virksomhed. Der kun må opføres virksomheder og anlæg, der ikke medfører særlige gener i form af forurening

R 42: Rekreativt område

Område R 42 må anvendes til offentlige formål (idrætsanlæg). Der må inden for området opføres et omklædnings- og klubhus.

T 6: Tekniske anlæg

Område T 6 må anvendes til offentlige forsyningsanlæg og andre tekniske anlæg (kloakpumpestation)

Bolig og erhvervsudbygning

Der er ved udpegningen af områder til udstykning og bebyggelse

i Råsted åbnet mulighed for både enkeltudstyknings samt samlede løsninger. Boligprogrammet for Randers kommune tildeler Råsted 25 boliger i kommuneplanperioden, dvs. 1993-2005.

Brugerstyrede boligprojekter	I kommuneplanen er det bestemt, at der skal afsættes plads til at opføre brugerstyrede boligprojekter i bl. a. Råsted. Der er ikke i lokalplanen direkte peget på et areal til dette formål, men det ubebyggede areal, matr. nr. 11I, Koldkildevej 7 på ca. 6500 m ² vil kunne anvendes til formålet.
Vejadgang	Vejadgang til erhvervsområdet (E 44) skal ske fra Hobrovej. Vejadgangen til den nye del af det blandede bolig og erhvervsområde (BE 21) skal ske fra Koldkildevej.
Hobrovej - trafikmængde	Trafikmængden gennem Råsted er siden åbningen af motorvejen øst om byen i sommeren 1993 faldet fra 9600 personvognsenheder pr. døgn til ca. 2500 enheder pr. døgn
Skole	Området hører under Rytterskolen. Afstanden fra Råsted er ca. 1 - 1½ km. Der er cykelstier langs Hobrovej med tunnelunderføring ved Rytterskolen.
Kollektiv trafik	Råsted betjenes af de regionale ruter 53 (Ålborg-Hobro-Randers) og linie 232 (Randers- Råsted-Fårup). Skolebørn befordres til og fra Rytterskolen med Randers Bus-Trafiks rute 13.
Virksomhedsstøj	Erhverv, der etableres inden for lokalplanområdet, skal overholde grænseværdierne for henholdsvis områder med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse og egenlig erhvervsbebyggelse som angivet i vejledning nr. 5/1984 fra miljøstyrelsen om ekstern støj fra virksomheder.
Fredningsforhold	Omkring kirken i Råsted er der jfr. naturbeskyttelseslovens § 19, en 300 m beskyttelseszone, hvori der ikke uden tilladelse fra amtsrådet må opføres byggeri, der er højere end 8½ m
Varmeplan/naturgas	Råsted er i varmeplanen for Randers kommune udpeget til naturgasforsyning. Det betyder, at bygninger, der opvarmes med oliefyr, skifter til naturgas i den takt, det er forbruger- og virksomhedsøkonomisk fordelagtigt. Ny bebyggelse skal forsynes med naturgas. Der nedlægges forbud mod elvarme.
Vandforsyning	Vandforsyning i Råsted by sker fra Råsted Centralvandværk, som ud over Råsted også forsyner området ved Bjerregrav Stationsby og Svejstrup.
Elforsyning	Området hører under ELRO's forsyningsområde.
Spildevand	Lokalplanen er omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan. I spildevandsplanen er området BE 21.1 fælleskloakeret, og områderne E 44.1, BE 21.2 samt T 6 er separatkloakeret pumpestation. Område R 42 er ikke kloakeret, og områderne BE 21.3, BE 21.4, E 44.2 og E 44.3 er planlagt kloakeret med separatsystem. Regnvand ledes til Kousted Å og spildevand pumpes til Centralrenseanlægget på Kristrup Engvej.

ØVRIGE LOKALPLANER I OG VED RÅSTED

Lokalplan nr. 220

Lokalplan nr. 220 erstattes af nærværende lokalplan indenfor dennes område.

Lokalplan nr. 204

Lokalplan nr. 204 "Midtvejs" omfatter område BE 24 og er udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde. Området berøres ikke af nærværende lokalplan

Lokalplan nr. 211 - "Tinghøjvej Almennyttige boliger"

Lokalplan nr. 211 omfatter et delområde af BE 21 og er udlagt til almennyttig boligbebyggelse. Området berøres ikke af nærværende lokalplan

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at:** bevare landsbyens karakteristiske træk - gadeforløb, bygningsdimensioner, beplantning o. lign.,
- at:** give mulighed for en egentlig byudvikling til såvel boligformål som til erhvervsformål samt eventuelle servicefunktioner

§ 1

Matrikelfortegnelse

Delområder

Zonestatus

§ 2

Blandet bolig og erhverv (BE21)

Ikke generende virksomheder

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nre: 1a, 2i, 2l, 2m, 2n, 2p, 2r, 3 4g, 4h, 4i, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 11b, 11d, 11g, 11h, 11i, 11l, del af 1 13i, 14aa, 14ab, 14c, 14d, 14e, 14f 14k, 14m, 14n, 14o, 14q, 14r, 14t, 14x, 14y, 14z, 14æ 14ø, 15c, del af 1 17h, 17l, 18a, 18b, 18c, 18d, 18e, 18h, 18i, 21c, 21d, 21e, 21f, 21g, 22d, 22e, 22f, 23c, 26a, 27a, 27b, 29ab, 29af, 29ag, 29ai, 29ak, 29an, 29 29ar, 29as, 29at, 29au, 29av, 29ax, 29 29d, 29h, 29m, 29n, 29o, 29p, 29q, og 35 Råsted by, Råsted, samt alle ejendomme, der efter den 15. marts 1994 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanen opdeles i delområderne: I Blandet bolig og erhverv II Erhverv III Tekniske anlæg IV Rekreativt område Områderne er vist på kortbilag nr. 1.

Stk. 3. Lokalplanens område er beliggende i byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I

Stk. 1. Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål. Inden for området må kun indrettes bebyggelse til boligformål og nærmere angivne erhvervsformål, som kan indpasses i landsbyen uden særlige genevirkninger f.eks. mindre værksteder, klinikker, servicevirksomheder, offentlige formål samt lignende formål som efter byrådets skøn naturligt hører hjemme i området.

Stk. 2. Der må inden for området kun udøves virksomhed som ikke eller kun i ubetydeligt omfang, medfører gener i form af støj-, luft- og lugtforurening. Ligeledes må der ikke udøves virksomhed, som fremkalder behov for parkering, der ikke er plads til på den

pågældende ejendom.

Delområde II

Erhverv (E 44)

Stk. 3. Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: Lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed. Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes en bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

Ikke generende virksomheder

Stk. 4. Der må inden for området kun udøves virksomhed som ikke medfører særlige gener i form af støj-, luft- og lugtforurening. Ligeledes må der ikke udøves virksomhed, som fremkalder behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Delområde III

Stk. 5. Området må kun anvendes til offent- (kloak-pumpestation) lige forsyningsanlæg og andre tekniske anlæg (kloakpumpestation).

Tekniske anlæg (T 6)

Delområde IV

Stk. 6. Området må kun anvendes til offent- (R 42) lige formål (idrætsanlæg med tilhørende faciliteter).

Rekreativt område

§ 3

§ 3 UDSTYKNING

Supplerende udstykning

Delområde I

Stk. 1. I den eksisterende landsby må der kun efter byrådets særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde, udstykkes nye grunde til boligformål.

Nyt udstykningsområde

Stk. 2. Matr. nr. 11 I kan udstykkes i maksimalt 6 ejendomme. Der er dog mulighed for alternative bebyggelsesformer f.eks. til de i lokalplanrammerne nævnte brugerstyrede boligprojekter, hvor byrådet i det enkelte tilfælde vil tage stilling til udstyknings- og bebyggelsesplanforslaget.

Delområde II

Stk. 3. Inden for området må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2.000 m² excl. vejareal.

Delområde III og IV

Stk. 4. Der må i princippet ikke ske yderligere udstykning.

§ 4**Eksisterende veje og stier****§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD*)**

Stk. 1. Ændringer af landsbyens eksisterende vej- og stiforløb må ikke finde sted. Byrådet kan dog give tilladelse til, at der kan foretages mindre reguleringer i forbindelse med eventuel etablering af vejlukning, stier, udkørsel, kantsten m.v..

Udvidelse af Koldkildevej

Stk. 2. Der udlægges areal til udvidelse af Koldkildevej på strækningen fra A - B, således at vejen får en bredde på 7m. Udvidelsesarealet skal placeres som vist på kortbilag nr. 2. Vejen skal anlægges med en kørebane på 5 m's bredde og en rabat i hver side på 1m.

Parkeringsforhold

Stk. 3. Der skal på hver ny bolig indrettes parkeringsarealer til 2 biler. Hvor flere ejendomme udstykkes samtidigt, kan der alternativt etableres fælles parkeringsarealer. I dette tilfælde skal der altid etableres 1½parkeringsplads pr. bolig.

§ 5**Jordkabler****§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. El-ledninger skal fremføres i jordkabler.

§ 6**Bebyggelsesprocent****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Delområde I**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Små grunde

Stk. 2. På små grunde, i den eksisterende landsby, hvor bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent hindrer udvidelse af bebyggelse, kan byrådet, såfremt hensynet til den omkringliggende bebyggelse og bybilledet i øvrigt gør det muligt i hvert enkelt tilfælde, tillade en mindre overskridelse af den for området gældende bebyggelsesprocent.

Max. en etage med udnyttelig tagetage

Stk. 3. Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

Bygningshøjde: max 8,5m

Stk. 4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.

Bebyggelsesplan for de nye arealer mod øst

Stk. 5. Bebyggelse placeret på matr. nr. 111 skal opføres efter en af Randers byråd godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan

Areal, der friholdes for bebyggelse

Stk. 6. Det på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste areal skal friholdes for bebyggelse.

*) I forbindelse med nyudstyknings ved Koldkildevej skal der efter vejlovgivningens regler ske et forøget vejudlæg på den private fællesvej: Koldkildevej.

Delområde II

Bebyggelsesprocent

Stk. 7. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 85, og det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundarealet.

Bygningshøjde: max. 10 m

Stk. 8. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10 m over terræn. Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør det.*)

Delområde III

Stk. 9. Der kan opføres de for driften af rensningsanlæg/pumpestation nødvendige bygninger.

Delområde IV

Stk. 10. Der må inden for området opføres de for idrætsudøvelsen nødvendige bygningsanlæg (omklædnings- og klubhus o. lign.)

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Delområde I og IV

Ydervægge

Stk. 1. Ydervægge skal i hovedtrækkene opføres i teglsten og må kun fremstå som blank mur i rødt tegl eller som vandskuret eller berappet mur. Garager/carporte må dog opføres med facader i træbeklædning i farverne rød, grå eller sort.

Tage

Stk. 2. Tage skal dækkes med rødt vingetegl, grå bølgeeternit eller sort tagpap. Tage skal udformes som symmetriske sadeltage, og tagfladernes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40 og 50 grader. Denne bestemmelse gælder ikke for garager, carporte eller lignende.

Skiltning-reklamering

Stk. 3. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde, undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,2 m², der må opsættes i et eksemplar for hver bolig.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

*) En del af området er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 19 - 300 m fredningslinie omkring Råsted kirke. (Amtsrådet skal inden for dette område give tilladelse til opførelse af bygninger, der overskrider det vandrette højdegrænseplan på 8½ m).

Delområde I og II**Eksisterende beplantning**

Stk. 1. De på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste bevaringsværdige hegn skal i videst mulig omfang bevares. Der må således kun fjernes beplantning efter anvisning fra og godkendelse af Randers Kommune.

Beplantningsplan skal godkendes

Stk. 2. Beplantning og anlæg af de for området fælles friarealer og beplantningsbælder må kun ske i overensstemmelse med en af Randers kommune godkendt beplantningsplan, i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

Ubebyggede arealer

Stk. 3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal overholdes.

Beplantningsbælte

Stk. 4. Langs områdernes grænse mod syd og sydøst udlægges areal til et beplantningsbælte af 5 meters bredde på egen grund, i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 5. Ved udstykning af matr. nr. 11 I til boliger kan det i stk. 4 nævnte beplantningsbælte undlades. Istedet skal der i havernes skel mod det åbne land og mod eventuelle fællesarealer plantes bøgehække.

Delområde IV

Stk. 6. Den på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste bevaringsværdige beplantning skal i videst mulig omfang bevares. Der må således kun fjernes beplantning efter anvisning fra og godkendelse af Randers kommune.

§ 9**§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE****Beplantningsbælter**

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse, tages i brug før der er etableret de i § 8, stk. 2 og 4 nævnte beplantningsbælder, som vist på kortbilag nr. 2.

Naturgas

Stk. 2. Nye bygninger i delområde I, II og IV må ikke tages i brug før de er tilsluttet naturgasforsyningen fra Naturgasselskab Midt-Nord.

§10**§10 LOKALPLAN 220 OPHÆVES****Lokalplan nr. 220 ophæves**

Stk. 1. Den af Randers byråd den 27. juni 1989 vedtagne lokalplan nr. 220 "Råsted" ophæves for så vidt angår den del, som omfattes af nærværende lokalplan.

§ 11

§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 15. august 1994 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Randers, den 25. august 1994

Keld Hüttel

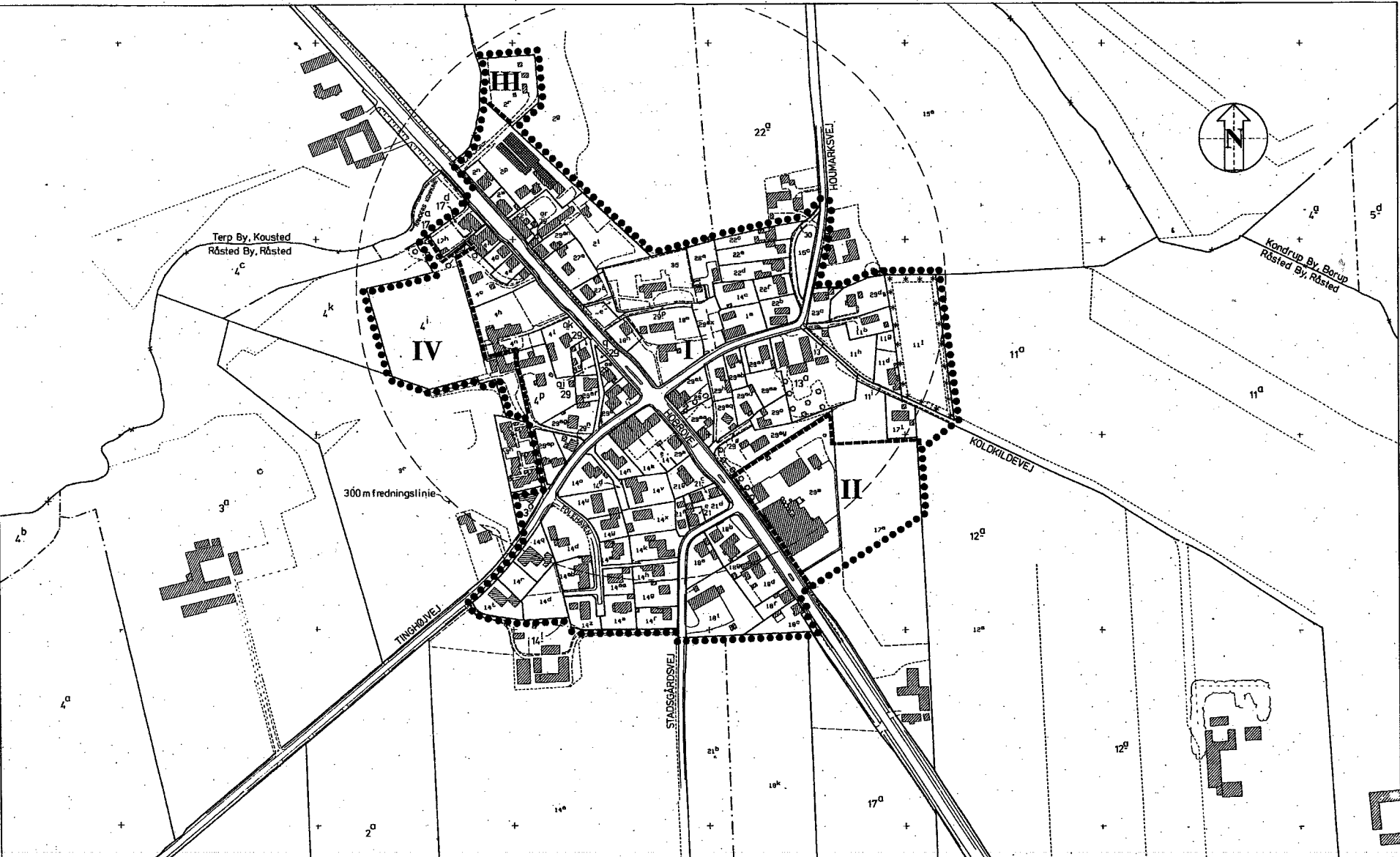
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 7. december 1994

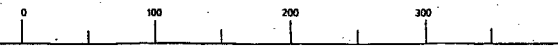
Keld Hüttel

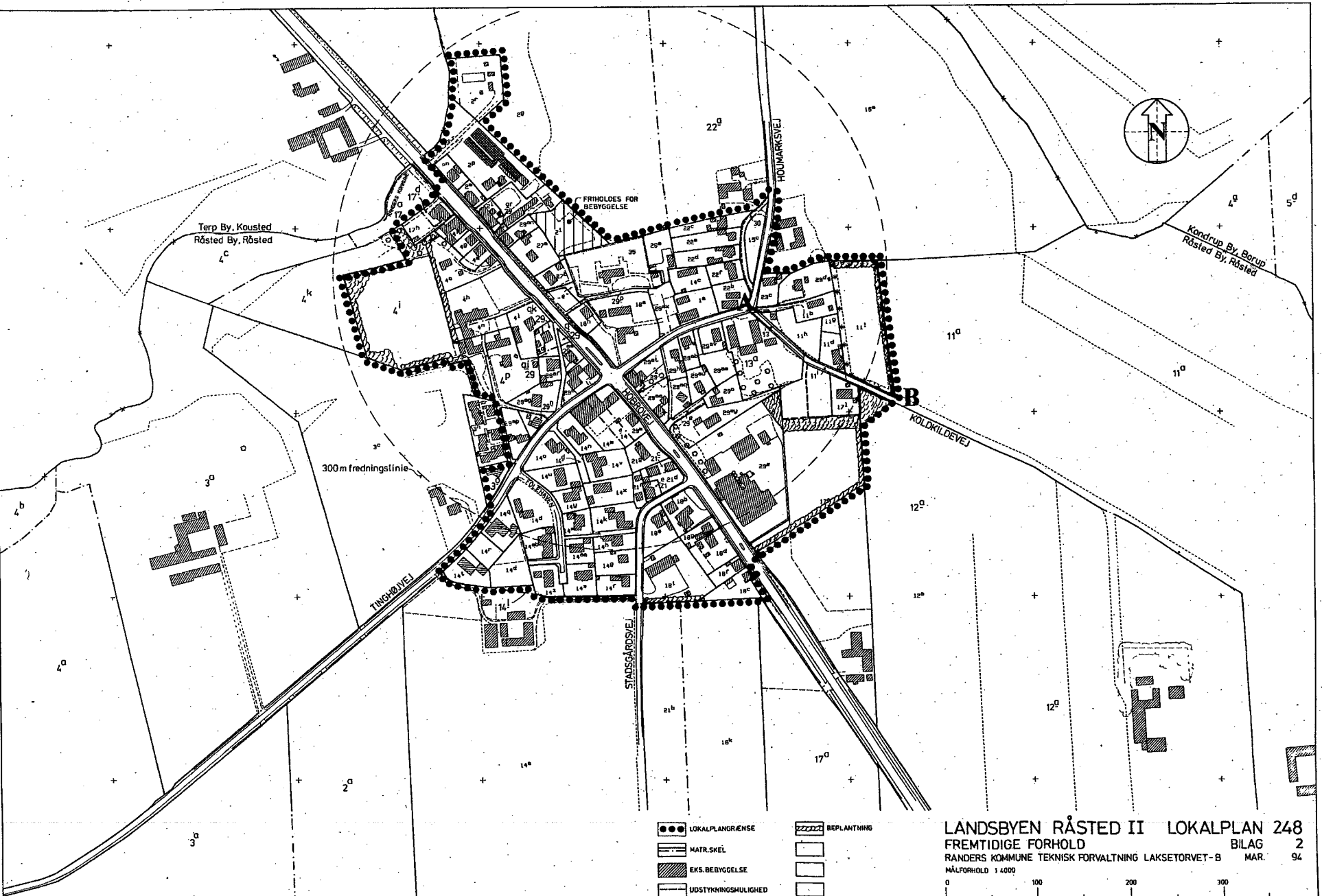
Borgmester



- LOKALPLANGRENSE
- MATR. SKEL
- ▨ EKS. BEBYGGELSE
- ▩ DELOMRÅDEGRÆNSE

LANDSBYEN RÅSTED II LOKALPLAN 248
 EKSISTERENDE FORHOLD BILAG 1
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET-B MAR. 94
 MÅLFORHOLD 1:4000





Terp By, Kousted
Råsted By, Råsted

FRINDLES FOR
BEBYGGELSE

Kontrup By, Borup
Råsted By, Råsted

300m redningslinje

TINGHØJVEJ

STADSGÅRDSVEJ

HOUNKÆRVEJ

KOLDEKLØVEJ

- | | | | |
|--|---------------------|--|-----------------|
| | LOKALPLANGRÆNSE | | BEPLANTNING |
| | MATR. SKEL | | EKS. BEBYGGELSE |
| | UDSTYKNINGSMULIGHED | | |

LANDSBYEN RÅSTED II LOKALPLAN 248
 FREMTIDIGE FORHOLD BILAG 2
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET-B MAR. 94
 MÅLFORHOLD 1:4000

0 100 200 300