

LOKALPLAN 557

Boligområde ved Tjærby Diger



Redegørelse

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

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan 557 Boligområde ved Tjærby Diger	12
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	12
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	13
§ 4 Udstykning.....	13
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	14
§ 6 Tekniske anlæg	15
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 9 Ubebyggede arealer	18
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	19
§ 11 Grundejerforening eller lignende	19
§ 12 Tilladelser og dispensationer	19
Vedtagelsespåtegning	20
Offentlig bekendtgørelse.....	20
Fremlæggelse og indsigelsesfrist	21
Lokalplanens retsvirkninger	22
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	23
Kortbilag 2 - Fremtidige forhold	24
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	25

Vejledning

Vejledning	26
Klagevejledning.....	27



Luftfoto fra 2012 med afgrænsning af lokalplanens område.

En kortfattet beskrivelse

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter 1. etape af et nyt boligområde beliggende øst for Tjærbyvangsvej i Dronningborg, umiddelbart nord for landsbyen Tjærby. Området omfatter ca. 13 ha., og afgrænses mod vest og mod syd af Gl. Gimmingvej. Mod nord og mod øst grænser området op til dyrkede landbrugsarealer.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af ønske fra privat developer.

Eksisterende forhold

I lokalplanområdet findes karakteristiske, bevaringsværdige jorddiger. Områdets fælles friarealer og stier lægges ud langs digerne, for på den måde at bevare digernes kulturhistoriske og biologiske værdier, og samtidig give karakter til det nye boligområde.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre ny bebyggelse med en blanding af åben-lav boliger (parcelhuse), tæt-lav boliger i form af gårdhavehuse, rækkehuse el.lign., samt bebyggelse i 2 etager med etageboliger, ialt ca. 99 boliger, heraf flest parcelhuse.

De yderste parcelhusgrunde mod syd skal vende med gavlen ud mod fjordlandskabet, og skrå tagflader på de yderste huse skal være med røde tegl. Dette er med til at give en vis åbenhed i bebyggelsen, og det samme princip er anvendt i de nærliggende boligområder omkring Torupdal.

Der sikres i lokalplanen en afstand imellem landsbyen Tjærby og det nye boligområde. Det mellemliggende areal udlægges til regnvandsbassin, med en udformning, afgrænsning og beplantning tilsvarende et naturligt vandhul.

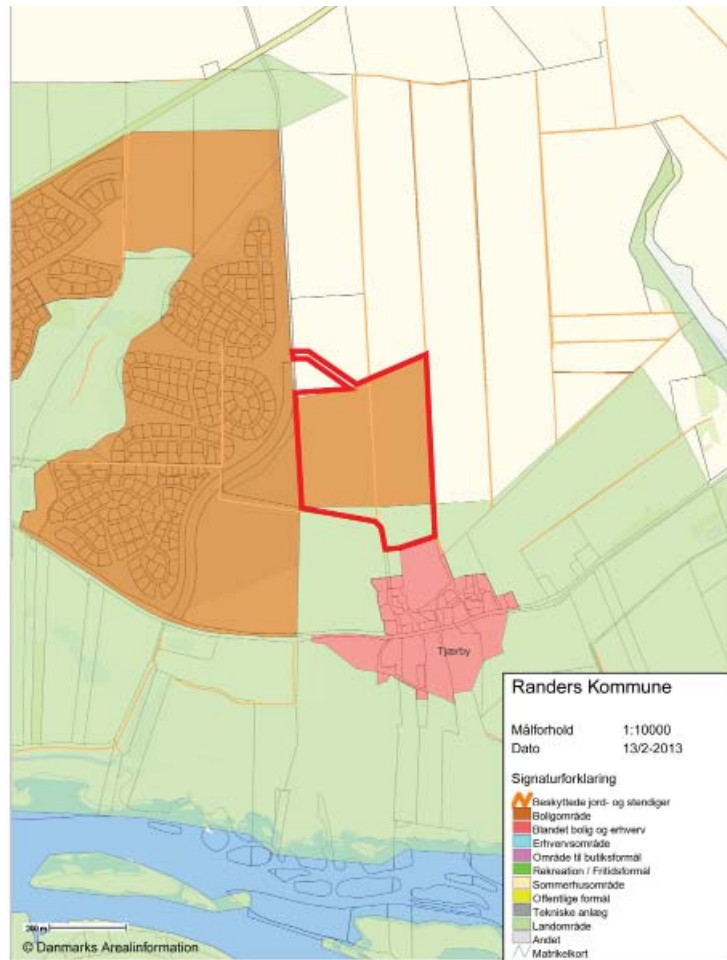


Kig fra lokalplanområdet ned over fjorden.



Jorddigerne har kulturhistorisk og biologisk værdi for området. Digerne fremstår med naturlig uklippet græsvegetation samt ganske få solitære træer.

Forhold til anden planlægning



Rammekort med markering af lokalplanområdet.

Kommuneplan 2009

Lokalplanens område er i Kommuneplan 09 fastlagt til boligområde 1.08.B.14, samt en mindre del til L-område/naturområde 1.08.L.6.

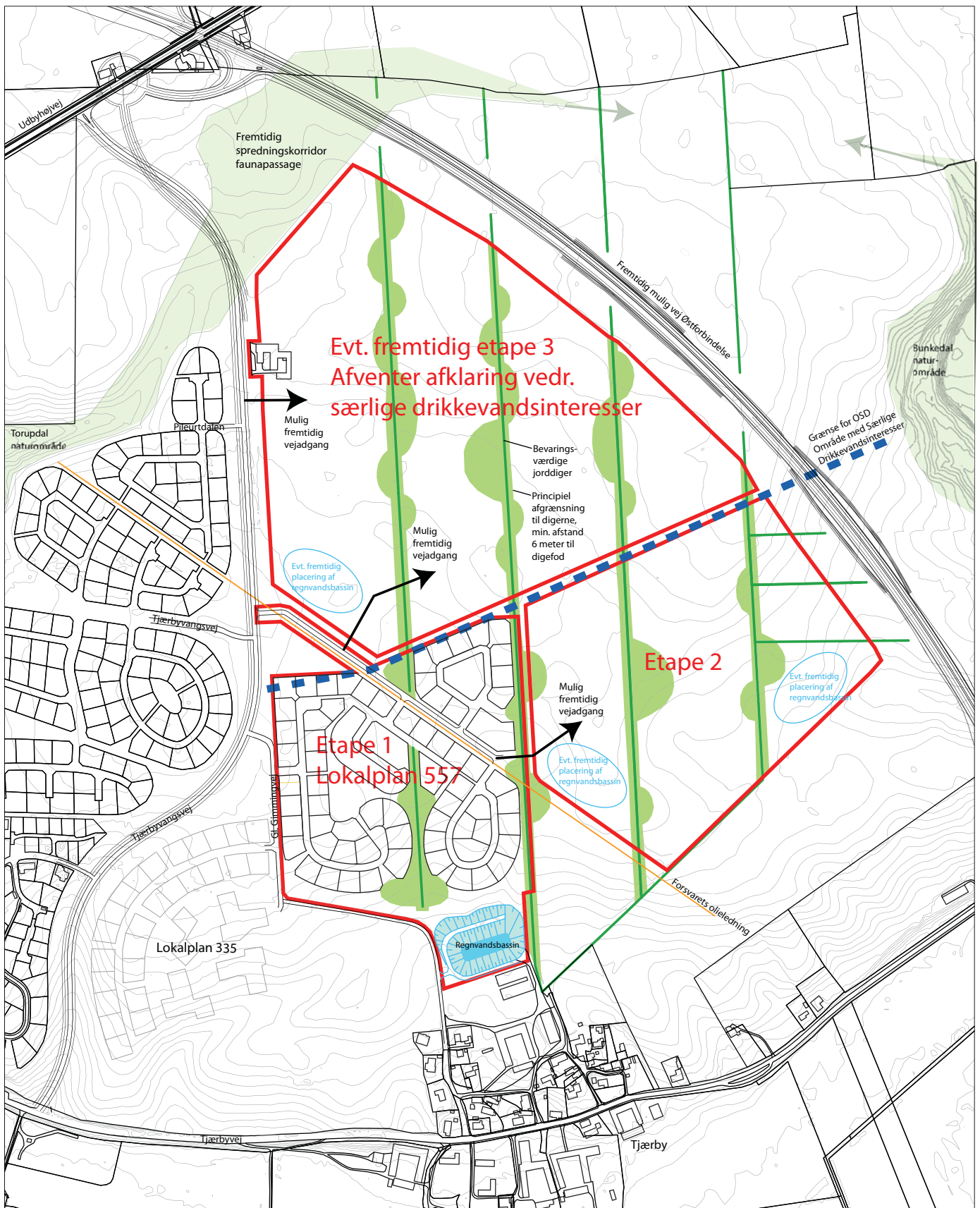
1.08.B.14 er fastlagt til boligformål med en bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav bebyggelse, og i højst 2 etager/8,5 meter. Området skal udstykket og bebygges efter en plan med et samlet boligtaethed på 12 boliger pr. ha.

1.08.L.6 er fastlagt til naturområde, som forudsættes taget ud af omdrift. Den del af lokalplanen, som er omfattet af L-området, udlægges til regnvandsbassin med en udformning tilsvarende et naturligt vandhul.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 09.

OSD - Områder med Særlige Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet grænser mod nord op til OSD-område. Adgangsvej til en del af det nye boligområde berører OSD-området, som ikke er rammebelagt i kommuneplanen. Det



Dispositionsplan for hele området øst for Tjærbyvangsvej, hvoraf nærværende lokalplan 557 udgør 1. etape. De grønne arealer langs digerne illustrerer et princip om, at hovedparten af de fælles friarealer og stier lægges ud langs de bevaringsværdige jorddiger, som et samlende og karaktergivende element i det nye boligområde.

vurderes dog, at dette ikke kræver udarbejdelse af kommuneplantillæg eller nærmere redegørelse. Afgrænsningen af OSD-området fremgår af dispositionsplanen på modsatte side, samt af kortbilag 1

Jorddiger

I lokalplanområdet findes jorddiger, som er beskyttet af Museumsloven. Randers Kommune har meddelt dispensation til, at en begrænset del af ét af digerne kan nedlægges efter aftale med Kulturstyrelsen. Det drejer sig om en strækning på 35 meter, samt åbninger i diget til to nødvendige veje samt en sti.

Til de øvrige diger inden for lokalplanens område skal der holdes en min. afstand på 6 meter fra de enkelte parceller og til digefod. Inden for de 6 meter kan der langs digerne anlægges stier, legearealer o.lign. efter behov.

Lokalplanen overtager med den endelige vedtagelse af lokalplanen beskyttelsen af digerne inden for lokalplanens område, som vist på kortbilag 2. De oprindelige ubrudte digestrækninger er vist på kortbilag 1.

Digerne indgår fremover som en del af de fælles friarealer i det nye boligområde, og grundejerforeningen skal fremover stå for pleje af digerne, efter anvisning fra Miljø- og teknik forvaltningen.

Digerne må ikke beplantes og skal fortsat fremstå med naturlig græsvækst. Ved kun at slå græsset på digerne i meget begrænset omfang, sikrer man at digerne stadig har karakter af markdiger, og at digerne stadig kan fungere som levested for smådyr.

I forbindelse med byggemodningen skal digerne afspærres, afmærkes eller på anden måde sikres imod påkørsel af entreprenørmaskiner o.lign.

Inden gravearbejde påbegyndes, skal Museum Østjylland kontaktes.

Landsbyen Tjærby

Landsbyen Tjærby er udpeget som Kulturmiljø. For at Tjærby også fremover kan genkendes som en selvstændig landsby, sikres der i lokalplanen en afstand imellem Tjærby og det nye boligområde. Det mellemliggende areal udlægges til offentlige formål i form af regnvandsbassin, med en udformning, afgrænsning og beplantning tilsvarende et naturligt vandhul.

Dispositionsplan for hele området øst for Tjærbyvangsvej

På modstående side ses en overordnet principiel dispositionsplan for hele området øst for Tjærbyvangsvej. Dispositionsplanen viser en overordnet principiel disponering og etapeuddeling af hele arealet, hvoraf denne lokalplan udgør 1. etape.

Der kan på sigt planlægges for en efterfølgende 2. etape på arealet umiddelbart øst herfor, afgrænset af tracéet for en evt. kommende overordnet vej, kaldet Østforbindelsen.

En evt. 3. etape mod nord afventer afklaring vedr. de særlige drikkevandsinteresser i området.

Et bærende landskabsmæssigt hovedgreb i dispositionsplanen er at holde en vis afstand til digerne og lægge områdets

fælles friarealer og stier ud langs digerne. På den måde er digerne med til at give karakter til det nye boligområde, samtidig med at digernes kulturhistoriske og biologiske værdier bevares.

Ny bebyggelse - 1. etape

Lokalplanen giver mulighed for at etape 1 bebygges med en blanding af parcelhuse, tæt-lav boliger i form af gårdhavehuse, rækkehuse el.lign., samt etageboliger i op til 2 etager. Ialt ca. 100 boliger, fordelt på ca. 64 parcelhuse, ca. 15 tæt-lav-boliger og ca. 20 etageboliger.

De yderste parcelhusgrunde mod syd er på kortbilag 2 markeret med en særlig pile-signatur og/eller t-signatur.

Pile-signatur: Gavle ud mod fjordlandskabet

Pile-signaturen betyder, at husene skal orienteres vinkelret på boligvejen, i princippet i pilens retning, således at den primære bygningskrop vender med gavlen ud mod fjordlandskabet. Dette er med til at give en vis åbenhed i bebyggelsen, og det samme princip er anvendt i de nærliggende boligområder omkring Torupdal.

t-signatur: røde tage eller flade tage

t-signaturen betyder, at husene skal have røde tage, eller alternativt flade tage med tagpap, for at bebyggelse set på afstand falder ind med de nærliggende boligområder omkring Torupdal.

Terrænet er kuperet, særligt i den sydlige del af området, og lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, der skal sikre at evt. terrænreguleringer indpasses så naturligt som muligt, bl.a. ved at begrænse brugen af støttemure.

Forsvarets olieledning

Tværs igennem lokalplanens område findes én af Forsvarets olieledninger. Olieledningen ligger ca. 75-200 cm under terræn og er en del af et større forsyningsystem med forbindelse til havne og flyvestationer i Jylland. Omkring olieledningen findes et tinglyst servitútbælte på 10 meter (5 meter på hver side af ledningen), hvor der ikke må bygges, plantes træer, buske eller hække, eller etableres andre anlæg af blivende art. Servitútbæltet er markeret med orange farvede markeringspæle, med gult skilt med angivelse af: "FARE Højtryksolieledning - 10m. Sikkerhedszone".

I lokalplanen er servitútbæltet sammenfaldende med en del af vejudlægget for stamvejen Tjærby Diger Allé, og der etableres en gang- og cykelsti inden for servitútbæltet, men ikke oven på selve ledningen.

Ethvert gravearbejde, stort eller småt, indenfor det 10 meter brede servitútbælte skal anmeldes til Forsvarets POL-divisjon, som vil være til stede under arbejdet og påvise den præcise placering og dybde af ledningen. På den måde forhindres kostbare uheld med brud på rørledningen.

Såfremt det af hensyn til eftersyn og vedligeholdelse af olieledningen bliver nødvendigt at foretage opgravning m.v. inden for servitútbæltet, reetablerer Forsvarets Depot og Distribution Drivmiddelsektion området som til almindelig landbrugsjord.

Ansvar for evt. reetablering påhviler grundejerforeningen

Udgifter til evt. reetablering af arealet derudover, samt andre ulemper i den anledning, er Forsvarets Depot og Distributionsektion uvedkommende. Dette vil derfor påhvile grundejerforeningen.

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, på nær det areal som er reserveret til regnvandsbassin (delområde 4).

Veje

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Tjærbyvangsvej, via henholdsvis den eksisterende Gl. Gimmingvej og den nye stamvej Tjærby Diger Allé. Etablering af veje og vejbelysning skal ske i overensstemmelse med et af Randers Kommune godkendt vejprojekt.

Boligveje skal udformes på en måde, som forhindrer høj hastighed, og dermed give mulighed for at vejarealet i et vist omfang også kan anvendes til ophold og leg.

Det forudsættes at den nye stamvej Tjærby Diger Allé og de nye boligveje og stier får status af private fællesveje med vedligeholdelsespligt for grundejerforeningen.

Gl. Gimmingvej kan spærres for gennemkørsel, således at der ikke ad Gl. Gimmingvej er direkte vejforbindelse imellem Tjærbyvangsvej og Tjærbyvej. Dette vil være med til at fredeliggøre landsbyen Tjærby og den sydlige del af det nye boligområde for gennemkørende biltrafik. I så tilfælde kan den nordligste del af Gl. Gimmingvej få status af privat fællesvej med vedligeholdelsespligt for grundejerforeningen.

Stier

Langs stamvejen Tjærby Diger Allé anlægges en dobbeltrettet gang- og cykelsti. Gang- og cykelstien anlægges inden for olieledningens deklarationsbælte, men ikke oven på selve ledningen.

Øvrige stier igennem de fælles friarealer kan etableres efter behov. På kortbilag 2 er angivet en mulig sti-passage igennem jorddiget, midt i området.

Vejtræer langs Tjærby Diger Allé

Inden for deklarationsbæltet må der ikke plantes træer, men der plantes vejtræer langs Tjærby Diger Allé på den nordlige side af vejen.

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

Der skal foretages støjberegning, som godtgør at støjniveauet indendøre og i haver/fælles friarealer ikke overstiger de af Miljøstyrelsen anbefalede støjgrænser, jf. Miljøstyrelsens

vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Spildevandsplanen

Lokalplanens område ligger uden for den godkendte spildevandsplan. Området skal inddrages i spildevandsplanen ved godkendelse af tillæg til spildevandsplanen

Kloakering

Området planlægges separatkloakeret med en maksimal regnvandsafledning svarende til en afløbskoefficient $\varphi = 0,35$. Ved overskridelse af den angivne afløbskoefficient skal der etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring på den enkelte grund.

Overfladevand

Ved terrænregulering på egen parcel skal det sikres af den enkelte grundejer, at der ikke ledes overfladevand til naboer, veje, stier, grønne områder, vandløb mm.

Der skal være særlig opmærksomhed på afledning af overfladevand ved ekstreme regnhændelser, evt. kan der som en del af de fælles friarealer indtænkes opmagasinering af regnvand.

Regnvandsbassin

Der skal etableres et regnvandsbassin i lokalplanområdets sydlige del, hvori regnvand forsinkes inden det ledes videre. Kravene til bassinet bliver fastsat i spildevandsplanen. Regnvandsbassinet skal etableres efter anvisning af Randers Spildevand A/S, med en udformning, afgrænsning og beplantning, så det fremstår tilsvarende et naturligt vandhul. Beplantningen kan bestå af egnskarakteristiske buske o.lign., men ikke høje træer.

Lokalplanen har bonusvirkning, således at regnvandsbassinet kan etableres og udstykkes uden landzonetilladelse, selvom delområde 4 forbliver i landzone.

Varme

Lokalplanområdet er beliggende uden for den eksisterende afgrænsning for kollektiv varmforsyning. Verdo er dog interesseret i at forsyne området med fjernvarme. Forsyningen afklares ved udarbejdelse af et projektforslag efter varmforsyningsloven. Lavenergibyggeri kan etableres uden tilslutning til fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Verdo Vand.

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 det blandt andet, hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.

Renholdelse og vintervedligeholdelse

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

Tilgængelighed

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

Museum Østjylland har i sommeren 2012 i samarbejde med developer foretaget arkæologiske forundersøgelser på det pågældende areal. Der er herved fremkommet fortidsminder, der er af så væsentlig betydning, at de ifølge museumslovens kapitel 8, §27 skal undersøges nærmere, før der, på de pågældende områder, må foretages anlægsarbejder.

Hvis der under efterfølgende bygge- og anlægsarbejde findes spor af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Museum Østjylland i Randers underrettes, i henhold til Museumslovens § 27 stk. 2.

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.

På baggrund af screeningen har byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen. Planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

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.

Lokalplan 557 Boligområde ved Tjærby Diger

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 det nye boligområdes afgrænsning mod Tjærby defineres, således at Tjærby stadig opleves som en selvstændig landsby,

at regulering af det eksisterende terræn holdes på et minimum, således at bebyggelsen fremstår indpasset i det bakkede landskab,

at jorddigernes landskabelige, kulturhistoriske og biologiske værdi i området bevares,

at jorddigerne fremover kan opleves som en del af boligområdetets fælles friarealer, og at der langs digerne kan etableres stier samt gives mulighed for ophold og leg,

at motivet med de gavlvendte huse med røde tegltage (eller alternativt flade tage) mod syd ud mod landskabet videreføres, tilsvarende boligområderne omkring Torupdal,

at der etableres et regnvandsbassin, der ved sin udformning, afgrænsning og beplantning fremstår tilsvarende et naturligt vandhul.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummeret: del af 9a Tjærby By, Gimming, samt alle parceller, der efter den 18.02.2013 udstykkes fra den nævnte ejendom.

Delområder

2.3 Lokalplanens område opdeles i delområderne 1-4, som vist på kortbilag 2. Delområde 2 består af to adskilte storparceller, og delområde 3 består af tre adskilte storparceller, som vist på kortbilag 2.

Zonestatus

2.4 Lokalplanens område er beliggende i landzone. Delområderne 1, 2 og 3 overføres til byzone med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen. Delområde 4 (regnvandsbassinet) forbliver i landzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Boligformål

- 3.1 Delområderne 1 må kun anvendes til boligformål, i form af åben-lav bebyggelse (parcelhuse), samt til fælles friarealer for hele lokalplanens område.
- 3.2 Delområderne 2 og 3 må kun anvendes til boligformål, i form af tæt-lav boligbebyggelse, og etageboliger i 2 etager.
- 3.3 Delområde 4 må kun anvendes til offentlige formål, i form af regnvandsbassin.

Virksomhedsdrift

- 3.4 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.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Ejendommene må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

Ved udstykning skal der friholdes en min. afstand på 6 meter til digefod, som vist på kortbilag 2.

Yderligere udstykning af de fælles friarealer, markeret på kortbilag 2 med særlig lysegrøn signatur, må ikke finde sted.

Ved digefod forstås der hvor diget begynder, og ikke midten af diget.

Grundstørrelse

- 4.2 Ejendomme inden for delområde 1 skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 800 m² og maksimalt 1250 m².

- 4.3 De enkelte storparceller inden for delområderne 2 og 3 kan udstykkes. Udstykning skal ske med en grundstørrelse på mindst 300 m² og maksimalt 650 m².

- 4.4 Delområde 4 (regnvandsbassinet) kan udstykkes som en selvstændig ejendom.

Lokalplanen erstatter de tilladelser efter Planlovens §35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse jf. Planlovens § 15, stk. 4 og giver tilladelse til etablering og udstykning af regnvandsbassin samt tilhørende teknikbygning.

Regnvandsbassin i landzone

Lokalplanen har bonusvirkning, således at regnvandsbassinet kan etableres og udstykkes uden landzonetilladelse, selvom delområde 4 forbliver i landzone.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Veje og stier

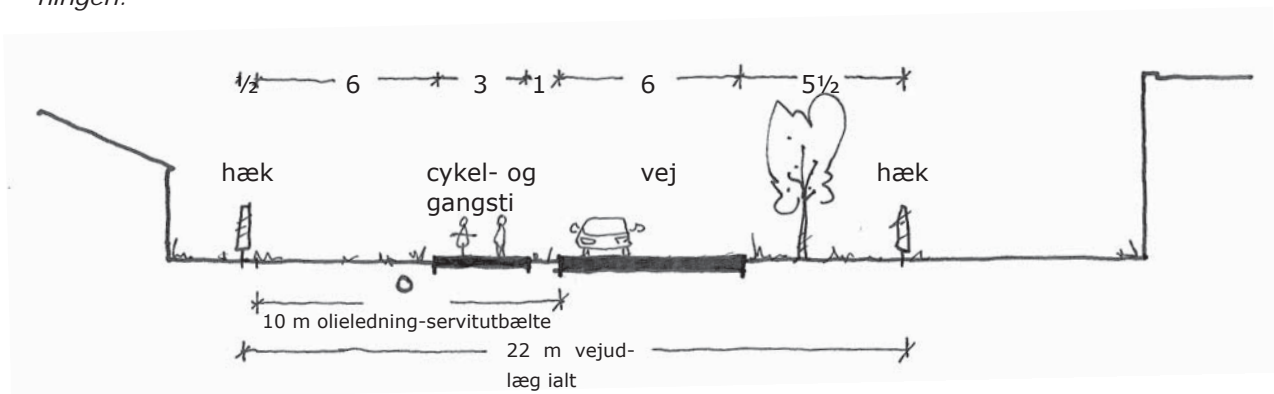
En del af vejudlægget er sammenfaldende med servitusbæltet for Forsvarets olieledning. Den dobbeltrettede gang- og cykelsti anlægges inden for selve servitusbæltet, men ikke direkte oven på ledningen.

Vejtræer plantes på den modsatte side af vejen, i forhold til olieledningen.

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier, i princippet som vist på kortbilag 2:

Stamvejen Tjærby Diger Allé udlægges i en bredde af 22 meter. Kørebanen befæstes i en bredde af min. 6 meter, og en dobbeltrettet gang- og cykelsti befæstes i en bredde af min. 3 meter, i princippet som vist på nedenstående vejprofil-skitse.

På nordsiden af Tjærby Diger Allé plantes vejtræer i en afstand fra selve kørebanen på min. 2 meter.



Boligvejene Ærenprisbakken, Hjertegræsbakken, Riddersporebakken og Skovmærkebakken udlægges i en bredde af 10 meter og befæstes i en bredde af 5 meter.

Stierne a-b og c-d udlægges i en bredde af 4 meter og befæstes i en bredde af min. 1,5 meter.

Der kan etableres stier langs digerne og igennem området efter behov.

Der udlægges ikke areal til øvrige stier. Dette forhindrer dog ikke, at der kan etableres stier efter behov langs digerne og igennem de fælles friarealer, enten som trampestier eller befæstet.

Parkering

- 5.2 Der må ikke etableres kørende adgang til stamvejen Tjærby Diger Allé direkte fra de enkelte ejendomme.
- 5.3 Inden for delområde 1 skal der etableres 2 parkeringspladser på hver parcel.
- 5.4 Inden for delområde 1 må kun etableres én overkørsel til boligvejen fra den enkelte ejendom, og overkørslen må højst have en bredde på 6 meter.
- 5.5 Inden for hver af storparcellerne i delområderne 2 og 3 skal der etableres 1,5 parkeringspladser pr. bolig.
- 5.6 Vejadgang til delområde 4 (regnvandsbassinet) skal ske fra Gl. Gimmingvej, i princippet som vist på kortbilag 2.

Hvis Gl. Gimmingvej lukkes, skal der stadig være vejadgang til regnvandsbassinet syd fra ad Gl. Gimmingvej

§ 6 Tekniske anlæg

Forsvarets olieledning

Imellem servitútbæltet og de boligparceller, der grænser op til servitútbæltet mod syd, er der som en del af vejarealet udlagt yderligere 0,5 meter, i princippet som vist på vejprofil-skitsen.

Der kan derfor plantes hæk i skel uden fare for at rødderne breder sig ind i servitútbæltet.

Regnvandsbassin

Beplantningen omkring regnvandsbassinet kan bestå af egns-karakteristiske buske o.lign., men ikke høje træer.

Lokalplanen har bonusvirkning, således at regnvandsbassinet kan etableres og udstykkes uden landzonetilladelse, selvom delområde 4 forbliver i landzone.

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 En olieledning er beliggende som vist på kortbilag 1. Der er tinglyst et 10,0 meter bredt servitútbælte omkring ledningen; 5,0 meter på hver side af ledningen. Inden for servitútbæltet må der ikke bygges, plantes træer eller etableres andre anlæg af blivende art, med undtagelse af de på kortbilag 2 viste veje og stier.
- 6.3 Inden for delområde 4 skal der etableres et regnvandsbassin, med en placering og et omfang i princippet som vist på kortbilag 2. Regnvandsbassinet skal ved sin udformning, afgrænsning og beplantning fremstå tilsvarende et naturligt vandhul, således at bassinet kan indgå som et rekreativt element i landskabet. Der må ikke hegnes med trådhegn el.lign. omkring bassinet. Udformning og etablering af bassinet skal ske efter godkendelse af Randers Spildevand.
- Lokalplanen erstatter de tilladelser efter Planlovens §35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse jf. Planlovens § 15, stk. 4 og giver tilladelse til etablering og udstykning af regnvandsbassin samt tilhørende teknikbygning.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1 - parcelhuse

Den maksimale bygningshøjde på 6,5 meter i 2 etager giver bl.a. mulighed for huse i to etager med fladt tag, eller huse i én etage med skrå tage.

På de sydligste, mest skrånende grunde er der bl.a. mulighed for at bygge husene ind i terrænet, ved at bygge i én etage på den højeste del af grunden og i to etager på den laveste del af grunden.

DELOMRÅDE 1

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Fællesarealer indgår ikke ved beregningen heraf.
- 7.2 Bygninger må opføres med højst 2 etager, og med en maksimal bygningshøjde på 6,5 meter, målt fra eksisterende terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt (dog ikke skorsten og lignende).
- 7.3 For de parceller, der på kortbilag 2 er vist med særlig pile-signatur, gælder at bygninger skal orienteres vinkelret på boligvejen, i princippet i pilens retning, således at den primære bygningskrop vender med gavlen ud mod landskabet.
- 7.4 På hver ejendom må opføres eller indrettes én bolig.
- 7.5 Fritliggende garager, carport, skure og andre småbygninger må ikke gives en facadehøjde på mere end 3,0 meter, og bygningshøjden må ikke overstige 4,0 meter.

Terrænregulering

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

Bygninger skal som udgangspunkt tilpasses det eksisterende terræn, og ikke omvendt.

Støttemure er lodrette eller næsten lodrette mure af plantesten el.lign. hvis formål det er at holde på jorden i forbindelse med større terrænregulering, som ønskes afviklet på et lille areal.

Delområde 2 - tæt-lav og etageboliger i to etager

Den maksimale bygningshøjde på 8,5 meter i 2 etager giver bl.a. mulighed for huse i to etager med skrå eller flade tage.

- 7.6 Terrænreguleringer på den enkelte parcel skal holdes inden for +/- 0,5 meter. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere end 0,5 meter fra skel, og herfra må skråningen af terrænreguleringer ikke overstige et anlæg på 1:1,5.

Der må ikke etableres støttemure i skel mod vej, sti, fællesarealer eller nabo inden for en afstand af 2,5 meter fra skel.

Dog kan der, med særlig tilladelse fra Randers Kommune og hvis begge naboer er enige om det, gives tilladelse til at terrænregulering mellem to naboparceller kan overstige 0,5 meter og evt. etableres i form af støttemur.

- 7.7 Forhøjede opholdsarealer i form af terrasser, og lignende skal holdes i en afstand af minimum 2,5 meter fra skel.

DELOMRÅDE 2

- 7.8 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40, inkl. andel af fælles friarealer inden for den pågældende storparcel.

- 7.9 Bygninger må opføres med højst 2 etager, og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, målt fra eksisterende terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt (dog ikke skorsten og lignende).

- 7.10 Inden for hver storparcel skal bebyggelsen udformes som en samlet bebyggelse med ensartede huse med et fælles arkitektoniske udtryk. Planen skal desuden anviser placering og udformning af småbygninger, herunder garager, carporte og skure.

- 7.11 Fritliggende garager, carport, skure og andre småbygninger må ikke gives en facadehøjde på mere end 2,5 meter, og bygningshøjden må ikke overstige 4,0 meter.

- 7.12 Terrænreguleringer på den enkelte parcel skal holdes inden for +/- 0,5 meter. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere end 0,5 meter fra skel, og herfra må skråningen af terrænreguleringer ikke overstige et anlæg på 1:1,5.

Der må ikke etableres støttemure i skel eller inden for en afstand af 2,5 meter fra skel.

Dog kan der, med særlig tilladelse fra Randers Kommune og hvis begge naboer er enige om det, gives tilladelse til at terrænregulering mellem to naboparceller kan overstige 0,5 meter og evt. etableres i form af støttemur.

- 7.13 Forhøjede opholdsarealer i form af terrasser, og lignende skal holdes i en afstand af minimum 2,5 meter

fra skel.

Delområde 3 - tæt-lav og etageboliger i to etager

Den maksimale bygningshøjde på 8,5 meter i 2 etager giver bl.a. mulighed for huse i to etager med skrå eller flade tage.

DELOMRÅDE 3

- 7.14 Bebyggelsesprocenten for den enkelte storparcel må samlet set ikke overstige 40, inkl. andel af fælles friarealer inden for den pågældende storparcel.
- 7.15 Bygninger må opføres med højst 2 etage, og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, målt fra eksisterende terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt (dog ikke skorsten og lignende).
- 7.16 Inden for hver storparcel skal bebyggelsen udformes som en samlet bebyggelse med ensartede huse med et fælles arkitektoniske udtryk.
Planen skal desuden anvise placering og udformning af småbygninger, herunder garager, carporte og skure.
- 7.17 Fritliggende garager, carport, skure og andre småbygninger må ikke gives en facadehøjde på mere end 2,5 meter, og bygningshøjden må ikke overstige 4,0 meter.
- 7.18 Terrænreguleringer på den enkelte parcel skal holdes inden for +/- 0,5 meter. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere end 0,5 meter fra skel, og herfra må skråningen af terrænreguleringer ikke overstige et anlæg på 1:1,5.
- Der må ikke etableres støttemure i skel eller inden for en afstand af 2,5 meter fra skel.
Dog kan der, med særlig tilladelse fra Randers Kommune og hvis begge naboer er enige om det, gives tilladelse til at terrænregulering mellem to naboparceller kan overstige 0,5 meter og evt. etableres i form af støttemur.
- 7.19 Forhøjede opholdsarealer i form af terrasser, og lignende skal holdes i en afstand af minimum 2,5 meter fra skel.

Delområde 4 - regnvandsbassin

DELOMRÅDE 4

- 7.20 Området må ikke bebygges, på nær en mindre teknikbygning nødvendig for driften af regnvandsbassinet.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Træ kan ikke anvendes som facademateriale på beboelsesbygninger

- 8.1 Facader på beboelsesbygninger skal fremstå som blank mur, eller som pudsede/vandskurede overflader.

Til sekundære bygninger såsom garager, carporte,

Tagsten af beton kan ikke anvendes som tagmateriale på beboelsesbygninger

De yderste grunde ud imod fjorden (t-grundene) skal have røde tage, eller alternativt flade tage med tagpap, for at bebyggelse set på afstand falder ind med de nærliggende boligområder omkring Torupdal.

Ved flade tage forstås et tag, som fremstår fladt, men med en lille hældning, tilstrækkelig til at lede regnvand bort.

Vedr. glanstal, jf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.

skure o.lign., hvad enten de er fritliggende eller sammenbyggede med boligen, kan der anvendes andre facadematerialer.

- 8.2 Tage på beboelsesbygninger skal dækkes med tagsten i tegl, eller udføres som tagpaptage.

For de parceller, der på kortbilag 2 er vist med særlig t-signatur, gælder at tage skal dækkes med tagsten i tegl i en rød eller rødlig farvenuance, eller udføres som tagpaptage.

Til sekundære bygninger såsom garager, carporte, skure o.lign., hvad enten de er fritliggende eller sammenbyggede med boligen, kan der anvendes andre tagmaterialer.

- 8.3 Tagflader på bebyggelse skal gives en hældning på imellem 25 og 30 grader, eller udføres som flade tage.

- 8.4 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller, solfangere o.lign.

- 8.5 Der kan, efter særlig godkendelse, opsættes solceller, solfangere o.lign. anlæg, såfremt disse er i overensstemmelse med Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere".

- 8.6 Der må kun skiltes med forhold, der omhandler personer/evt. virksomhed på den pågældende ejendom. Skiltes størrelse må ikke overstige 0,25 m².

§ 9 Ubebyggede arealer

Fælles friarealer

- 9.1 De på kortbilag 2 med særlig grøn signatur viste arealer udlægges som fælles friarealer for hele lokalplanens område. De fælles friarealer må ikke bebygges, på nær et mindre skur, nødvendig for driften af de pågældende arealer.

De fælles friarealer skal fremstå som græsklædte arealer, med solitære træer eller trægrupper foruden mindre grupper af buske. Beplantning skal ske med hjemmehørende arter, som kan indgå naturligt i landskabet. Der kan desuden opstilles legeredskaber og indrettes faciliteter til ophold og leg.

Der må ikke opstilles reklameskilte el.lign. på de fælles friarealer, og heller ikke henstilles campingvogne, både og lign.

Digerne må ikke beplantes og skal fortsat fremstå med naturlig græsvækst. Ved kun at slå græs-

- 9.2 De på kortbilag 2 med særlig mørkegrøn signatur viste jorddiger skal bevares, og skal fortsat fremstå med naturlig græsvækst.

set på digerne i meget begrænset omfang, sikrer man at digerne stadig har karakter af markdiger, og at digerne stadig kan fungere som levested for smådyr.

Digerne skal plejes efter anvisning fra Miljø- og teknik forvaltningen.

- 9.3 Hvis der hegnes i skel mod vej, sti eller fællesareal, må det kun ske med bøgehæk (*Fagus Silvatica*), evt. suppleret med et let trådhegn på indvendig side.

§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret det i § 6.3 nævnte regnvandsbassin og de i § 5.1 nævnte veje og stier, samt de i § 9.1 fælles friarealer.
- 10.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv fjernvarmeforsyning, og må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet stede. Lavenergihuse er dog automatisk fritaget for tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning.

§ 11 Grundejerforening eller lignende

Medlemspligt

- 11.1 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.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers Kommune.

Drift og vedligeholdelse

- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de i § 5.1 nævnte veje og stier, samt de i § 9.1 og 9.2 nævnte fælles friarealer og jorddiger.

§ 12 Tilladelser og dispensationer

Dispensation vedr. jorddige inden for lokalplanens område

- 12.1 Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland ophæver landbrugspligten for ejendommen matr.nr. 9a Tjærby By, Gimming, i det område, der er nævnt i § 2.
- 12.2 Randers Kommune har, efter aftale med Kulturstyrelsen, meddelt dispensation til nedlæggelse af en mindre digestrækning på 35 meter, samt til gennembrud til to veje og en sti. Det oprindelige ubrudte dige fremgår af kortbilag 1. De dele af diget, som skal bevares, fremgår af kortbilag 2.

Regnvandsbassin

Lokalplanen har bonusvirkning, således at regnvandsbassinet kan etableres og udstykkes uden landzonetilladelse, selvom delområde 4 forbliver i landzone.

- 12.3 Lokalplanen erstatter de tilladelser efter Planlovens §35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse jf. Planlovens § 15, stk. 4 og giver tilladelse til etablering og udstykning af regnvandsbassin samt tilhørende teknikbygning.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 557 *Boligområde ved Tjærby Diger* er vedtaget af Randers byråd den 29.04.2013 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 28.10.2013

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 06.11.2013, 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.

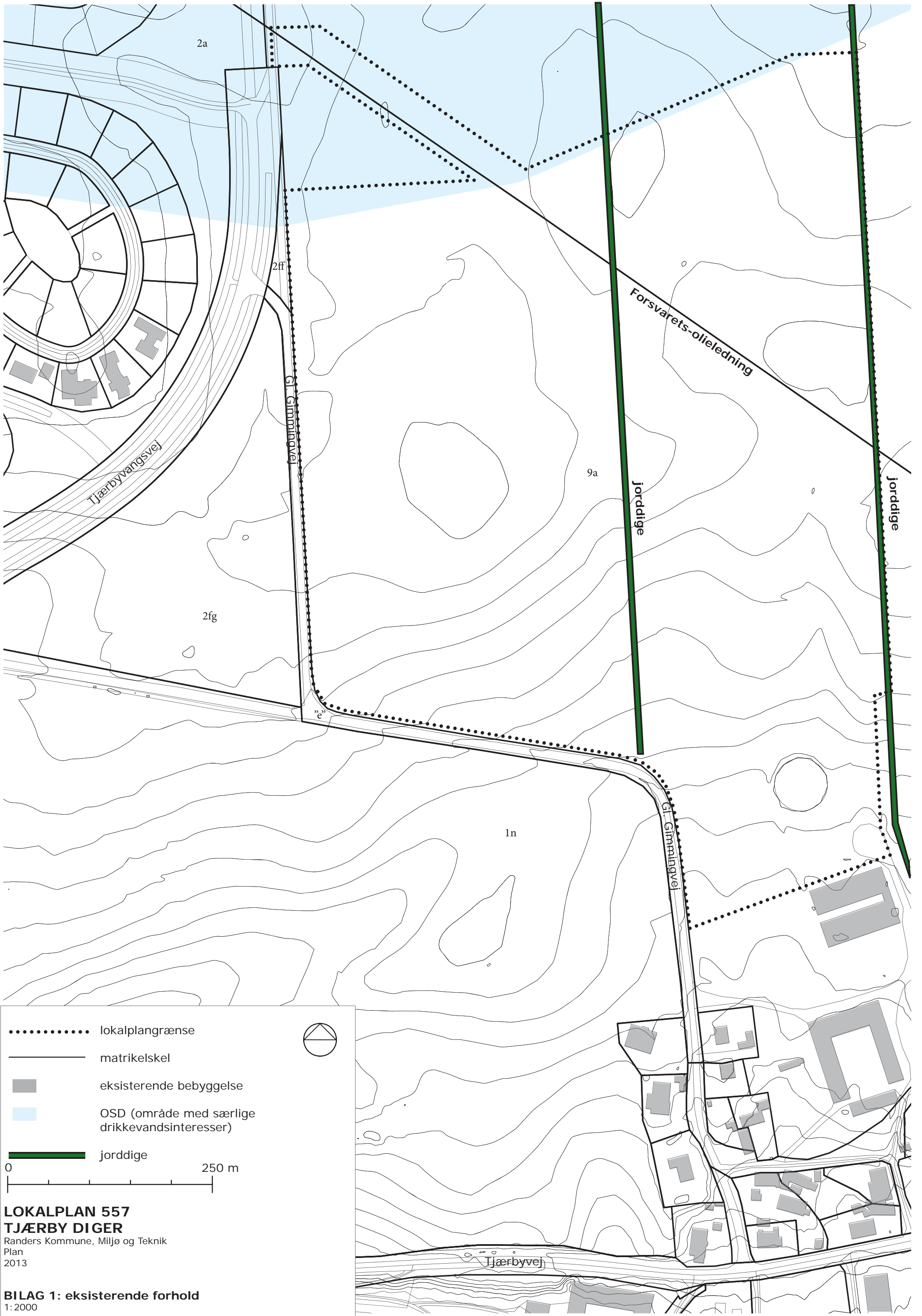
Når en eventuel dispensation berører ejere, brugere og naboer i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne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

Yderligere oplysninger

Svar på spørgsmål vedrørende lokalplanens indhold fås ved henvendelse til Plan på tlf. 8915 1515 eller pr. e-mail plankontor@randers.dk



- lokalplangrænse
- matrikelskel
- eksisterende bebyggelse
- OSD (område med særlige drikkevandsinteresser)
- jorddige



0 250 m

LOKALPLAN 557
TJÆRBY DIGER
 Randers Kommune, Miljø og Teknik
 Plan
 2013

BILAG 1: eksisterende forhold
 1:2000



..... lokalplangrænse
 - - - delområdegrænse
 — nye matrikelskel
 ■ fælles friarealer
 ■ jorddige
 - - - matrikelskel min. 6 m fra jorddige fod

LOKALPLAN 557
TJÆRBY DIGER
 Randers Kommune, Miljø og Teknik
 Plan
 2013

BILAG 2: fremtidige forhold
 1:2000



Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Vejledning

Hvad er en lokalplan?

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

Lokalplanens bestemmelser

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

- områdets anvendelse
- bebyggelsens art
- vej- og stiforhold
- bebyggelsens placering, omfang og materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- friarealernes anvendelse
- fælles anlæg
- 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 bygge lov og lokalplanbestemmelser

Bygge loven

I bygge loven 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 bygge lovens 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