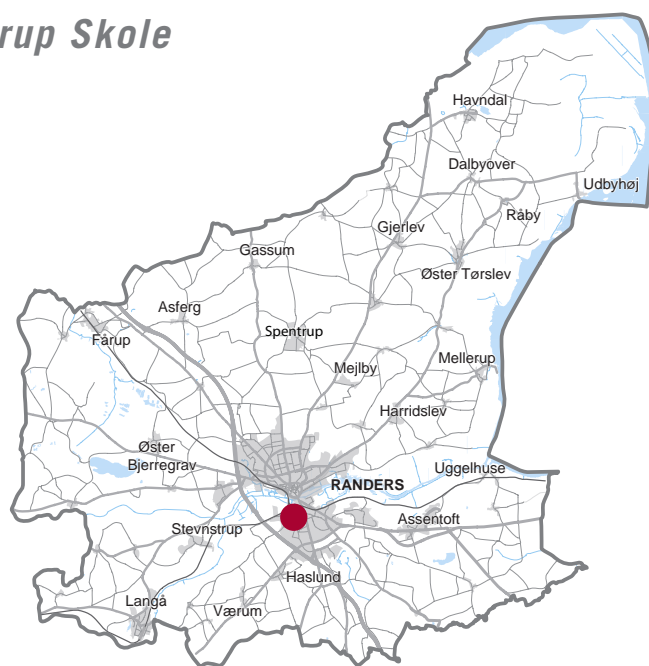


LOKALPLAN 634

Boligområde ved den tidligere Vorup Skole





Indhold

<i>Vejledning om lokalplanen</i>	Vejledning	
	<i>Vejledning</i>	3
	<i>Klagevejledning</i>	3
<i>Lokalplanens retsvirkninger: herfra er lokalplanens bestemmelser juridisk gældende.</i>	<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	4
	<i>Om lokalplanen</i>	6
	<i>Oversigtskort</i>	6
<i>Redegørelsen fortæller hvad lokalplanen handler om.</i>	Redegørelse	
	<i>Lokalplanens indhold</i>	8
	<i>Delområder</i>	8
	<i>Illustrationsplan</i>	10
<i>Lokalplanens juridisk bindende bestemmelser og kort.</i>	Lokalplanens bestemmelser	
	§ 1 <i>Lokalplanens formål</i>	12
	§ 2 <i>Område og zonestatus</i>	12
	§ 3 <i>Anvendelse</i>	12
	§ 4 <i>Udstykning</i>	13
	§ 5 <i>Veje, stier og parkeringsforhold</i>	13
	§ 6 <i>Bebyggelsens omfang og placering</i>	14
	§ 7 <i>Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	16
	§ 8 <i>Skiltning</i>	19
	§ 9 <i>Ubebyggede arealer</i>	19
	§10 <i>Tekniske anlæg</i>	20
	§11 <i>Grundejerforening eller lignende</i>	21
	§12 <i>Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse</i>	22
	§13 <i>Aflysning af servitutter</i>	22
	§14 <i>Vedtagelsespåtegning</i>	22
	<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	22
<i>Lokalplanens juridisk bindende kort.</i>	Lokalplankort	
	<i>Kortbilag 1 - Eksisterende forhold</i>	23
	<i>Kortbilag 2 - Fremtidige forhold</i>	24
	<i>Bilag 3 - Principtegninger</i>	25
	<i>Bilag 4 - Principtegninger</i>	26
<i>Lokalplanen og andre planer</i>	Forhold til anden planlægning	
	<i>Forhold til anden planlægning</i>	27
	<i>Kommuneplanen</i>	28
<i>Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering</i>	<i>Andre planer og love</i>	30
	<i>Miljøvurdering</i>	32



Hvad er en lokalplan?

VEJLEDNING

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i lov om planlægning.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, grundejere i og brugere af området.

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

Hvornår udarbejdes en lokalplan

PLIGT TIL AT LAVE EN LOKALPLAN

Der skal vedtages en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Indflydelse

HVAD ER FORMÅLET MED LOKALPLANER?

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri.

BORGERNES 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.

Byggeloven

FORHOLDET MELLEM BYGGELOV OG LOKALPLANBESTEMMELSER

I byggeloven og særligt i bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de byggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler, er det byggelovens bestemmelser, 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

KLAGER OVER PLANFORSLAGET

Afgørelsen om hvorvidt planforslaget skal miljøvurderes i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages til Planklagenævnet in-



den for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen sammen med planforslaget. Jf. miljøvurderingsloven § 48.

Du kan som udgangspunkt ikke klage over vedtagelsen af et planforslag. Derimod kan du sende forslag, bemærkninger og indsigelser over et planforslag til behandling i byrådet, i løbet af den offentlige høring.

Klage

KLAGER OVER DEN ENDELIGE PLAN

Det er muligt at klage over den endelige vedtagelse af denne lokalplan til Planklagenævnet. Du kan kun klage over retlige spørgsmål i henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Enhver med retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget. Derudover er foreninger og organisationer, der har som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen, klageberettigede.

KLAGER SKAL INDGIVES VIA KLAGEPORTALEN

Klagen skal indbringes via Klageportalen, som du finder på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter at den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort. Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for Randers Kommune i Klageportalen.

Gebyr

GEBYR FOR BEHANDLING AF KLAGER

For behandling af klager i Planklagenævnet skal der betales klager et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer.

Gebyret skal betales til nævnet med betalingskort på Klageportalen. Betales gebyret ikke afvises klagen af nævnet.

Hvis du vil indbringe sagen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort.

FRITAGELSE FOR BRUG AF KLAGEPORTALEN

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning herom til Randers Kommune via email plan@randers.dk.

Randers Kommune videregiver anmodningen til Planklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, 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.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplan 634

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Byrådet kan i nogle tilfælde vælge at give tidsbegrænsede dispensationer til midlertidige anvendelser, selv om det strider mod planens formål, principper og anvendelsesbestemmelser. 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.



Figur 1 - Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning og markering af anvendelser.

OM LOKALPLANEN

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for at omdanne den nu nedlagte Vorup Skole til etageboliger, og for at opføre et nyt boligområde på de bagvedliggende grønne arealer, der har været brugt i forbindelse med den tidligere skole. Den ny bebyggelse skal fungere som en udvidelse af det eksisterende boligområde syd og vest for lokalplanområdet. Gymnastiksalen med dertilhørende grønt område fastholdes.

Lokalplanens formål er, at udlægge lokalplanens område til boligformål, offentlige formål, og rekreative formål, og at sikre, at den bevaringsværdige skolebygning ikke nedrives, og at bygningens arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse videreføres i ombygningen. Desuden skal lokalplanen sikre, at eksisterende træer og beplantning, der blandt andet er med til at give området karakter, i videst muligt omfang bevares, og at der udlægges stier og grønne opholdsarealer til offentlig brug og for områdets beboere.

Lokalplanens område

Lokalplanens område ligger i den sydlige del af Randers by på Vorup Boulevard. Området er på ca. 3,3 ha og afgrænses mod nord af Vorup Boulevard og mod øst af Hjørringvej. Mod syd og vest grænser lokalplanområdet op til et eksisterende parcelhusområde.



Figur 2 - Eksisterende forhold syd for den tidligere Vorup skole, som kan ses i baggrunden.

Eksisterende forhold

Den tidligere Vorup Skole består af den oprindelige skolebygning med senere tilbygninger. Skolen blev indviet i 1931 og lukkede i forbindelse med den nye skolestruktur i Randers Kommune i 2015.

Bygningen er oprindeligt opført i røde teglsten i to og tre plan, med høj kælder og med fuld udnyttet tagetage. Senere er bygningen tilbygget med to symmetriske sidefløje i røde teglsten i tre plan og med fuld udnyttede tagetager. Bygningen har saddeltag, som er belagt med røde teglsten. Vinduer og døre er gennem tiden blevet udskiftet. Der er to symmetrisk placerede, gennemgående trapper, med lodrette vinduesbånd i facaden. Endvidere er der i hver sidefløj trapper-med udgang til terræn. Bebyggelsen er af Randers Kommune vurderet som bevaringsværdig med en SAVE-værdi på 4.

Udover den bevaringsværdige bygning har den ene sidefløj en mindre udbygning i stueplan, og derudover er der en tidligere SFO-bygning, overdækket cykelparkering, en fritliggende servicebygning, gymnastiksal og pedelbolig.

Arealet mod nord er ankomstområde til den tidligere skole og består primært af parkeringspladser med omkring 45 parkeringspladser mod Vorup Boulevard. Vest for den tidligere skole er der mod Vorup Boulevard et areal henliggende i græs, hvor der placeret en transformerstation, undergrundscontainere samt bunkers, og vejadgang til pedelbolig og gymnastiksal. Umiddelbart syd for den tidligere skole er der en asfalteret skolegård.



Figur 3 - Lokalplanens delområder.

Arealerne syd for den tidligere Vorup Skole er ubebyggede, henligger primært i græs og har været anvendt til blandt andet boldbaner og naturlegepladser i forbindelse med skolen. Niveauspring inddeler arealerne i mindre planerede områder. Der er en smal asfalteret vej med vejadgang fra Hjørringvej tværs over det sydligste areal og en asfalteret sti, der forbinder den tidligere skolegård og de sydligste grønne arealer.

Hele lokalplanområdet afgrænses og underinddeles af beplantning.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 634 giver mulighed for at ombygge den tidligere Vorup skole og SFO bygning til omkring 60 etageboliger og op til 50 tæt/lav boliger i form af rækkehuse med tilhørende rekreative arealer på arealerne syd for den tidligere Vorup Skole. Derudover fastlægger lokalplanen bestemmelser om, at cykelparkeringen, servicebygningen og udbygningen i stueplan i sidefløjen mod øst ved den tidligere Vorup skole kan nedrives. Pedelbolig og gymnastiksal, samt det ubebyggede areal syd for gymnastiksalen udlægges til henholdsvis offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kultur formål, samt rekreative formål, hvor der i tilknytning hertil kan etableres offentlige fritids-, forenings-, kultur- og idrætsfaciliteter.

Lokalplanen inddeles i fire delområder, jf. figur 3:

- Delområde I - etageboliger
- Delområde II - tæt/lav boliger
- Delområde III - offentlige formål
- Delområde IV - rekreative formål



Figur 4 - Illustration, der viser hvordan etageboligerne kan tage sig ud (forslag udarbejdet af arkitekt Birgit Veje og er ikke bindende).

Delområde I - etageboliger

Delområdet udgøres af den tidligere skolebygning, der kan omdannes til etageboliger med tilhørende parkeringspladser og opholdsarealer. Inden for delområdet kan der opføres omkring 60 etageboliger i op til tre etager med udnyttet tagetage.

Ved omdannelse til etageboliger af den tidligere skolebygning skal den eksisterende bevaringsværdige bygning i hovedtræk fastholdes.

I lokalplanen er der fastsat bestemmelser omkring bygningens facader, gavle og tage med henblik på at sikre, at ombygningen tager hensyn til den eksisterende arkitektur og bevaringsværdi. Bygningens tag, facader og gavle mod Vorup Boulevard skal som udgangspunkt forblive uændret. I den øvrige del af bygningen kan der opsættes altaner, døre, kviste eller indeliggende tagterrasser og etableres indgange til boliger og indgange til indvendig trappe/elevator. I hovedbygningens sidefløje kan der etableres boliger, i hvad der i dag svarer til bygningens kælderniveau, jf. figur 4.

Bygningens ankomstråde er udlagt til parkering og opholdsområde af formel karakter, der fastholder den tidligere anvendelse af området som velkomstråde i forbindelse med skolen. Den tidligere skolegård syd for bygningen og arealer langs hovedbygningens sidefløje udlægges som grønne opholdsarealer.

Etageboligerne vejbetjenes primært fra Vorup Boulevard via eksisterende overkørsel. Parkeringspladser i forbindelse med etageboligerne etableres på



Figur 5 - Illustrationsplan der viser hvordan rækkehusbebyggelsen kan tage sig ud (forslag er udarbejdet af Randers Arkitekten og er ikke bindende).

terræn på arealet mod Vorup Boulevard og på et mindre areal syd for bygningen mod Hjørningvej.

Den nuværende naturligt afgrænsende og karakterdannende beplantning omkring den tidligere skole skal som udgangspunkt bevares.

Delområde II - rækkehusbebyggelse

Delområde II udlægges til tæt/lav boligbebyggelse i form af rækkehuse. Boligerne kan opføres i op til 2 etager med lodrette lejlighedsskel og i en højde på op til 8,5 meter. Inden for delområdet kan der opføres maksimalt 50 boliger med grundstørrelse på min. 200 m², idet der inden for lokalplanområdet er sikret større grønne arealer til henholdsvis ophold og idræt.

Den nye bebyggelse, jf. figur 5 grænser mod syd og vest op til et eksisterende parcelhusområde og mod øst til Hjørningvej. Bebyggelsen kan opfattes som mindre enheder orienteret omkring de enkelte boligveje. Hvor der er større byggefelter fremstår bebyggelsen med forskydninger i facaden for at skabe en varieret bebyggelse.

Mellem den nordlige og sydlige del af bebyggelsen er der niveauforskel i form af en skrænt på omkring 2-3 meter. Dele af den sydlige bebyggelse orienterer sig om et ubebygget fælles opholdsareal for tæt/lav bebyggelsen. Opholdsarealet er placeret i forlængelse af den eksisterende sti, der sammenbinder lokalplanområdet på langs.



Tæt/lav-området vejbetjenes fra Hjørringvej via to nye overkørsler. Der udlægges nye boligveje, forbindelsesstier og parkeringspladser internt i boligområdet. Boligvejene er blinde veje, der kan udlægges som "shared space" boligveje, hvor kørebane og fortov er i niveau. Parkeringspladser i forbindelse med rækkehusbebyggelsen etableres dels på egen grund dels som fælles parkeringspladser i direkte tilknytning til boligvejene. Der skal etableres fælles affaldshåndtering for den samlede tæt/lav bebyggelse.

De eksisterende allé-træer og beplantningsbælter bevares i hovedtræk som afgrænsning mellem eksisterende og ny bebyggelse.

Deområde III - offentlig formål

Delområde III udlægges til offentlige formål herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.

Delområdet udgøres af en adgangsvej, parkering til delområde III og IV, et areal henliggende i græs, en transformerstation, undergrundscontainere, bunkers og en eksisterende pedelbolig.

Deområde IV - rekreative formål

Delområde IV udlægges til rekreative formål, hvor der i tilknytning hertil kan etableres offentlige fritids-, forenings-, kultur- og idrætsfaciliteter. Delområdet består af en eksisterende gymnastiksal og et grønt ubebygget areal. Inden for delområdet må der kun opføres ny bebyggelse i forbindelse med områdets anvendelse. Det resterende areal inden for delområdet udlægges som offentligt opholdsareal med mulighed for anlæg til idræt. Inden for delområdet er der i dag en asfalteret sti, som sikres i lokalplanen for at skabe en sammenhæng mellem lokalplanens delområder.

Delområde III og IV vejbetjenes fra Vorup Boulevard via eksisterende overkørsel og vejadgang.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

at udlægge lokalplanens område til boligformål, offentlige formål, og rekreative formål.

at sikre at den bevaringsværdige bebyggelse ikke nedrives.

at sikre at den bevaringsværdige bebyggelse ombygges med respekt for den eksisterende arkitektur og bevaringsværdi.

at sikre at eksisterende træer og beplantningsbælter i hovedtræk bevares.

at udlægge areal til grønne opholdsarealer.

at sikre sammenhængede stiforbindelser gennem lokalplanens område.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 6mm, 6ry, 6qm, 6qi, 6qc, litra "ce", Vorup by, Vorup samt alle parceller, der efter den 21.02.2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II, III og IV som vist på kortbilag 2.

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

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanens delområde I må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger indrettet i eksisterende bygninger med tilhørende fælles opholdsarealer. Inden for delområdet må der ikke opføres tilbygninger. Der må opføres mindre skure til opbevaring og anlæg til områdets tekniske forsyning, jf. § 3.5.

3.2 Lokalplanens delområde II må kun anvendes til boligformål i form af tæt/lav bebyggelse med tilhørende fælles opholdsarealer.

3.3 Lokalplanens delområde III må kun anvendes til offentlige formål herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål samt vejadgang og parkering til delområde III og IV.



3.4 Lokalplanens delområde IV må kun anvendes til rekreative formål i tilknytning hertil kan der etableres offentlige fritids-, forenings-, kultur- og idrætsfaciliteter. Inden for delområdet må der opføres ny bebyggelse i forbindelse med områdets anvendelse.

3.5 Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, jf. §10. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantennenanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin, mv. Der kan dog ikke opstilles vindmøller i lokalplanområdet.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Indenfor delområde I må der ikke udstykkes.

4.2 Inden for delområde II må der højst udstykkes 50 boliggrunde. Udstykning skal ske inden for angivne udstyknings- og byggefelter, som vist på kortbilag 2. Grunde skal have et areal på højst 500m² og mindst 200m².

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra henholdsvis Vorup Boulevard og Hjørringvej. Delområde I, III og IV vejbetjenes fra Vorup Boulevard og delområde II vejbetjenes fra Hjørringvej, hvorfra der også er adgang til et mindre parkeringspladsareal i delområde I.

5.2 Der udlægges følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 2:

- Boligvej A-B - overkørsel fra Hjørringvej
- Boligvej C-D
- Boligvej E-F - overkørsel fra Hjørringvej
- Boligvej G-H
- Boligvej I-J
- Vej K-L - overkørsel fra Vorup Boulevard
- Vej M-N - brandvej med vejadgang fra vej K-L
- Vej M-O - brandvej med vejadgang fra vej K-L
- Sti a-b
- Sti c-d
- Sti e-f

5.3 Boligvejene A-B, C-D, E-F, G-H og I-J skal udlægges i en bredde af mindst 8,0 meter med en kørebanebredde på mindst 5,0 meter, og fortov i den ene side eller begge sider af vejen. Fortov og kørebane kan have ens materiale og ligge i samme niveau kun adskilt af regnvandsrende.

5.4 Vej K-L skal udlægges i en bredde af mindst 8,0 meter med en kørebanebredde på mindst 5,0 meter. Der skal udlægges areal til vendeplads dimensioneret til renovationskøretøjer medmindre, der etableres parkeringspladser med mulighed for vendeplads. Der skal sikres vejadgang til brandvej fra vej K-L.



- 5.5 Vej M-N og M-O skal udlægges som brandvej med nødvendige udvidelser i kurverne. Vejen kan være sammenfaldene med sti a-b. Vejen skal som minimum etableres som en stabilgrusforstærket kørevej. Vejen kan dækkes med muld og tilsås med græs.
- 5.6 Inden for delområde II skal der ikke udlægges areal til vendepladser dimensioneret til renovationskøretøjer, da der etableres fælles affaldsløsninger langs boligvej A-B og boligvej E-F, jf. § 10.3. Dog skal der udlægges areal til vendeplads til distributionskøretøjer for enden af boligvej C-D.
- 5.7 Sti a-b skal bevares som asfalteret sti og kan være sammenfaldende med vej M-N.
- 5.8 Der skal udlægges areal til stiforbindelsen c-d og e-f. Stier udlægges som fællestier med et udlæg på mindst 4,0 meter.
- 5.9 På grunde til tæt-lav bebyggelse, må der kun etableres én adgang for hver bolig til boligvejen.

Parkering

- 5.10 Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med områdets anvendelse, se figur 9.

Da skolens eksisterende gymnastiksal videreføres fastsættes parkeringskravet med afsæt i Randers Kommunes parkeringsnorm for henholdsvis "skoler og andre uddannelsesinstitutioner for børn" og "idrætshaller".

Anvendelse	Bilparkering	Cykelparkering
Tæt/lav boligbebyggelse	1,5 pr. bolig. P-pladserne kan etableres på egen grund eller som fælles parkeringspladser (*1)	På egen grund
Etageboligbebyggelse	1 pr. bolig. P-pladserne kan etableres som fælles parkeringspladser (*1)	1 pr. bolig
Kultur, sportsanlæg mv.	1 pr. 100m ² (*2)	4 pr. 100 m ²

Figur 9 - parkeringspladser

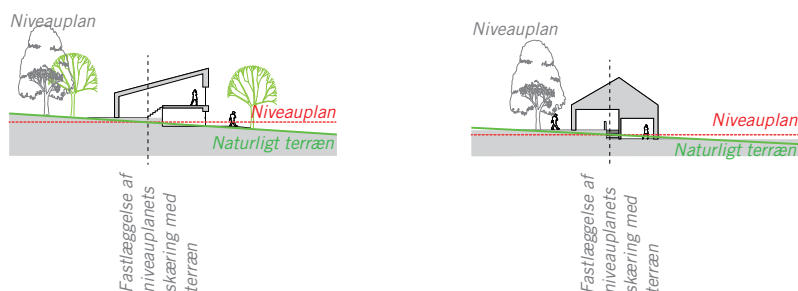
(*1) Fælles parkeringspladser skal etableres som vist på kortbilag 2.

(*2) Kælder til opbevaring indgår ikke som en del af udregningen.

- 5.11 For hver 25. fælles parkeringsplads inden for det enkelte delområde skal der udlægges 1 til 2 handicapparkeringspladser.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Omfanget af byggeri på den enkelte ejendom må ikke overstige værdierne i figur 11 (se s. 15). Højden måles fra et af kommunen fastsat niveauplan som vist på principskitsen figur 10.



Eksempel på en grund med en hældning på ca. 50%
- dvs. en højdeforskel på ca. 1,5m over en strækning på 30m.

Eksempel på en grund med en hældning på ca. 67%
- dvs. en højdeforskel på ca. 2m over en strækning på 30m.

Figur 10 - Principkitse for niveauplan

Delområde	Anvendelse	Bebyggelsesprocent / etageareal	Max. etager	Maksimal højde Måles fra et af kommunen fastsat niveauplan.
I	Etageboligbebyggelse	Etagearealet for den bevarelsesværdige bygning må ikke øges.*1 Etagearealet for den eksisterende bebyggelse (SFO) må ikke overstige 720m ² . *2	3 samt udnyttet tagetage.	17,0 meter (eksisterende bygningshøjde). Skorstene og antenner må dog have en højde på op til 1,0 meter over bebyggelsens højde.
II	Tæt-lav boligbebyggelse	35 % Bebyggelsesprocenten gælder for delområdet under ét.*3	2	8,5 meter
III	Offentlige formål	50 % Bebyggelsesprocenten gælder for delområdet under ét.	2	8,5 meter
IV	Rekreative formål	Der må opføres bebyggelse i forbindelse med områdets anvendelse inden for det angivne byggefelt.*4	2	8,5 meter

* se side 16.

Figur 11 - Samlet oversigt over anvendelse, bebyggelsesprocent, etage- og bygningshøjder.



Det er en nødvendighed at nedrive overdækning til cykelparkering og den fritliggende servicebygning for at kunne etablere henholdsvis grønt opholdsareal og dele af vejadgang til tæt/lav bebyggelse.

Befæstede arealer inkluder indkørsler, pladser, tagflader, belagte arealer på terrasser mv.

- * 1 *Der må etableres boliger i hvad der i dag svarer til kælderniveau i hovedbygningens sidefløje, jf. bilag 3, princip "b". Etagearealet for disse boliger kan komme derudover.*
- *1 *Etagearealet i forbindelse med etablering af kviste kan komme derudover.*
- *2 *Etagearealet i forbindelse med udnyttelse af uudnyttede m² i den eksisterende bygning kan komme derudover, såfremt det er muligt i forhold til gældende lovgivning.*
- *3 *Bebyggelsesprocenten kan således være højere på den enkelte grund.*
- *4 *Bebyggelse i delområde IV skal opføres inden for det angivne byggefelt. Mindre skure, brandtrapper eller lignende, som er nødvendige for områdets anvendelse kan dog opføres uden for byggefeltet.*
- 6.2 Den bevaringsværdige bygning, som er vist på kortbilag 2, må ikke nedrives. Udbygningen i stueplan i sidefløjen mod øst, overdækning til cykelparkering ved etageboligernes vestlige side og den fritliggende servicebygning mod syd kan nedrives.
- 6.3 Ny bebyggelse i delområde II skal opføres inden for de angivne udstyknings- og byggefelter, som vist på kortbilag 2. Mindre skure eller lignende, som er nødvendige for områdets anvendelse, kan dog opføres uden for udstyknings- og byggefelterne.
- 6.4 Bebyggelse i delområde II må sammenbygges i naboskel.
- 6.5 Bebyggelse i delområde III må kun opføres med facade i eller syd for den på kortbilag 2 angivne byggelinje.
- 6.6 Regnvandsafledning til Randers Spildevands afløbssystem, må kun ske svarende til en maksimal afløbskoefficient på:
 - Delområde I: 0,71
 - Delområde II: 0,32 og 0,23 på den enkelte grund
 - Delområde III: 0,30
 - Delområde VI: 0,26
- 6.7 Ved overskridelse af den angivne afløbskoefficient, skal der etableres forsinkelse og afløbsstyring inden tilslutning til Randers Spildevands afløbssystem. Tagvand kan afledes ved nedsivning på egen grund.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Delområde I - bevaringsværdige bygninger:

- 7.1 Bevaringsværdige bygninger må kun ændres eller ombygges med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 634

Murværk:

- 7.2 Murværk skal bevares som blank mur. Murede detaljer som gesimser må ikke gennemrydes eller fjernes.

Døre:

- 7.3 Fordør skal udføres som en dobbelt fyldningsdør i træ og have udseende som på foto af eksisterende dør, jf. bilag 4, princip "d".
- 7.4 Nye døre skal placeres i bygningen i enten eksisterende murhuller, eller i en taktfast rytme som vist på bilag 3 og 4.

Vinduer:

- 7.5 Vinduer skal tilpasses de eksisterende vindueshuller med en størrelse, udformning og opdeling, der svarer til de eksisterende vinduer og vindueshuller.
- 7.6 Vinduesrammer og sprosser skal udføres som træ eller træ/alu vinduer i hvid, jf. bilag 4 princip "d". Valg af materialer skal være gennemgående for den bevaringsværdige bygning.
- 7.7 Vinduer må ikke have tonede ruder og må ikke overmales, påklisteres eller blændes.

Altaner:

- 7.8 Der må etableres udhængende altaner på bygningens syd-, vest- og østvendte facader, som vist i princip "b" og "c" på bilag 3 og 4. Der må ikke opsættes altaner på facader i gårdrummet mod nord og på gavle mod nord mod Vorup Boulevard, som vist på kortbilag 2.

Altaner skal udføres i mat stål og må ikke fremstå blanke og reflekterende.

- 7.9 Altaner og altanværn skal udføres i stål og udformes med lodrette inddelinger som vist i princip "b" og "c" på bilag 3 og 4.
- 7.10 Ophæng skal integreres i altaner og må ikke være søjler eller skråstivere, som ligger sig over altanværn.
- 7.11 Altaner må ikke afskærmes med afdækningsplader, stofdug, glasplader og lign.

Indeliggende tagterrasser:

- 7.12 Der må etableres indeliggende tagterrasser på bygningens syd-, vest- og østvendte tagflader, placeret som vist i princippet på kortbilag 2 og udformet som i princip "b" på bilag 3. Der må ikke opsættes altaner på tagflader i gårdrummet mod nord og på tagflader på gavle mod nord mod Vorup Boulevard.
- 7.13 Indeliggende tagterrasser skal placeres over facadernes vinduespartier eller indgå i en taktfast rytme, som angivet i princip "b" på bilag 3.
- 7.14 Indeliggende tagterrasser må ikke gennemryde gesims og tagrende, jf. bilag 3 princip "b".

Kviste:

- 7.15 Kviste kan etableres på tagflader, hvor der ikke er indeliggende tagterrasser. Dog må der ikke etableres kviste på tag i gårdrummet mod



nord mod Vorup Boulevard og på tag på gavle mod nord. Kviste skal placeres over facadernes vinduespartier eller indgå i en taktfast rytme, som angivet i princip "b" på bilag 3.

- 7.16 Kviste må ikke gennembryde gesims og tagrende.
- 7.17 Kvistvinduer skal have samme bredde som eksisterende vinduer i facaden.

Murhuller: (til nye vinduer, døre, installationer mv.)

- 7.18 Der må etableres indgange til indvendig trappe/elevator i bygningens syd, vest og østvendte facader, som angivet på kortbilag 2. Opgangene skal enten anvende bestående lodrette vinduesbånd eller etablere lodrette vinduesbånd magen til de to oprindelige mod syd, som vist på bilag 4 princip "c".
- 7.19 Tekniske installationer i form af udluftningsriste skal udføres som en del af bygningen og indgå i en taktfast rytme.

Tag:

- 7.20 Taghældning og tagform skal opretholdes i deres eksisterende form.
- 7.21 Tagdækning skal udføres med røde vingeteglsten og rygningsten. Glaserede teglsten, solpaneler og lignende må ikke anvendes til tagdækning.
- 7.22 Eventuelle tagvinduer skal flugte med facadens vinduer og tilpasses bygningen som vist i princippet på bilag 3. Tagvinduer må ikke placeres som ovenliggende tagvinduer.
- 7.23 Tagrender og nedløb skal udføres med zink.
- 7.24 Der må ikke tilføres udhæng, markiser eller baldakiner på bygningen.
- 7.25 Tekniske installationer på tagfladen må ikke være synlige fra terræn og skal udføres som en del af bygningen. Der må etableres gennembrud af tagfladen i form af vindhætter, såfremt de tilpasses bygningen i placering og omfang. Der må ikke opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg på tagfladen.

Kælderniveau:

- 7.26 Der må etableres boliger i hvad der i dag svarer til kælderniveau i hovedbygningens sidefløje, jf. bilag 3 princip "b".

Delområde II, III og IV:

- 7.27 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 14, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.
- 7.28 Tekniske installationer på tagfladen må ikke være synlige fra terræn, og skal udføres som en del af bygningen.



- 7.29 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.

Delområde II:

- 7.30 Langs boligvej C-D og E-F skal bygningernes facader ved sammenbygning af mere end tre boliger forskydes med mindst 1,5 meter.
- 7.31 Bebyggelse med vejadgang fra boligvej A-B må kun opføres med et samlet udtryk i ens farver og materialer inden for området.
- 7.32 Bebyggelse med vejadgang fra boligvej E-F må kun opføres med et samlet udtryk i ens farver og materialer inden for området.
- 7.33 Bebyggelse skal fremstå som en samlet enhed inden for det enkelte byggefelt.

§ 8 SKILTNING

- 8.1 Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til de enkelte delområder.
- 8.2 I delområde IV må der opsættes facadeskilte og bandeskilte på idrætsanlæg.
- 8.3 Ved erhverv ved egen bolig må der inden for:
- delområde I opsættes et skilt placeret på postkassen.
 - delområde II og III opsættes et skilt med en størrelse på højst 0,2 m² eller som udskårne enkeltbogstaver med en bogstavhøjde på højst 25 cm. Skiltet må kun placeres på facade ved adgangsdøren.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Indenfor delområde I skal der etableres grønne udendørs fælles opholdsarealer på terræn som vist på kortbilag 2.
- 9.2 Indenfor delområde II skal der etableres et grønt udendørs fælles opholdsareal på terræn svarende til mindst 600 m². Placering er vist på kortbilag 2.
- 9.3 Der må på opholdsarealerne opstilles legeredskaber, bænke, paviljoner o.lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning, jvf. § 3.5.
- 9.4 Anlæg, der anvendes til opsamling og kontrolleret bortledning af ekstrem nedbør fra parkeringspladser og veje skal være impermeable.

Inden for indvindingsoplande, jf. figur 12, som her svarer til størstedelen af lokalplanområdet, må der ikke nedsives overfladevand fra parkeringspladser og veje.



- 9.5 Terræn må reguleres med +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Dog kan yderligere terrænregulering ske:
- Ved etablering af teknisk forsyning;
 - Ved terrænregulering i forbindelse med anlæg af veje og de grunde, der påvirkes heraf;
 - Ved udgravning til boliger i eksisterende kælder i de to sidefløje i delområde I, se bilag 3, princip "b";
- 9.6 Ved terrænregulering må der ikke ledes overfladevand til naboer, grønne områder, mv.
- 9.7 Ved terrænreguleringer kan der gives tilladelse til støttemure såfremt det er terrænmæssigt begrundet i det konkrete projekt. Evt. støttemure mv. skal placeres på egen grund. Dette gælder både mod naboer, veje, stier, grønne områder mv.
- 9.8 Der må ikke terrænreguleres inden for arealer, der er udlagt som bevaringsværdige træer/beplantningsbælter, jf. kortbilag 2.
- 9.9 Ved byggemodning af området kan terrænet, i områder hvor der kan udstykkes grunde, reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn. Der må ikke ske væsentlig terrænregulering på fælles opholdsarealer / arealer udlagt til grønne områder og omkring de i § 9.8 nævnte beplantningsbælter.
- 9.10 Der skal sikres uhindret adgang for brand- og redningskøretøjer inden for de områder, som er vist på kortbilag 2. Brandvej skal udføres i henhold til § 5.5. Adgang for brand- og redningskøretøjer skal delvist ske gennem delområde III.

Hegn og beplantning:

- 9.11 Eksisterende bevaringsværdige træer og beplantninger, som er vist på kortbilag 2, skal i hovedtræk bevares. Beplantningen må udtynnes og gennembrydes af nye veje og stier. Der må ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge disse træer, eller væsentligt forringe deres levevilkår.
- 9.12 I delområde I må hegn mellem private terrasser kun etableres som levende hegn med en maksimal højde på 1,20 meter.
- 9.13 I delområde II må hegn i skel mod veje, stier og fælles fri- og opholdsarealer kun etableres som levende hegn og skal placeres på egen grund mindst 0,30 meter fra skel.
- 9.14 Der må som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på inder siden af hegnet i en maksimal højde på 1,20 meter.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 10.2 Anlæg til opsamling af organisk affald, papir og emballage (glas,



metal og plast) samt restaffald skal udformes som undergrundscontainere.

- 10.3 I delområde II skal undergrundscontainere etableres langs boligvej A-B og E-F, jvf. § 5.6.
- 10.4 Anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.5, må maksimum have en højde 2,5 meter over terræn og højst fylde 20,0 m² bebygget areal og skal udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- 10.5 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning, jvf. § 3.5 skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme udformning og farve.
- 10.6 I delområde I på den bevaringsværdige bygning må der ikke opsættes synlige sender- og modtagerantennener, herunder paraboler. Antenneanlæg må placeres på terræn, sådan at antennens højeste punkt ikke er højere end 1,8 meter over terræn.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens delområde II.
- 11.2 I det omfang områdets beboere ikke samtidig er ejere af den ejendom, de bebor, kan grundejerforeningen tillade, at disse beboere opnår samme repræsentation som de øvrige beboere i området, svarende til én stemme pr. bolig.
- 11.3 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når mindst 30% af grundene i delområdet er solgt, eller når Randers Kommune kræver det.
- 11.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 9.1, 9.2 og 9.4 nævnte fællesarealer og fællesanlæg, når Randers Kommune kræver det.
- 11.5 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af boligveje, stier og beplantninger på fællesarealer (herunder i forbindelse med boligveje og interne veje, vendepladser samt beplantningsbælter) samt fælles fri- og opholdsarealer i tilknytning til delområdet, jf. § 9.1 og § 9.2.
- 11.6 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.
- 11.7 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 11.8 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Randers Kommune. Eventuelle ændringer af vedtægterne skal i hvert tilfælde godkendes af Randers Kommune.



**1: Det betyder, blandet andet, at den første del af vej A-B i delområde II skal etableres.*

**2: Det betyder, at cykeloverdækningen skal nedrives.*

**3: Det betyder, at den fritliggende servicebygning skal nedrives.*

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 12.1 Bebyggelse i delområde I må ikke tages i brug før:
- de i § 5 nævnte veje og vejadgange inden for delområdet er etableret;
 - de i § 5 nævnte fælles parkeringspladser og vejadgang hertil inden for delområdet er etableret;(*1)
 - de i §9 nævnte fælles opholdsarealer inden for delområdet er etableret;(*2)
- 12.2 Ny bebyggelse i delområde II må ikke tages i brug før:
- de i § 5 nævnte veje og stier inden for delområdet er etableret;(*3)
 - de i § 5 nævnte fælles parkeringspladser inden for delområdet er etableret;
 - de i §9 nævnte fælles opholdsarealer inden for delområdet er etableret;
 - ny bebyggelse er tilsluttet kollektiv varmforsyning;

§ 13 AFLYSNING AF SERVITUTTER

- 13.1 Med den offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses følgende tilstandsservitutter fra tingbogen:

Servitut af 21.06.1930, villaservitut på matrikel nr. 6ry
Servitut af 30.08.1960, villaservitut på matrikel nr. 6ry

§ 14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan 634 er vedtaget den 12.06.2017.

Claus Omann Jensen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Lokalplan 634 vedtages endeligt i henhold til Planloven.

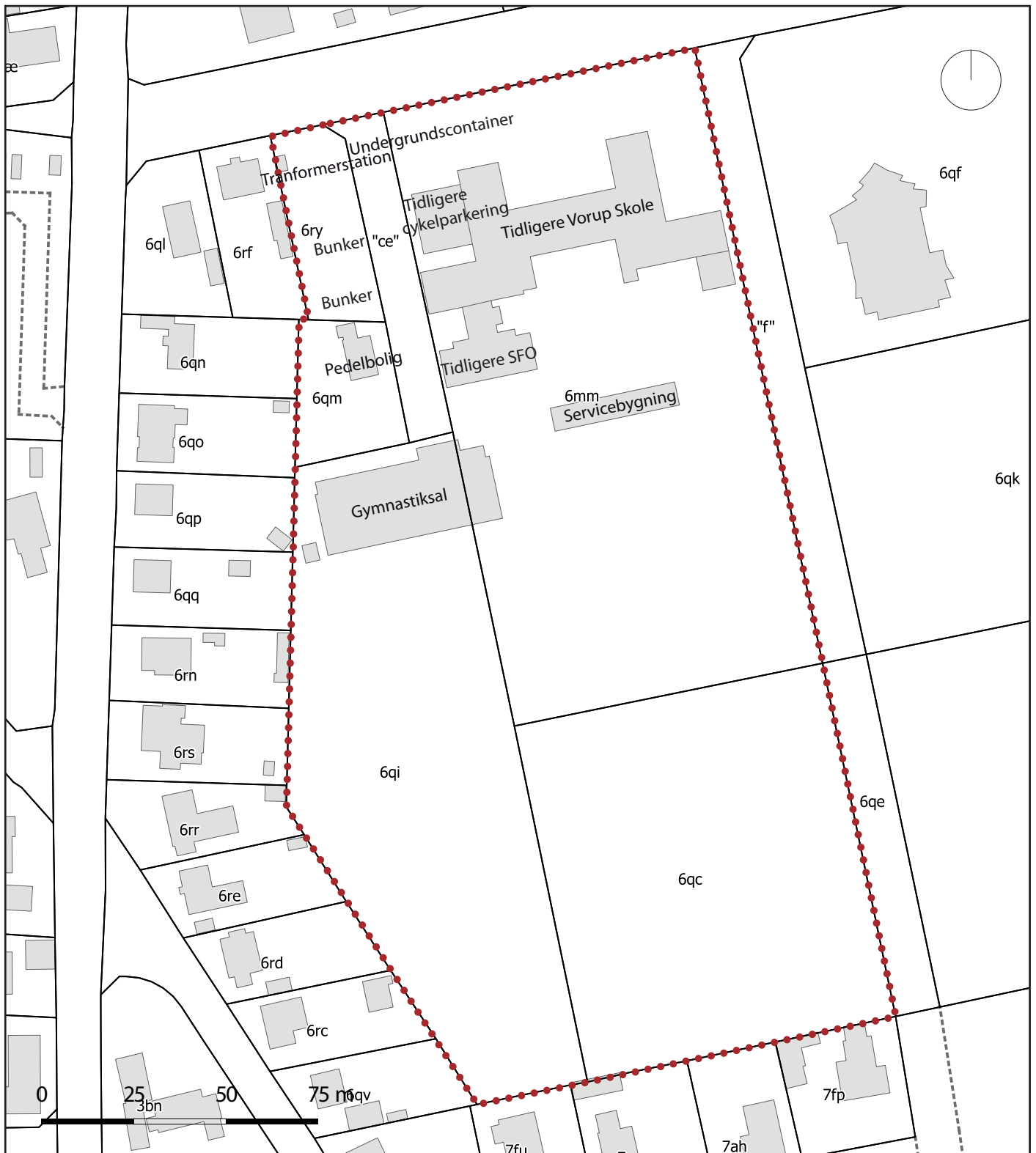
Denne lokalplan er endeligt vedtaget den 06.11.2017.

Claus Omann Jensen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 13.11.2017 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.



Signatur

— Matrikelskel

••••• Lokalplangrænse

1a Matrikelnumre

BILAG

1

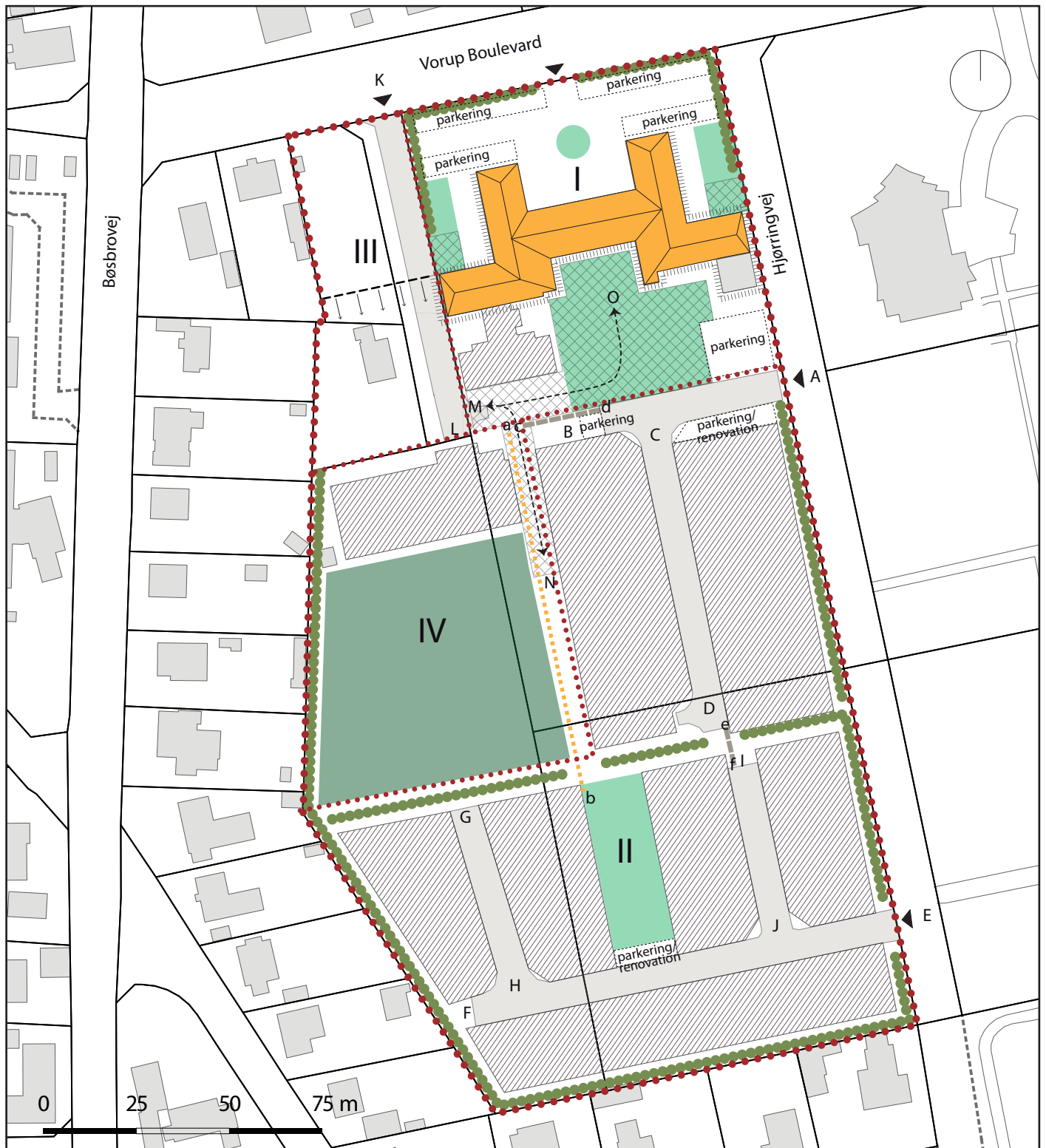
Afgrænsning og matrikelnr.

Målforshold: 1:1500, A4, Dato: 21.02.2017



Lokalplan 634

RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK



Signatur

	Lokalplangrænse		Principielt vejudlæg		Bevaringsværdig bygning, der ikke må nedrives
	Delområdegrænse		Principiel sti		Facader, hvor der kan placeres altan, kvist, tagterrace el. indgange til opgange
	Delområdenr.		Eksisterende sti		Bevaringsværdig beplantning
	1a Matrikel nr.		Parkeringsfelt		
	Udstyknings/byggefelt		Fælles opholdsareal		
	Byggelinje		Grønt ubebygget areal til ophold og idræt		
	Indsatsomr. brand/redning				

BILAG

2

Arealanvendelse

Målforshold: 1:1500, A4, Dato: 21.02.2017



Lokalplan 634

RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK




Princip "a" - kviste ved etageboliger på bevaringsværdig bygning



Princip "b" - altaner og tagvinder ved etageboliger på den tidligere Vorup Skole (forslag udarbejdet af arkitekt Birgit Veje)



BILAG	Principtegninger
3	Målforshold: N/A, A4, Dato: 21.02.2017
	Lokalplan 634 RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK




BILAG 4 Lokalplan 634

Princip "c" - sydfacade med opgange med lodrette vinduesbånd (forslag udarbejdet af arkitekt Birgit Veje)



Princip "d" - Foto viser eksisterende dør, der skal bevares og giver eksempel på hvide vinduer med sprodeinddeling



BILAG	Principtegninger
4	Målforshold: N/A, A4, Dato: 21.02.2017
	Lokalplan 634 RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

LANDSPLANLÆGNING

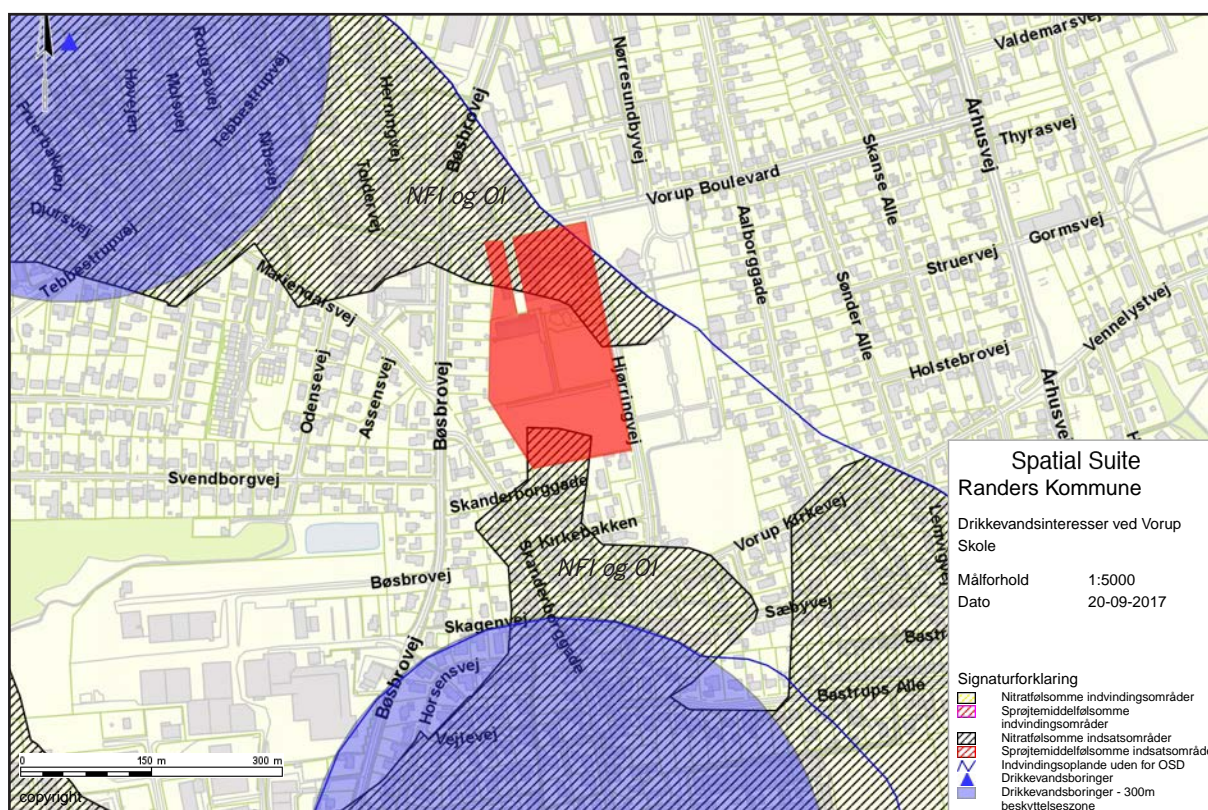
Der gælder følgende landsplanlægning:

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for vandområdedistrikt jylland og fyn - juni 2016.

Lokalplanen er ikke i strid med vandplanen.

Link til vandplaner:

<http://mst.dk/natur-vand/vandmiljoe/vandomraadeplaner/>



Figur 12- Kort, der viser drikkevandsinteresser.

Beskyttelse af grundvandet/drikkevandsinteresser

Planområdet ligger delvist inden for indvindingsopland til Strømmen Vandværk, nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) og nitratfølsomt indsatsområde (IO), hvor aktiviteter, der indebærer en risiko for grundvandsforurening ikke må finde sted (se figur 12).

Lokalplanen udlægger alene området til bolig-, offentlige - idræts- institutionsformål og indeholder tiltag, der sikrer hensyntagen til drikkevandsinteresser i området i det, at der må ikke nedsives overfladevand fra parkeringspladser og veje i lokalplanområdet.

På det grundlag vurderes det, at planerne er i overensstemmelse med landsplanlægningen, hvad angår grundvandsinteresser.



Natura 2000-områder

Der er intet Natura 2000-område inden for lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Bilag IV-arter

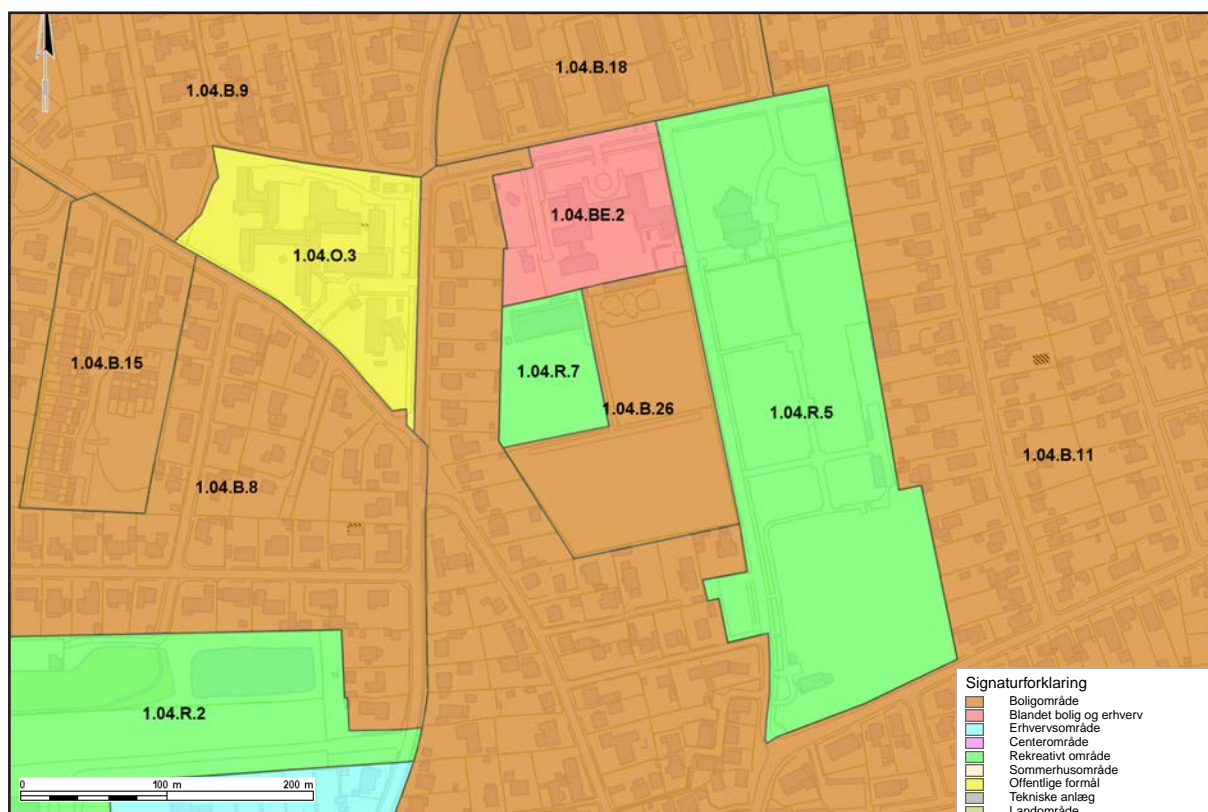
Der er ingen bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.

KOMMUNEPLANEN

I Kommuneplan 2017 er lokalplan 634 omfattet af rammeområderne, jf. figur 13:

- 1.04.BE.2 til blandet bolig- og erhvervsområde
- 1.04.R.7 til rekreativt område
- 1.04.B.26 til boligområde

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområde 1.04.BE.2, 1.04.R.7 og 1.04.B26.



Figur 13 - Kommuneplan 2017 rammer.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017:

- En del af lokalplanområdet er omfattet af grøn struktur
- En del af lokalplanområdet er omfattet af bevaringsværdige bygninger
- En del af lokalplanområdet er omfattet af rekreation/fritidsformål
- Lokalplanområdet ligger inden for den bynære del af kystnærhedszonen



- Lokalplanområdet ligger inden for støjbelastede arealer
- Lokalplanområdet ligger inden for områdeklassifikation

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne.

FORDEBAT

Byrådet har fra den 17.11.2015 til den 01.12.2015 indkaldt ideer og forslag til planlægningen. Der er indkommet to bemærkninger. Bemærkningerne går primært på, at de tidligere boldbaner ønskes fastholdt som et grønt område eller omdannet til et boligområde med tæt/lav og/eller fritliggende enfamilieboliger, mens etageboliger ikke er ønskede. Ved planlægning for boliger på de grønne arealer, er der ønske om, at erstatte det nuværende trådhegn med en bedre afskærmning, så der fra nabobebyggelserne ikke er udsyn til den nye bebyggelse. Derudover har der været ønske om at en del af området udlægges til kulturelle formål.

Den bynære del af kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for den bynære del af kystnærhedszonen, hvilket betyder, at lokalplanområdet er omfattet af bestemmelser i planlovens § 16 stk. 4 om beskyttelse af kystområder.

Med denne lokalplan planlægges der for nyopførelse af tæt/lav bebyggelse og for ny anvendelse af eksisterende byggeri. Den tæt/lave bebyggelse overstiger ikke en bygningshøjde på 8,5 meter og den nye bebyggelse afviger ikke væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende parcelhusbebyggelse i området. Der ændres ikke på eksisterende bygningshøjder og volumen ved omdannelse af den tidligere Vorup skole.

Lokalplanområdet vil således ikke påvirke kysten visuelt, idet området ikke kan ses fra kysten.

Støjensyn - Støjbelastede arealer

Lokalplanområdet ligger inden for støjbelastede områder, som er områder, hvor skydebaner, motorbaner, vindmøller eller flyvepladser larmer så meget, at der er en mulig konflikt med støjfølsomme anvendelser, såsom boligområder. Det skal undgås, at arealer, der er belastet af støj, overgår til støjfølsomme formål.

Der ligger en skydebane ca. 1 km i luftlinje fra lokalplanområdet, men grundet afstanden, og at der ligger bebyggelse imellem, så vurderer Randers Kommune, at lokalplanområdet ikke vil være støjbelastet fra skydebanen.

ZONEFORHOLD

Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

SEKTORPLANER

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er en del af spildevandsplanens område, som er planlagt separatkloakeret.

Der er i spildevandsplanen fastsat en maksimal tilladt afløbskoefficient på 0,4 for kloakplande som omfatter delområde I, II og IV. Sammen med eksisterende bebyggelse, vejudlæg mv., danner det baggrund for fastsættelse af afløbskoefficienter for de enkelte delområder i lokalplanen.



Varmeplan

Området forventes forsynet med kollektiv varmforsyning. Den endelige forsyningsform fastlægges i forbindelse med godkendelse af projektforslag efter varmforsyningsloven. Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning som primær varmekilde i bebyggelse inden for lokalplanområdet. Undertaget herfra er varmepumper.

Vandforsyning

Området ligger i Strømmen Vandværks forsyningsområde.

Jordforurening

Lokalplanområdet er beliggende i områdeklassificeret areal – ikke analysefri. Ved jordflytning er der krav om min. 1 prøve pr. 120 t. Såfremt jordflytning skal dette anmeldes til kommunen 4 uger inden projektstart. Hvis arealet ændrer anvendelse til bolig eller anden følsom anvendelse, skal det altid sikres, at de øverste 50 cm jord ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning, jf. jordforureningslovens § 72b.

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald". Regulativet fastsætter regler for håndteringen af husholdningsaffald fra alle borgere og grundejere i Randers Kommune med henblik på at forebygge forurening, uhygiejniske forhold for miljø og mennesker og begrænse ressourceanvendelsen ved at fremme genanvendelse af affald.

Randers Kommune indsamler restaffald, organisk affald, papir og emballage (glas, plast og metal) ved alle private husstande. Derfor skal der afsættes plads til beholdere til opsamling af de 4 fraktioner. Ved større samlede byggerier anbefaler Randers Kommune, at der etableres en undergrundscontainer til opsamling af de 4 nævnte fraktioner.

Vintervedligeholdelse

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

Handicappolitik

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FNs 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.

ANDEN PLANLÆGNING OG AREALREGULERING

Servitutter

Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.



Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Offentligretlige servitutter (dvs. servitutter pålagt af en offentlig myndighed efter en lov) kan ikke aflyses.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Følgende tilstandsservitutter aflyses med lokalplanens offentlige bekendtgørelse:

*Servitut af 21.06.1930, villaservitut på matrikel nr. 6ry
Servitut af 30.08.1960, villaservitut på matrikel nr. 6ry*

Vejbetjening

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Vorup Boulevard og Hjørringvej.

Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser, jf. §5.

Trafikstøj

Lokalplanområdet ligger op ad Vorup Boulevard og Hjørringvej. I Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" er beskrevet følgende vejledende grænseværdier for vejstøj:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end Lden 58 dB.
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst Lden 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Det anbefales, at der i forbindelse med byggemodning udføres en støjberegning i forhold til vejtrafikstøj, der dokumenterer støjens udbredelse og hvilke foranstaltninger, der skal udføres for at leve op til kravene i ovennævnte vejledning.

Ekstremregn

Inden for lokalplanområdet ses der områder med oversvømmelser allerede ved en 10 mm regn på sydsiden af den tidligere Vorup skole og på sydsiden af gymnastiksal. Desuden mindre oversvømmelser i områder på boldbanerne ved den tidligere Vorup Skole.

KULTURARV OG ARKÆOLOGISKE VÆRDIER

Bevaringsværdige bygninger

En bygning udpeges som bevaringsværdi, hvis den er af væsentlig betydning for området, og hvis den kan fortælle om byggeskik, arkitektur og kulturhistorie. Udpegning som bevaringsværdig gælder alene bygningens ydre udformning.



Det er Randers Kommune, der har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger, og kommunen kan udpege bygninger som bevaringsværdige i kommuneplanen eller udarbejde bevarende lokalplaner til sikring af bygningerne. Alle ejendomme i Randers Kommune med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4, jf. Kulturstyrelsens SAVE-register, er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen.

Den bevaringsværdige bygning Vorup Skole (jf. kortbilag 2), ejendomsnr. 19928 på Vorup Boulevard nr. 33 må kun nedrives, ændres eller ombygges med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Arkæologiske interesser

Der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. Hvis der under jordarbejdet 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. Derfor anbefales det, at der foretages arkæologiske prøvegravninger, før anlægsarbejdet til ny bebyggelse påbegyndes.

BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af love og tinglyste servitutter. Nogle af bindingerne forhindrer ikke den planlagte anvendelse af området. Andre bindinger kræver ophævelse, dispensation, tilladelse eller godkendelse for, at den planlagte anvendelse kan blive til virkelighed.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Nedlæggelse af bunkers kræver tilladelse fra beredskabskommissionen.

MILJØVURDERING

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til § 3, stk. 1, i Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 12. december 2015 af lov om miljøvurdering af planer og programmer med senere ændringer).

I screeningen er det vurderet, hvorvidt planforslaget har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

Ifølge loven skal planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen er det byrådets vurdering, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet.

Det vurderes, at planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til den gældende situation, da:

Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering

- Ny bebyggelse indpasses i det eksisterende boligområde.



- Planen sikrer med bestemmelser, at omdannelse af eksisterende bebyggelse sker under hensyntagen til den eksisterende arkitektur og bevarelsesværdi.
- Planen sikrer det rekreative område med offentlig adgang, og at nye stier forbindes med den eksisterende sti og derved sikrer et sammenhængende stisystem igennem området.
- Lokalplanområdets vejadgange, Vorup Boulevard og Hjørringvej er dimensioneret til at håndtere den øgede trafikmængde.
- Planen indeholder bestemmelser, der sikrer eksisterende beplantningsbælter som grøn afgrænsning.
- Planen tager højde for, at der er placeret bebyggelse inden for indvindingsopland til Strømmen Vandværk, nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) og nitratfølsomt indsatsområde (IO), hvor aktiviteter, der indebærer en risiko for grundvandsforurening ikke må finde sted (se figur 12). Lokalplanen indeholder tiltag, der sikrer hensyntagen til drikkevandsinteresser i området idet, der må ikke nedsives overfladevand fra parkeringspladser og veje i lokalplanområdet.

På baggrund af ovenstående er det Randers Kommunes vurdering, at det planlagte anvendelse af lokalplanområdet, ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet i området.

Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering. Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering blev offentliggjort samtidig med planforslaget. Denne beslutning kunne påklages til Planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.