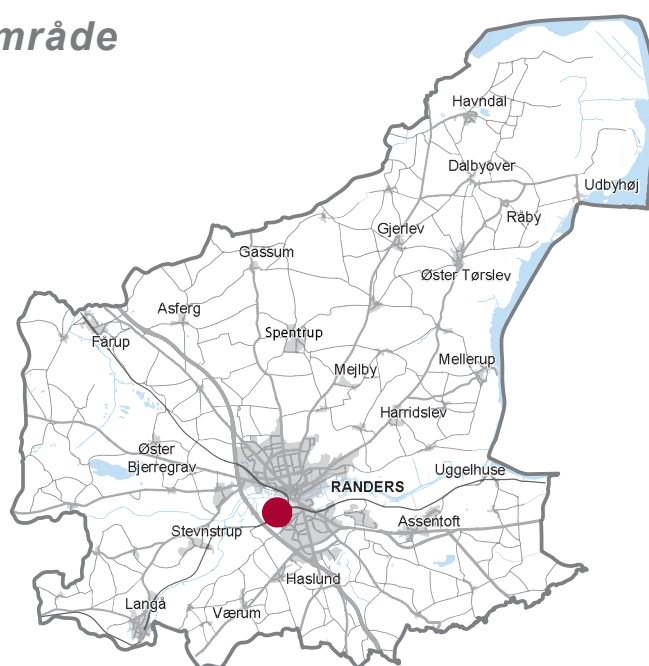




## LOKALPLAN 648

*Et tæt-lav og åben-lav boligområde  
på Kærgade i Vorup*





	<b>Indhold</b>	<b>2</b>
	<b>Vejledning</b>	
<i>Vejledning om lokalplanen</i>	<i>Vejledning</i>	3
	<i>Klagevejledning</i>	4
<i>Lokalplanens retsvirkninger: herfra er lokalplanens bestemmelser juridisk gældende.</i>	<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	5
	<b>Redegørelse</b>	
<i>Redegørelsen fortæller hvad lokalplanen handler om.</i>	<i>Om lokalplanen</i>	6
	<i>Oversigtskort</i>	6
	<i>Lokalplanens indhold</i>	7
	<i>Delområder</i>	7
	<i>Illustrationsplan</i>	8
	<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	
<i>Lokalplanens juridisk bindende bestemmelser og kort.</i>	<i>§ 1 Lokalplanens formål</i>	9
	<i>§ 2 Område og zonestatus</i>	9
	<i>§ 3 Anvendelse</i>	9
	<i>§ 4 Udstykning</i>	10
	<i>§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold</i>	10
	<i>§ 6 Bebyggelsens omfang og placering</i>	12
	<i>§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	12
	<i>§ 8 Skiltning</i>	13
	<i>§ 9 Ubebyggede arealer</i>	13
	<i>§ 10 Terrænregulering</i>	14
	<i>§ 11 Tekniske anlæg</i>	14
	<i>§ 12 Grundejerforening</i>	15
	<i>§ 13 Ibrugtagen af ny bebyggelse</i>	15
	<i>§ 14 Ophævelse af lokalplan</i>	16
	<i>§ 15 Servitutter</i>	16
	<i>§ 16 Vedtagelsespåtegning</i>	17
	<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	17
	<b>Lokalplankort</b>	
<i>Lokalplanens juridisk bindende kort.</i>	<i>Kortbilag 1 - Eksisterende forhold</i>	18
	<i>Kortbilag 2 - Fremtidige forhold</i>	19
	<b>Forhold til anden planlægning</b>	
<i>Lokalplanen og andre planer</i>	<i>Forhold til anden planlægning</i>	20
	<i>Kommuneplanen</i>	21
	<i>Andre planer og love</i>	22
<i>Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering.</i>	<i>Miljøvurdering</i>	26
	<i>Denne lokalplans tilvejebringelse</i>	27



*Hvad er en lokalplan?*

## VEJLEDNING

Gennem en lokalplan kan byrådet fastlægge bindende bestemmelser om hvordan et område må bruges. Dette kan give ejeren sikkerhed for hvad der fx må bygges. Det kan samtidig give naboer sikkerhed for at de kan blive naboer til. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i planloven.

*Hvad er en redegørelse?*

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 retlig bindende.
- **Bestemmelserne** og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er retlig bindende for byrådet, grundejere i og brugere af området.

*Hvad er bestemmelser og kortbilag?*

Lokalplanen medfører ikke nogen handlepligt. Det betyder, at byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

*Er der handlepligt?*

## PLIGT TIL AT UDARBEJDE EN LOKALPLAN

*Hvornår udarbejdes 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.

*Hvordan kan byudvikling ske efter en samlet overvejelse, hvor borgere og virksomheder m.fl. inddrages?*

## VEJLEDNING HVAD ER FORMÅLET MED LOKALPLANER?

Formålet med lokalplanpligten er, at byudvikling skal ske på baggrund af en overordnet sammenhængende planlægning, og at borgere, virksomheder, foreninger og andre myndigheder skal inddrages i denne planlægning gennem offentlige høringer.

*Hvordan får borgere, virksomheder m.fl. indflydelse på planlægningen?*

## BORGERNES INDFLYDELSE

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres med henblik på, at offentligheden får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt, evt. i en revideret form, der helt eller delvist evt. imødekommer indsigelser fra borgere, virksomheder, foreninger eller andre myndigheder.

*Hvilken rolle spiller bygge-loven i forhold til lokalplaner?*

## FORHOLDET MELLEM BYGGELOV OG LOKALPLANBESTEMMELSER

I bygge-loven - og særligt i bygningsreglementet - er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. Disse krav 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 bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter bygge-lovens regler, er det bygge-loven, der er gældende inden for lokalplanens område. Det er denne koordinering mellem bygge-lov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i bygge-loven.



## **KLAGEVEJLEDNING**

Afgørelser om miljøvering af planer og endelig vedtagelse af planer kan påklages til Planklagenævnet.

*Evt. klager over afgørelser om miljøvurdering af planforslag.*

### **KLAGER OVER MILJØVURDERING AF PLANFORSLAGET**

Afgørelsen om hvorvidt et planforslag skal miljøvurderes i henhold til miljøvurderingsloven kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen. Jf. miljøvurderingslovens § 48.

*Evt. klager over afgørelse om endelige vedtagelse af planer.*

### **KLAGER OVER DEN ENDELIGE VEDTAGELSE AF EN PLAN**

Hvis byrådet træffer afgørelse om at vedtage en lokalplan endeligt, efter den offentlige høring, er det muligt at klage over den endelige vedtagelse til Planklagenævnet. Jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

*Hvad kan man klage over?*

### **HVAD KAN PÅKLAGES?**

Nævnet kan kun behandle retlige spørgsmål. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan ikke klages over planens hensigtsmæssighed eller rimelighed.

*Hvem kan klage?*

### **HVEM ER KLAGEBERETTIGET?**

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

*Hvordan kan man klage?*

### **KLAGER SKAL INDGIVES VIA KLAGEPORTALEN**

Klagen skal indbringes via Klageportalen, på Internettet på følgende adresser: [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

*Hvornår kan man klage?*

En evt. klage 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.

*Nye gebyrer for behandling af klager træder i kraft pr. 1. februar 2017.*

### **GEBYR FOR BEHANDLING AF KLAGER**

For behandling af klager i Planklagenævnet skal der betales 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

*Hvordan man klage uden at bruge klageportalen på Internet?*

### **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 e-mail [plan@randers.dk](mailto:plan@randers.dk). Randers Kommune videresender anmodningen til Planklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.



## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

### **LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER**

*Fremtidige forandringer skal følge planen.*

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.

*Ingen handlepligt.*

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.

*Muligheder for dispensation.*

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med formål, principper og anvendelsesbestemmelser 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.

*Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.*

Når en eventuel dispensation berører en ejer, en bruger eller nabo 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.

*Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.*

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



Oversigtskort



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i forhold til Randers By

## OM LOKALPLANEN

### Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for 20 tæt-lav boliger syd for Kærgade 129 i Vorup, og én åben-lav bolig for at afslutte en åben-lav boligvej mod Kærgade.

Den nye bebyggelse vil opfattes som en naturlig fortætning og udfyldning mellem de to kvarterer ved Johannelyst og Henrietteyst. Bebyggelsen vil ligge umiddelbar nord for et skovareal, hvilket giver området nogle herlighedstræk og har en positiv indvirkning på en kommende bebyggelse.

### Lokalplanens område

Lokalplanens område ligger umiddelbart syd for Kærgade i Vorup og omfatter 4 boliger på Kærgade 129, Kærgade 125 a,b og c. Området omfatter ca. 1,4 ha og afgrænses af Kærgade mod nord. Kærgade 129 udgør de 1,2 ha. Nord for Kærgade løber jernbanen i en lavning. Mod syd er området afgrænset af landzone, som er udlagt til skovrejsning. Terrænet fremstår lettere stigende mod syd, hvor det stiger fra kote 9,5 til kote 11,5 ved området's sydlige afgrænsning. Derfra stiger terrænet uden for lokalplanområdet. Der er vejadgang til området fra nordøst og nordvest.

Kærgade 129 er en landejendom. Bebyggelsen på Kærgade 129 ligger tilbagetrukket på ejendommen og har hesteindhegninger mellem bebyggelse og Kærgade. Langs lokalplanområdets vestlige afgræns-

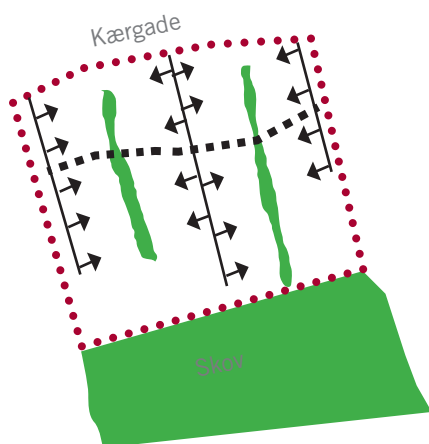


ning er der en vejret på Kærgade 129 til den bagvedliggende ejendom Kærgade 131. Kærgade 125 a,b og c er tre åben-lav boliger i op til to etager, på grunde af ca. 620 m<sup>2</sup>. De er alle placeret i lokalplanområdets østlige side. De er alle placeret skråt mod adgangsvejen.

Der er tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse langs Kærgade. Kvarteret Johannelyst, som ligger umiddelbart øst for lokalplanområdet, er tæt-lav boligbebyggelse i form af én etages dobbelthuse. Birgittelyst, som ligger vest for lokalplanområdet er en åben-lav boligbebyggelse i én og to etager, og ved siden af ligger to dobbelthuse, som begge er i to etager. Der er enkelte åben-lav boliger på modsatte side af Kærgade, som er præget af spredt beplantning mellem vej og jernbane. Området syd for lokalplanområdet er præget af fyrskov og det stigende terræn - man kan ikke se boligen på Kærgade 131 fra lokalplanområdet.

### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 648 giver mulighed for at opføre ca. 20 tæt-lav boliger med tilhørende opholdsarealer, samt yderligere én åben-lav bolig.



For realisering af lokalplanen forudsættes det at bebyggelse på Kærgade 129 nedrives. Området disponeres ved at der udlægges to beplantningsbælter, som skal gå i en nord-sydgående retning. Beplantningsbælterne trækker det grønne fra skoven op til Kærgade. Derudover giver bælterne en mulighed for at opdele lokalplanområdet, men samtidig binde kvarteret sammen i forhold til det grønne islæt.

Der udlægges sti på tværs af området som muliggør en sikker intern trafik for de bløde trafikanter, som også afhjælper, at der ikke er fortovej ved Kærgade ud for lokalplanområdet.

De to eksisterende vejadgange, som er mod nordvest og nordøst udbygges med en vejadgang mellem de to. Denne vejadgang skal forsyne boligerne mellem de to beplantningsbælter.

Lokalplanen inddeles i fire delområder jf. figur.

Delområde I - tæt-lav

Delområde II - åben-lav

Delområde III - Rekreativt opholdsareal

Delområde IV - Vejbyggelinie

Delområder



Delområde I - tæt-lav boligbebyggelse

Delområde I udlægges til tæt-lav boligbebyggelse med højst 20 boliger i form af dobbelthuse, rækkehuse, klyngehuse eller lignende. Boligerne kan opføres i op til to etager med lodrette lejlighedsskel og i en højde af højst 8,5 meter. Boligbebyggelse kan udstykkes i tre udstykningsfelter. Udstykningsfelterne kan yderligere udstykkes som storparceller eller enkelte grunde på mellem 200 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

Delområdet har to vejadgange, den eksisterende vejadgang fra nordvest, som samtidig er vejadgang for Kærgade 131 og en ny vejadgang, som forsyner hovedparten af boligbebyggelsen.

Der er udlagt to større beplantningsbælter inden for delområdet, som skal bestå af lave arter (højde af 2-3 meter), der kan fungere som fritvoksende to-rækket hegn, som f.eks. Kvalkvæd, liguster, kirsebærkornel, sargents æble, fjeldrøbe, dunet geddeblad, alm. syren.



Derudover er der langs det vestlige afgræsning af delområdet og lokalplanområdet sikret et eksisterende beplantningsbælte.

#### Delområder II - åben-lav boligbebyggelse

Delområde II udlægges til åben-lav boligbebyggelse, med plads til fire parcelhuse i alt. Eksisterende tre parcelhuse suppleres med mulighed for endnu ét parcelhus, placeret op til Kærgade. Der er regulerende bestemmelser hvad angår udseende til området, hvorved ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse i delområdet, som alle er orienteret skråt ved vej, er sorte og mørkegrå facader og fremstår med fladt tag i højst to etager og i en højde af højst 8,5 meter. Delområdet vejforsynes af eksisterende vej C-C fra nordøst.

#### Delområder III - Fælles opholdsareal

Delområde III udlægges til fælles opholdsareal og skal fremstå som græsplæne med enkelt spredt beplantning i form af enkelte solitære træer og lave arter, som i beplantningsbæltene. Der må etableres ét overdækket samlingssted og etableres legepladsfaciliteter. Derudover skal området friholdes for bebyggelse.

#### Delområder IV - Vejbyggelinie

Delområde IV udlægges til et areal inden for vejbyggelinien, som skal fremstå som græsplæne. Området fungerer som et oversigtsareal for adgangsvejene og så et landskabselement, som går igen ved nabo-områderne. Området skal friholdes for bebyggelse og for beplantning.

#### Illustrationsplan

Planen viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes.

#### REDEGØRELSE







I henhold til planloven (lovbekg. nr. 1529 af 23.11.2015 med senere ændringer) fastsættes flg. bestemmelser for det i § 2 nævnte område

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- at** sikre vejadgang fra Kærgade i form af tre vejadgange,
- at** sikre områdets anvendelse til boligformål til helårsbeboelse i form af af en åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
- at** bebyggelsen indpasses mellem eksisterende bebyggelse i området og at bebyggelsen fremstår som en ensartet helhed,
- at** der sikres fælles opholdareal, som ligger i tilknytning til landzone arealet syd for **delområde I**,
- at** sikre etablering af beplantningsbælter.

### § 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 13gm, 13go, 13gp og 13gq, samt en del af 13e Vorup By, Vorup samt alle parceller, der efter den 31. august 2017 udstykses fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i **delområderne I, II, III og IV** som vist på bilag 2.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### § 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål som tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

3.2 **Delområde I** må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse

3.3 **Delområde II** må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

3.4 **Delområde III** må kun anvendes til fælles opholdsareal og ét overdækket samlingssted. Der må opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fælles-antenneanlæg, kloakpumpestation, m.v. Der kan dog ikke opstilles vindmøller/mobilantennemaster.

3.5 **Delområde IV** må kun anvendes til græsareal og evt. sti/fortov ved vej.

Matrikelnumre

Delområder

Zonestatus

Anvendelse

Delområder

Erhverv fra egen bolig



- 3.6 Der kan på ejendommene indenfor **delområde I** og **II** 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 at områdets karakter af boligområde ikke brydes ved skiltning og lignende.
  - at** virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.

*Udstykning til storparceller eller mindre grunde.*

#### **§ 4 UDSTYKNING**

- 4.1 Indenfor **delområde I** må der højst udstykkes 20 tæt-lav boliggrunde.
- 4.2 Boligbebyggelse i **delområde I** kan udstykkes i tre udstykningsfelter 1- 3, som vist på kortbilag 2. Udstykningsfelterne kan yderligere udstykkes som storparceller eller enkelte grunde på mellem 200 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Der må højst udstykkes 4 grunde til åben-lav boligbebyggelse i **delområde II**, som vist på kortbilag 2. Sti a-a skal udlægges mellem eksisterende boliger og ny bolig.
- 4.4 Der kan ske selvstændig udstykning af fælles opholdsarealer i **delområde III**.
- 4.5 Der kan ske selvstændig udstykning af areal inden for vejbyggenie i **delområde IV**.

*Veje og stier indenfor lokalplanens område*

#### **§ 5 VEJE, STIER, PARKERINGSFORHOLD OG BELYSNING**

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Kærgade med tre vejadgange. I **delområde I** skal udstykningsfeltet 1 vejbetjenes fra boligvej A-A. Udstykningsfelterne 2 og 3 vejbetjenes af boligvej B-B. **Delområde II** vejbetjenes af boligvej C-C.
- 5.2 Der pålægges en byggelinje på 10 m fra skel mod vej, som vist på bilag 2. Areal inden for byggelinje skal fremstå som græsplæne.
- 5.3 Der udlægges areal til nye veje og parkeringsareal med en beliggenhed som vist på bilag 2.
- Boligvej A-A
  - Boligvej B-B og dertilhørende parkeringsareal.
  - Boligvej C-C
  - Boligvej D-D

*Byggelinie*

*Vej- og stiudlæg*



5.4 Der udlægges areal til nye stier med en beliggenhed som vist i princippet på bilag 2.

- Sti a-a
- Sti b-b
- Sti c-c

#### **Veje**

5.5 Boligvejen A-A udlægges i en bredde af mindst 10 m med en befæstet kørebanebredde på mindst 6 m, i form af asfalt eller belægningssten, og heraf 2 m til beplantningsbælte i vestlig lokalplanafgræsning og med 1 m græsrabat på begge sider af kørebane.

5.6 Boligvejen B-B udlægges i en bredde af mindst 8 m med en befæstet kørebanebredde på mindst 6 m, i form af asfalt eller belægningssten, og med mindst 1 m græsrabat i hver side. Boligvejen skal afsluttes med en vendeplads dimensioneret til at kunne varetage renovationsvogne og lign.

5.7 Boligvejen C-C udlægges i en bredde af mindst 8 meter med en kørebanebredde på mindst 5 meter og med mindst 0,5 meter græsrabat i hver side.

5.8 Boligvejen D-D udlægges i en bredde af mindst 6 meter med en befæstet kørebanebredde på mindst 5 meter, i form af asfalt eller belægningssten, og med mindst 0,5 meter græsrabat i hver side.

#### **Stier**

5.9 Der skal sikres sti a-a og b-b, som vist i princippet på kortbilag 2. Stier skal opdele udstykningsfelterne og må ikke placeres i udkanten af et udstykningsfelt. Derudover skal der sikres sti c-c, som skal placeres mellem eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse.

5.10 Stierne udlægges i en bredde af 4 m med et befæstet areal på 2 m, i form af asfalt eller belægningssten.

#### *Parkeringspladser*

5.11 Stierne skal have niveaufri skæring med boligvejene.

#### **Parkering**

5.12 Der skal for åben-lav boligbebyggelse etableres 2 parkeringspladser på hver grund. Til tæt-lav boligbebyggelse skal der mindst etableres 1½ parkingsplads pr. bolig, som kan etableres som fælles parkeringspladser. Fælles parkeringspladser kan etableres i sammenhæng med vendeplads inden for delområde I og skal være befæstet, i form af asfalt eller belægningssten, som vist i princippet på bilag 2.

#### *Belysning*

5.13 Der må højst etableres én overkørsel til boligvejene ud for hver bolig. Overkørslen må ikke være bredere end 6 m.

#### **Belysning**

5.14 Belysning af vejareal, stier og parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer.



*Udstykningsfelter*

*Bebyggelsesprocent*

*Kommuneplanen fastlægger en max bebyggelsesprocent på 40% for hele området under ét inkl. fællesarealer.*

*Antal etager og bygningshøjde*

*Samlet plan for bebyggelsen*

*Bebyggelse i skel*

*Bebyggelses udseende*

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Den eksisterende bebyggelse inden for **delområde I** kan nedrives i sin helhed.
- 6.2 Bebyggelse i **delområde I** skal placeres inden for de fastlagte udstykningsfelter, som vist på kortbilag 2.
- 6.3 Bebyggelsesprocenten for de enkelte udstykningsfelter i **delområde I** må som helhed ikke overstige 45% for tæt-lav bebyggelse i to etager og 40% for tæt-lav i én etage.
- Andele af selvstændigt udmatrikulerede fælles opholdsarealer kan ikke indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten for de enkelte udstykningsfelter.
- 6.4 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund i **delområde II** må ikke overstige 30%.
- Andele af selvstændigt udmatrikulerede fælles opholdsarealer kan ikke indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.
- 6.5 Boligbebyggelse må opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 m målt fra eksisterende terræn. Boliger som påvirkes af vibrationer fra jernbane skal opføres i 2 etager.<sup>1</sup>
- 6.6 Boligbebyggelse i **delområde I** må kun opføres efter en samlet plan inden for det enkelte udstykningsfelt, hvilket vil sige at den samlede bebyggelse kan opdeles i etaper.
- 6.7 Bebyggelse i **delområde I** skal opføres i naboskel såfremt husene bygges sammen som dobbelthuse eller rækkehuse med højst tre sammenhængende boliger, og der kun opføres én bolig pr. grund. Afstand til øvrige skel og byggelinie skal være mindst 2,5 meter.
- 6.8 Bebyggelse i form af skure, carporte og lign. i **delområde I** må sammenbygges over naboskel. Såfremt det ikke sammenbygges skal bebyggelsen placeres mindst 0,5 meter fra skel mod nabo. Bebyggelsen må opføres i en bygningshøjde af højst 2,5 meter målt fra eksisterende terræn.

## § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 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.

<sup>1</sup> Etageadskillelse i beton mindsker vibrationer fra jernbane.



- 7.2 Bygninger må ikke udføres med valm/halvvalm.
- 7.3 Tekniske installationer på tagfladen må ikke være synlige fra terræn og skal udføres som en del af bygningen.
- 7.4 Der kan opsættes solceller , solfangere o.lign. anlæg såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.
- 7.5 Ved sammenbygning af mere end 2 boliger i **delområde I**, skal facaden forskydes med mindst 1 meter.
- 7.6 Bebyggelse i **delområde II** skal orienteres skråt som eksisterende bebyggelse i delområdet.
- 7.7 Bebyggelse i **delområde II** skal fremstå i sorte eller mørkegrå facadematerialer.
- 7.8 Bebyggelse skal fremstå som en samlet enhed inden for det enkelte udstykningsfelt.

## **§ 8 SKILTNING**

*Skilte*

- 8.1 Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til de enkelte boligveje.
- 8.2 Ved erhverv ved egen bolig må der opsættes et skilt placeret på postkassen. Eller et skilt på højst 0,2 m<sup>2</sup>, eller som udskårne enkeltbogstaver med en højde på 25 cm. Skiltet må kun placeres på facade ved adgangsdør.

## **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

*Fælles friarealer og legepladser*

- 9.1 Indenfor **delområde I** skal der etableres ét grønt fælles opholdsarealer på terræn svarende til mindst 1000 m<sup>2</sup>, som vist i princippet på kortbilag 2.

*Beplantningsbælter*

- 9.2 Der udlægges to beplantningsbælter i en bredde af 3,5 m som vist på bilag 2. Beplantningsbælter skal bestå af lave arter, der kan fungere som fritvoksende to-rækket hegn uden årlig beskæring, som f.eks. Kvalkved, liguster, kirsebærkornel, sargents æble, fjeldribs, dunet gedebled eller alm. syren.
- 9.3 Der udlægges ét beplantningsbælte i en bredde af 2 m som vist på bilag 2. Eksisterende beplantning i form træer skal bevares. Det er muligt at fjerne syge og døde træer hvis de erstattes af nye træer.
- 9.4 Der må på opholdsareal opstilles legeredskaber, bænke, pavillioner o. lign., som undersøtter anvendelsen til leg og ophold, samt anlæg til områdets tekniske forsyning, jf. §11.



*Hegn ved skel*

- 9.5 De på bilag 2 viste fælles opholdsarealer må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne, uindregistrerede biler eller til oplag af materialer.
- 9.6 Hegn langs skel mod vej, -stier og -fælles opholdsarealer samt i vejbyggelinie skal etableres som levende hegn.
- 9.7 Hegn må kun placeres på egen grund mindst 0,3 meter fra skel. Levende hegn kan suppleres med trådhegn i højst 1,2 meters højde.

*Terrænregulering*

**§ 10 TERRÆNREGULERING**

- 10.1 Ved byggeremodning af området kan terrænet, i områder hvor der kan udstykses grunde, reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger må udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn. Dog kan yderligere terrænregulering ske ved etablering af teknisk forsyning, og ved anlæg af veje og stier.
- 10.2 Der må ikke ske væsentlig terrænregulering på fælles opholdsarealer eller i beplantningsbælterne.
- 10.3 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m på de enkelte grunde. Terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund.
- 10.4 Ved terrænregulering må der ikke ledes overfladevand til naboer, fælles opholdsarealer mv.

*Tekniske anlæg*

**§ 11 TEKNISKE ANLÆG**

- 11.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 11.2 Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Antenneanlæg må placeres på terræn, sådan at antennens højeste punkt ikke er højere end 1,8 meter over terræn. Antenner skal opsættes, så de ikke generer de omkringboende og placeres i en højde, der ikke overstiger tagryggen. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1,0 m. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 m.
- 11.3 Der kan inden for **delområde I** etableres fælles affaldshåndtering, evt. i form af nedgravede containerløsninger indenfor det på bilag 2 viste areal. Anlæg til fælles opsamling af genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende må ligeledes placeres her.
- 11.4 Anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 11, må have en højde af maks. 2,5 meter over terræn og højst fylde 20 m<sup>2</sup>



*Grundejerforening*

bebygget areal og skal udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

- 11.5 Der kan etableres underjordisk nedrivningsanlæg i form af faskiner og lignende på egen grund, i midten af beplantningsbælterne eller på det fælles opholdsareal.

**§ 12 GRUNDEJERFORENING**

- 12.1 Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor **delområde I**.

- 12.2 Grundejerforeningen for **delområde I** skal oprettes senest, når mindst 30% af grundene i delområdet er solgt, eller når Randers Kommune kræver det.

- 12.3 Grundejerforeningerne skal efter krav fra kommunen samenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger. Grundejerforeningen skal efter krav fra Randers Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

- 12.4 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.

- 12.5 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af **delområde III og IV**, beplantningsbælter, vej A-A og Vej B-B og alle stier i hele lokalplanens område.

- 12.6 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

- 12.7 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendommen, der hører under foreningens område.

- 12.8 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Randers Kommunen. Eventuelle ændringer af vedtægterne skal i hvert tilfælde godkendes af Randers Kommune.

**§ 13 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

*Inden ibrugtagning*

- 13.1 Ny bebyggelse i **delområde I** må ikke tages i brug før:
- at de i § 9 nævnte fælles opholdsarealer er etableret;
  - at de i § 9 nævnte beplantningsbælter er etableret;

Ny bebyggelse i **udstykingsfelt 1** må derudover ikke tages i brug før:

- at den i § 5 nævnte vej A-A er etableret;
- at den i § 5 nævnte sti c-c er etableret inde for udstykingsfeltet og gennem det vestlige beplantningsbælte.



Ny bebyggelse i **udstykningsfelt 2** må derudover ikke tages i brug før:

- at den i § 5 nævnte vej B-B og nødvendige parkeringspladser er etableret;
- at den i § 5 nævnte sti c-c er etableret inde for udstykningsfeltet og gennem det vestlige beplantningsbælte.

Ny bebyggelse i **udstykningsfelt 3** må derudover ikke tages i brug før:

- at den i § 5 nævnte vej B-B og nødvendige parkeringspladser er etableret;
- at den i § 5 nævnte sti b-b og sti a-a er etableret.

13.2 Ny bebyggelse i **delområde II** må ikke tages i brug før:

- at de i § 5 nævnte veje C-C er etableret,
- at den i § 5 nævnte sti a-a er etableret.

#### **§ 14 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

*Eksisterende lokalplan*

14.1 Lokalplan 360 for Henriettelund aflyses for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan.

#### **§ 15 AFLYSNING AF SERVITUTTER**

*Servitut*

15.1 Følgende servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanen:

**Dokument med dato/løbenummer 13.04.1943-954062-67** for matr. nr. 13ab Vorup by, Vorup om fri udsigt i form af beplantning ikke må være højere end 1 meter, er indarbejdet i lokalplanen med den 10 meters byggelinie som skal etableres som græsplæne. Da matr. nr. 13ab Vorup by, Vorup ikke findes mere og dens formål er indarbejdet i lokalplanen aflyses servitутten.

For **Dokument med dato/løbenummer 24.05.1994-17311-67** bortfalder den del af § 2 Beplantning, som vedrører beplantning langs vejretten i form af birk-beplantning og blandet beplantning, da disse er uforenelige med lokalplanen.





**§ 16 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Forslag til Lokalplan 648 er vedtaget af Randers Byråd den 27. november 2017.

Claus Omann Jensen  
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt  
Kommunaldirektør

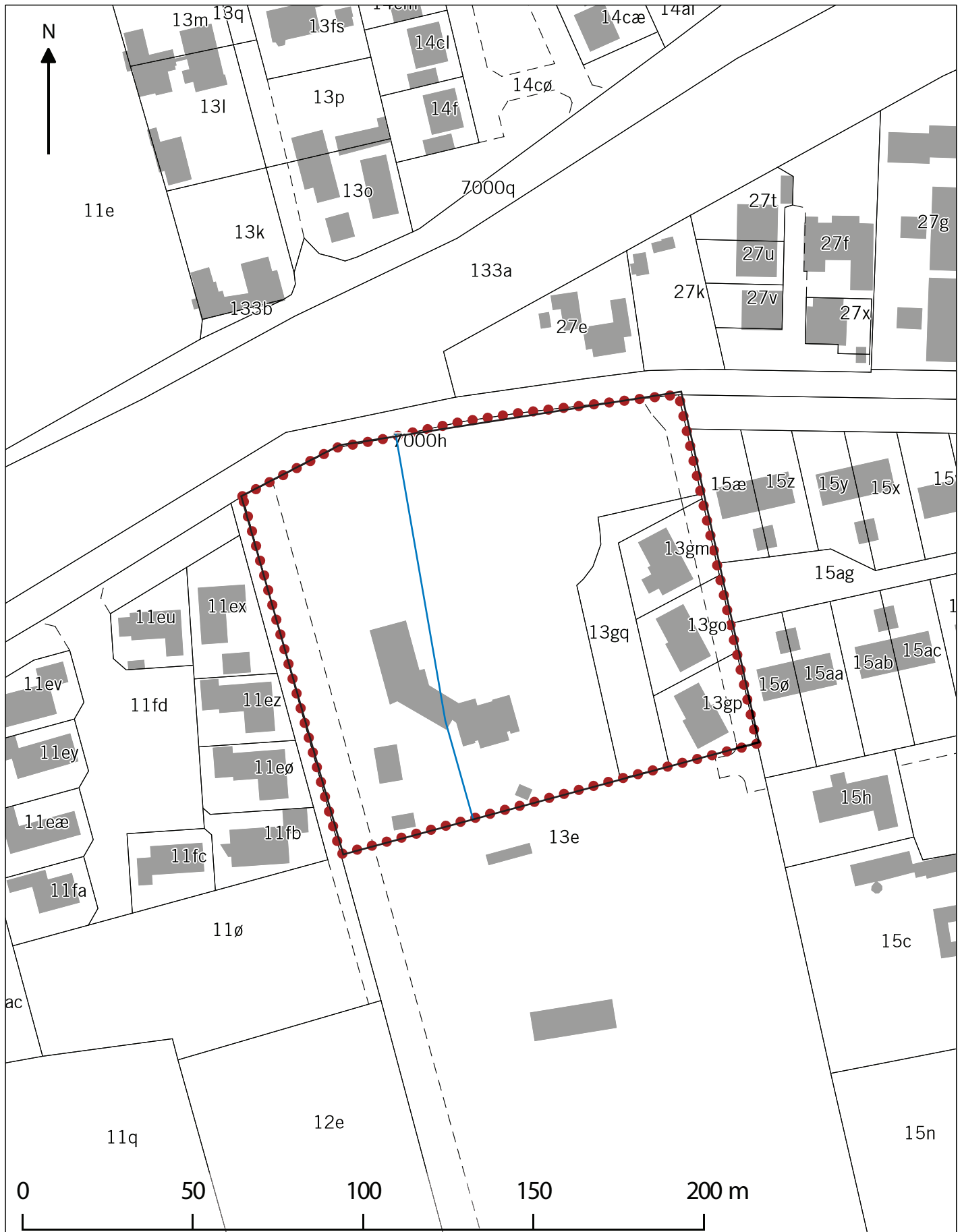
Lokalplan 648 er vedtaget endeligt af Randers Byråd den 23. april 2018.


Torben Hansen  
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt  
Kommunaldirektør

**OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE**

Den endelige vedtagelse af Lokalplan 648 er offentligt bekendtgjort den 23. maj 2018 hvorfra lokalplanens endelige retsvirkninger indtræder.



<p>Signatur</p> <p>— Matrikelskel</p> <p>----- Udlagte veje</p> <p>1a Matrikelnumre</p>	<p>••••• Lokalplangrænse</p> <p>— Tinglyst ledning</p>	<p><b>BILAG</b></p> <p><b>1</b></p>	<p>Matrikulære forhold</p> <p>Måleforhold: 1 : 1.500, A4, 31-08-2017, Init. : ANF</p>
			<p>Lokalplan 648</p> <p>RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK</p>





## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Landsplanlægning

#### LANDSPLANLÆGNING

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandplaner for 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/>

### Natura 2000-områder og bilag IV-arter

#### Natura 2000-områder

Det ansøgte ligger ikke i et Natura 2000-område, men med en afstand på ca. 4 kilometer til Natura 2000-område, nr 229. Bjerre Skov og Haslund Skov.

Både ud fra afstanden og karakteren af det ansøgte vurderes det ansøgte hverken i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, at få negativ effekt på de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

#### Bilag IV-arter

Der er ikke kortlagt bilag-IV plantearter i Randers Kommune. Da lokalplanen er beliggende i nærhed af en skov kan det netop ikke udelukkes at skoven er et levested for flagermus. Aktuelt for Randers Kommune kan skoven være levested for følgende flagermus, som er registreret i kommunen: dvægflagermus, trolldflagermus, skimmelflagermus, sydflagermus, langøret flagermus, brun flagermus, vandflagermus, brandtflagermus, damflagermus.

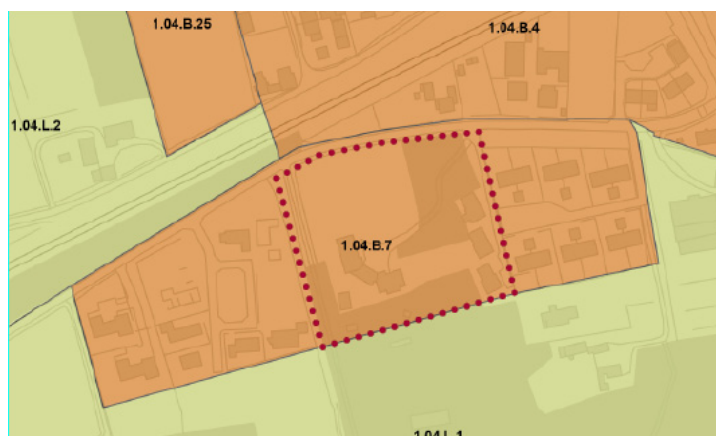
Der er tale om at udbygge boligområde i umiddelbar nærhed af en skov, der kan være levested for flagermus. Flagermus yngler og raster især i bygninger og hule træer. De er især følsomme overfor fældning af hule træer og restaurering af bygninger, så de bliver utilgængelige. Skoven består primært af unge grantræer. Der var et enkelt træ, som ikke kan udelukkes at være et rasteområde for flagermus.



Det enkelte træ, som ikke kan udelukkes at være rasteområde for flagermus.

Såfremt der skal fældes gamle hule træer skal det gøres i august eller september eller oktober, hvor flagermusene har mulighed for at flytte til andre træer, da det er uden for ynglesæsonen, og det er uden for de fleste arters vinterhi. Fældes træerne udenfor denne periode skal det undersøges, hvorvidt gamle hule træer er yngre- eller rastested for flagermus.

Samlet set vurderer Randers Kommune, at flagermusenes yngre- og rasteområder ikke vil blive ødelagt, og at flagermusene ikke vil blive påvirket negativt ved gennemførelse af lokalplanen. Det er kommunens vurdering, at flagermus' yngre- eller rasteområder og bestande opretholdes på samme niveau som hidtil, og den økologiske funktionalitet af områderne opretholdes ved udførelse af lokalplanen og ved evt. fældning af det ene træ.



*Rammekort med markering af lokalplanområdet.*

*Tillæg 7 til Kommuneplan 2017*

*Retningslinjer i kommuneplan 2017*

### **KOMMUNEPLANEN**

Kommuneplan 2017 er vedtaget af byrådet den 22. maj 2017 og offentliggjort den 24. maj 2017, hvorfra kommuneplanens indhold er bindende for byrådet og forvaltningen i Randers Kommune. Jf. planlovens § 12.

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.04.B.7 Åben-lav boligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017, da rammeområdet er udlagt til åben-lav boligbebyggelse og dette område ønskes udvidet til også at omfatte tæt-lav boligbebyggelse.

Der er derfor udarbejdet Tillæg 7 til Kommuneplan 2017. Med kommuneplantillægget ændres anvendelsen for rammeområde 1.04.B.7 til *Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv*. Hvor bebyggelse må være op til 8,5 meter og hvor tæt-lav får en bebyggelsesprocent på højst 40 %. Angående bebyggelsesprocenten for åben-lav videreføres på højst 30%.

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan og er indsat som bilag til denne lokalplan.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplan 2017:

#### **Jordforurening - Områdeklassifikation**

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassifikation, men ligger i et analysefrit område, hvilket betyder, at der ikke skal udtages jordprøver ej heller skal jordflytninger anmeldes til kommunen.

Overskudsjord fra arealet er i udgangspunktet rent, og ejer skal blot sikre, at genanvendelsen sker lovligt.

#### **Støjensyn - Støjbelastede arealer**

Støjbelastede områder er områder, hvor skydebaner, motorbaner, vindmøller eller flyvepladser larmer så meget, at der er en mulig konflikt med støjfølsomme anvendelser, såsom boligområder.



Retningslinjens formål er at undgå, at arealer, der er belastet af støj, overgår til støjfølsomme formål.

Der ligger en skydebane 100 meter fra lokalplanområdet, men grundet at der ligger bebyggelse imellem og lokalplanområdet er et eksisterende boligområde, så vurderer Randers Kommune ikke, at lokalplanen ikke i strid med retningslinjen.

#### **Større uforstyrrede landskaber**

Større uforstyrrede landskaber er områder, som bla. skal sikre at deres det landskabeligehensyn ved byggeri i det åbne land. Det er en mindre del af lokalplanområdet som er omfattet af retningslinjen, hvor byzone støder op til det åbne land. Derfor er lokalplanområdet, som ligger i byzone og ikke en del af det åbne land ikke omfattet af retningslinjen.

#### **Planlagte stier**

Retningslinjen omfatter område til bl.a. nye stier, da der ønskes et sammenhængende stinet der medvirker til, at flere vil cykle. Lokalplanen har udlagt et areal i form af vejbyggelinie, hvor inden for der kan etableres sti i forbindelse med vejprojekt, hvorfor Randers Kommune vurderer at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2017.

*Beslutning om at ophæve lokalplan*

#### **LOKALPLANER DER OPHÆVES**

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan 360 - Henriettelund fra 2007 for det område, lokalplanen omfatter. Lokalplan 360 bortfalder således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

*Zonestatus*

#### **ZONESTATUS**

Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

*Servitutter*

#### **ANDRE PLANER OG LOVE**

##### **Servitutter**

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Randers Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv.

Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber 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.



## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Lokalplan 648

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.

*Illustration af servitutter som kan være/er væsentlige for gennemførelsen af planen.*

*Servitutter der er væsentlige for realiseringen af planen*

*Vejadgang og parkeringsforhold*



#### **Dokument med dato/løbenummer 24.05.1994 - 17311-67**

Rådighedsservitut, som kan kræve en aftale med påtaleberettiget eller ekspropriation af kommunen om at flytte vandforsyning for at lokalplanen kan realiseres, da der ikke må bygges ovenpå denne. Med nærværende illustrationsplan er der ikke placeret bebyggelse ovenpå vandledning.

#### **Dokument med dato/løbenummer 03.07.2013-1004660841**

Rådighedsservitut, der kræver en aftale med påtaleberettigede eller ekspropriation af kommunen om flytning af afflads-ø og faskiner med dertilhørende regnvandsledninger for at realisere de byggemuligheder, for disse er placeret. Det er med lokalplanen gjort muligt at placere dem andre steder inden for lokalplanområdet.

#### **Vejbetjening**

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Kærgade. Indenfor lokalplanområdet skal der etableres mindst 2 parkeringsplads pr. bolig. ved åben-lav boligbebyggelse og 1½ ved tæt-lav boligbebyggelse, jf. § 5.



*Trafikstøj fra Kærgade  
Støj og vibration fra Jernbane.*

#### **Støj og vibration**

Lokalplanområdet ligger op til Kærgade, hvor jernbanen løber umiddelbart nord for. I Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" og vejledning nr. 1/2007 "Støj og vibrationer fra jernbaner" og af tillæg dertil fra juli 2007 er beskrevet følgende vejledende grænseværdier for støj:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end  $L_{den}$  58 dB for trafikstøj og 64 dB for togstøj.
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst  $L_{den}$  46 dB for trafik støj og 52 dB for togstøj indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gade og togbane.
- Vibrationer fra forbi kørsler af toge må ikke overskride  $L_{aw}$  75 dB inde i boligen.

Der er forud for lokalplanens tilvejebringelse udarbejdet rapport som beregner støj fra vej og jernbane, samt en rapport som måler vibration fra jernbane.

De vejledende grænseværdier for støj overholdes med den fastsatte byggelinie i lokalplanen. Hvad angår vibrationsniveauet, som er målt og beregnet for fremtidig bebyggelse, så vurderes det, at den boligbebyggelse der ligger nærmest jernbanen bør opføres i flere etager og med etageadskillelse i beton.

*Spildevand og overfladevand*

#### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan. Området er udlagt til spildevandskloakeret, hvorved tag- og overfladevand skal nedsives indenfor området. Der er bestemmelse om muligheden for at etablere underjordisk nedrivningsanlæg indarbejdet i lokalplanen.

*Varmeforsyningen*

#### **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. Undtaget herfra er varmepumper.

*Vandværk*

#### **Vandforsyning**

Området ligger i Strømmen Vandværks forsyningsområde.

*Jordforurening*

#### **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 jordforurenede.

Lokalplanområdet er beliggende i et analysefrit områdeklassificeret areal, hvilket betyder, at der ikke skal foretages jordprøve forud for anmeldelse om evt. jordflytning.





*Renovation og genbrug*

**Renovation**

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

*Nedgravet affaldsløsning*

Randers Kommune indsamler restaffald, organisk affald, papir og emballage ved alle private husstande.

Ved større samlede byggerier anbefaler Randers Kommune at der etableres en undergrundsstation til opsamling af de 4 fraktioner.

*Renholdelse og vinter-vedligeholdelse*

**Vintervedligeholdelse**

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

*Tilgængelighed*

**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. Der er med lokalplanen sikret stier, som har niveaufri skæring ved krydsning af vej.

*Arkæologiske forhold*

**FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

**Arkæologiske interesser**

Museum Østjylland er blevet hørt i forhold til arkæologiske interesser i det pågældende område. Der er ikke tidligere registreret fortidsminder på arealet. Topografien på stedet er jævn og plan, og det kunne meget vel tænkes, at der har været bebyggelser i fortiden. 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. For at undgå u hensigtsmæssige standsninger af anlægsarbejdet ved påtræfning af skjulte fortidsminder, anbefaler museet, at der udføres arkæologiske forundersøgelser inden anlægsarbejdet iværksættes.

*Kystnærhedszone*

**Kystnærhedszonen**

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnærhedszone af byzonen, ca. 1,7 km fra Randers Fjord. Da den planlagte boligbebyggelse maks må opføres i 8,5 meters højde og ligger bag anden bebyggelse, vurderes det ikke at have nogen visuel påvirkning på kysten eller kystlandskabet.

*Landbrugspligt*

**Landbrugspligt**

Matrikelnummer 13e, Vorup by, Vorup er omfattet af landbrugspligt. Den berørte ejendom er derfor reguleret af lov om landbrugs-ejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.



## MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

### Miljøvurderingsloven

Der er foretaget en screening af forslaget til lokalplan i henhold til miljøvurderingsloven (lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017 med senere ændringer).

### Screening for miljøvurdering

I screeningen er det derfor vurderet, om planforslaget kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, på en række forhold som er defineret i miljøvurderingsloven, herunder forhold som menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

Det er vurderet i screeningen, at planforslaget ikke vil få nogen væsentlig negativ indvirkning på miljøet, og derfor ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da:

- Planen giver mulighed for en mindre udvidelse af Vorup på ca. 20 grunde.
- Ny bebyggelse tilpasses landskabet og det eksisterende terræn
- Ny bebyggelse forventes ikke at tilføre en væsentlig trafikal stigning.

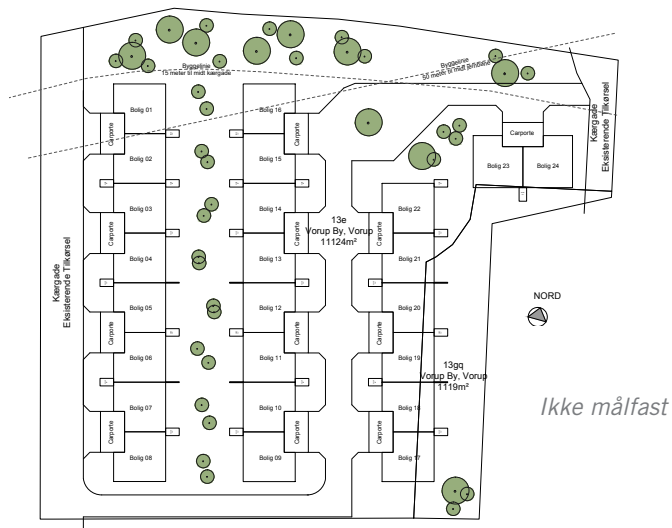
På baggrund af screeningen er det Randers Kommunes vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Randers Kommunes beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Begrundelsen herfor fremgår på side 3. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen.

## DENNE LOKALPLANS TILVEJBRINGELSE

### Igangsætning af planproces for boliger på Kærgade i Vorup

Den 9. februar 2017 bliver indkommet projekt med tæt-lav boligbebyggelse i form af ca. 24 boliger, på en del af Kærgade 129 i Vorup, præsenteret for Miljø og Teknikudvalget.





### Fordebat

#### **Fordebat**

Der har været afholdt en 4 uger lang fordebat den 20. feb. 2017 til den 20. marts 2017 hvor der har været indkaldt ideer og forslag til planlægningen.

#### **Indkomne bemærkninger og forslag**

Naboer er glade for at have et landsted som nabo. De mener at projektet er for kompakt og kommer for tæt på. De vil gerne have den husrække der ligger tættest på fjernet og vende ejendommene om ligesom ved Johannelyst (øst herfor). Naboer mener, at 24 nye boliger, som det første forslag indebar jf. Idéoplæg. er en væsentlig belastning af vejnettet i området. Nabo ønsker ikke bebyggelse på det nordlige hjørne af området - umiddelbart nord for deres bolig, men ønsker i stedet, at dette blev udlagt til legeplads eller beplantning. Nabo har konkrete ideer i form af at bevare et gammelt træ på ejendommen, beplantningsbælte mellem nyt og eksisterende bebyggelse evt. af syrener.

#### **Indarbejdelse af forslag fra fordebatten**

Projektet er med nærværende Forslag til Lokalplan 648 reduceret til 20 tæt-lav boliger og én åben-lav bolig. Boligerne er fordelt på tre vejadgange, så den eksisterende indgang i det nordvestlige hjørne ikke belastes i den grad, som visualiseret i første idéoplæg. Der er udlagt et beplantningsbælte mellem nye og gamle boliger på 3,5 meter. Der er ydermere udlagt endnu et beplantningsbælte mod vest, for at opdele den nye bebyggelse i mindre enheder. Derudover er der placeret en sti, mellem eksisterende bebyggelse og ny åben-lav bolig. Udover at binde lokalplanområdet sammen på tværs, så bevirker stien, at der bliver større afstand mellem den nye bolig på hjørnet med den nærmeste eksisterende nabo. Der udlægges areal til ophold i det sydvestlige hjørne, hvor der ville kunne etableres en legeplads væk fra Kærgade for at opnå tryghed og en sammenhæng med naturen syd for lokalplanområdet.

### Offentlig høring

#### **Byrådet vedtager planforslag til offentlig høring**

Den 27. november 2017 blev bemærkninger og forslag fra fordebat, sammen med forslag til lokalplan og forslag til tillæg til kommuneplanen, forelagt byrådet. Byrådet træffede beslutning om, at planforslagene skal sendes i 8 ugers offentlig høring.

Offentlig høring forløb fra den 29. november 2017 til den 24. januar 2018.

### Endelig vedtagelse

#### **Endelig vedtagelse af Lokalplan og tillæg til kommuneplanen.**

Den 23. april 2018 blev høringssvar fra den offentlige høring, sammen med udkast til endelige planforslag og indsigelsesnotat, forelagt byrådet.

Høringssvarene har resulteret i følgende ændringer i lokalplanen inden endelig vedtagelse:

- Udvidet beskrivelse ang. bilag 4 arter.
- Ordlyd omkring belægning.

Lokalplan og tillæg til kommuneplantillæg blev vedtaget endeligt af byrådet.