



LOKALPLAN 658

Et boligområde ved Fuglsangsvej i Vorup





INDHOLDSFORTEGNELSE

VEJLEDNING	3
KLAGEVEJLEDNING	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	5
OM LOKALPLANEN	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	9
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	17
LANDSPANLÆGNING.....	17
KOMMUNENPLANEN	17
ZONESTATUS.....	18
ANDRE PLANER OG LOVE	18
BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET.....	21
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	21
TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE	21
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	21



Hvad er en lokalplan?

*Investeringssikkerhed
og sikkerhed for naboer.*

Hvad er en redegørelse?

*Hvad er bestemmelser
og kortbilag?*

Forhold til anden planlægning.

Er der handlepligt?

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

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

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

*Hvilken rolle spiller byggeloven
i forhold til lokalplaner?*

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 hvad de kan blive naboer til. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i planloven.

Lokalplanen er delt op i tre hovedafsnit:

- *Redegørelse* for lokalplanens baggrund og indhold. Redegørelsen er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- *Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag*, som er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, grundejere i og brugere af området.
- *Redegørelse* for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.

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

Pligt til at udarbejde 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.

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.

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.

Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser

I byggeloven - 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 byggelovens bestemmelser. Hvis ikke der er bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler, er det byggeloven, 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.



Evt. klager over afgørelse om endelige vedtagelse af planer.

Hvad kan man klage over?

Hvem kan klage?

Hvordan kan man klage?

Hvornår kan man klage?

Hvordan man klage uden at bruge klageportalen på Internet?

KLAGEVEJLEDNING

Klager over den endelige vedtagelse af en lokalplan

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 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 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.

Klager skal indgives via klageportalen

Klagen skal indbringes via Klageportalen, på Internettet på følgende adresser: www.borger.dk eller www.virk.dk. Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

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.

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.

Fritagelse for 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. Randers Kommune videresender anmodningen til Planklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Fremtidige forandringer skal følge planen.

Ingen handlepligt.

Muligheder for dispensation.

Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

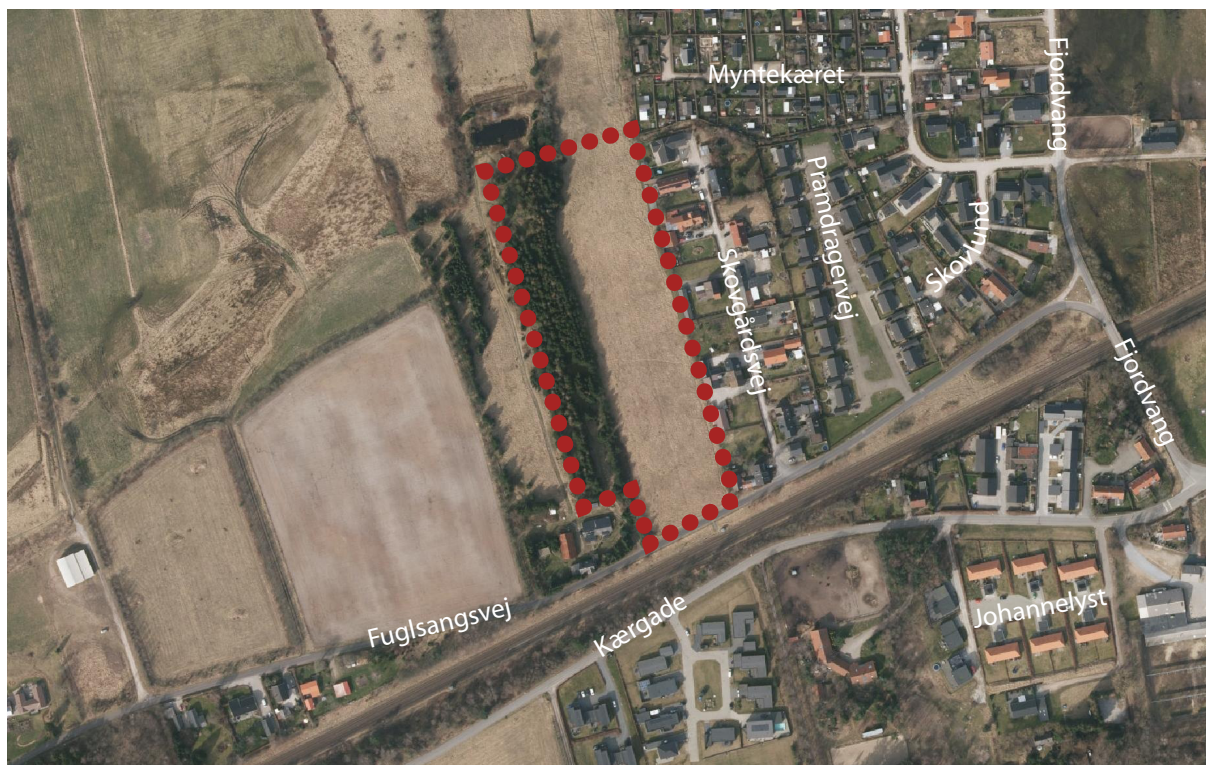
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

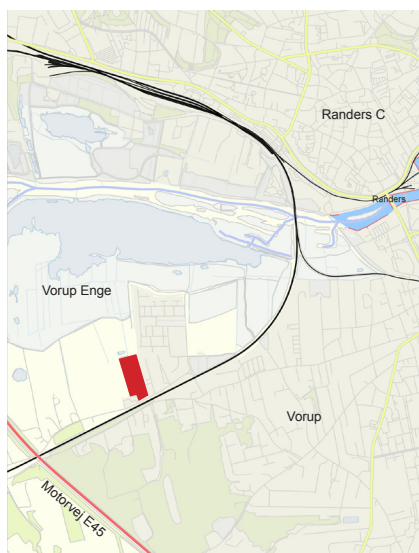
Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med formål, principper og anvendelsesbestemmelser i planen. Byrådet kan i nogle tilfælde vælge at give tidsbegrænsede dispensationer til midlertidige anvendelser, selv om det strider mod planens formål, principper og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

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.

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 og motorvej E45.

Billedet viser hvordan lokalplanens østlige område, afgrænses af beplantning mod vest og boligerne på Skovgårdsvej mod øst.

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for åben-lav og tæt-lav bebyggelse i et område ved Fuglsangsvej i Vorup. Området ligger i landzone og er privatejet.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen har et samlet areal på ca. 2,5 ha og ligger i Vorup, nord for Fuglsangsvej og vest for Skovgårdsvej.

Området fremstår ubebygget og afgrænses af eksisterende bebyggelse i form af enfamiliehuse mod øst, det åbne land mod vest, Vorup Enge mod nord og Fuglsangsvej mod syd.

Syd for Fuglsangsvej løber jernbanen i en lavning.

Området har et terrænfald på ca. 5 meter med en svag skråning mod engene mod nord.





Illustrationsplan

Planen viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, i alt op til maks 21 boliger, med en boligvej i midten. Lokalplanområdet vejforsynes fra syd via Fuglsangsvej. Det nye boligområde vil udgøre den nordvestlige afgrænsning af Vorup og vil opfattes som en naturlig udvidelse af byen mod nordvest.

Lokalplanen giver mulighed for individuelle arkitektoniske præg i og med at der ikke er fastsat bestemmelser for facadematerialer. Dog fastsætter lokalplanen bestemmelser om tagmateriale og hækbeplantning for at binde området sammen som helhed.

Lokalplanen inddeles i 5 delområder:

Delområde I - åben-lav boligbebyggelse

Øst for boligvejen er der mulighed for åben-lav bebyggelse i form af parcelhuse, med grundstørrelser på mellem 700m² og 1400m². Bebyggelsen må opføres i maks 1 etage og i en højde af maks 6 meter. Åben-lav bebyggelse i delområdet viderefører og tilpasser den ek-

Åben-lav bebyggelse



Tæt-lav boligbebyggelse kan f.eks. være rækkehuse, klyngehuse, kædehuse, gårdhuse mv.

Fælles opholdsareal

Afstandslinje sikrer bebyggelsen mod støj og vibrationer



DELOMRÅDER

Kortet viser hvordan lokalplanens område er inddelt i 5 delområder.

sisterende bebyggelse på Skovgårdsvej. Lokalplanen fastlægger en byggelinje på 5 meter fra skel mod øst. Byggelinjen sikrer en afstand mellem ny og eksisterende bebyggelse.

En byggelinje parallelt med lokalplanens nordlige skel sikrer at der ikke bygges på den nordligste del af de to nordligste grunde mod engene.

Indenfor delområde I udlægges areal til sti der skal sikre områdets beboere adgang til engarealerne mod nord.

I den nordlige ende af delområdet reserveres et areal til spildevandsledning og en eventuel pumpestation.

Delområde II - åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse

Delområde II består af to områder. Der kan i delområdet ialt etableres maks. 12 boliger som tæt-lav bebyggelse. Boligerne kan opføres i op til to etager med lodrette lejlighedsskel og i en højde af maks. 8,5 meter.

Grundstørrelsen for tæt-lav bebyggelse i delområdet fastsættes til min. 350 m².

Det er muligt at sammenbygge maks. 3 boliger for at sikre at bebyggelsen ikke opleves massiv.

Alternativt kan delområdet udnyttes til åben-lav bebyggelse med grundstørrelser på mellem 700m² og 1400m².

Delområde III - Rekreativt opholdsareal

Lokalplanen udlægger et grønt fællesareal til opholds- og legeområde for hele lokalplanens område, og skal udgøre 5% af områdets samlede grundareal.

Fællesarealet er placeret centralt i området, til gavn for hele områdets beboere.

Delområde IV - Afstand fra vej og jernbane

Lokalplanen fastlægger en byggelinje 50 meter fra jernbanen, der sikrer ny bebyggelse mod støj og vibrationer herfra.

Delområdet skal friholdes for bebyggelse, men der kan etableres fælles affaldshåndtering/nær-genbrugsstation, parkeringspladser etc. Området skal fremstå grønt, og der er mulighed for at etablere beplantning på arealet.

Indenfor delområdet er der angivet en oversigtslinje i en afstand af 2,5 meter fra Fuglsangsvej. Arealet mellem Fuglsangsvej og afstandslinjen skal friholdes for beplantning for at sikre oversigtsforhold til Fuglsangsvej.

Delområde V - Rekreativt areal til beplantning og støjvold

Området kan anvendes til rekreative formål, beplantning samt støjvold, der skærmer mod trafikstøj fra motorvejen mod vest og er en betingelse for, at lokalplanens østlige område kan anvendes til boligformål. Beplantning i delområde V skal i størst muligt omfang bevares. Hvis der sker større fældningsarbejder skal der ske genplantning i området. Støjvolden skal placeres vest for den eksisterende beplantning og tilplantes af hensyn til områdets landskabelige træk.

Støjvolden skal udformes på en sådan vis, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende græseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven fastsættes flg. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- At** området kan anvendes til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse
- At** sikre etablering af et grønt fri- og opholdsareal
- At** sikre stiadgang til engarealerne mod nord
- At** sikre en ny bebyggelse samt opholdsarealer mod støj og vibrationer fra omkringliggende veje og jernbanen
- At** der etableres vejadgang til lokalplanens område fra Fuglsangsvej

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Matrikelnumre der er omfattet af denne lokalplans bestemmelser

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikelnummer 11e Vorup By, Vorup, samt alle parceller, der efter den 19.11.2018 udstykkes fra den nævnte ejendom.

Zonestatus

2.2 Lokalplanområdet er i landzone. Lokalplanområdet overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone med undtagelse af lokalplanens delområde V, som forbliver i landzone.

Bonusvirkning

2.3 Lokalplanens bestemmelser i § 3.8 og 6.4 erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone jvf. Planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Boligformål

Tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav boligbebyggelse.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Åben-lav bebyggelse er f.eks. parcelhuse og villaer med egen have mv.

3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

3.2 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder som vist på kortbilag 2.

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

Tæt-lav bebyggelse kan f.eks. være kædehuse, rækkehuse mv. med lodrette lejlighedsskel.

3.4 **Delområde II** må kun anvendes til tæt-lav byggeri som rækkehuse og dobbelthuse. Alternativt kan **delområde II** udstykkes til åben-lav bebyggelse.



Fælles opholdsareal

3.5 **Delområde III** må kun anvendes til fælles opholdsareal og må ikke bebygges. Der kan på arealet opstilles legeredskaber, legehuse, bænke og lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold.

3.6 **Delområde IV** må kun anvendes til græsareal, beplantning, parkering og fælles affaldshåndtering. Der kan etableres sti/fortov ved vej. Det på kortbilag 2 markerede areal langs Fuglsangsvej skal friholdes for beplantning for at sikre oversigtsforhold.

Erhverv fra egen bolig

3.7 Der kan fra boliger i **delområde I** og **II** drives sådan erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:

- at** virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at** virksomheden ikke beskæftiger andre end boligens beboere,
- at** virksomheden drives på en sådan måde,
- at** ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder at området karakter af boligområde ikke brydes ved skiltning og lignende.
- at** virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.

Delområde V

3.8 **Delområde V** må kun anvendes til støjvold, beplantning og rekreativt areal.

§ 4 Udstykning

Udstykning

4.1 Åben-lav boligbebyggelse i **delområde I** kan udstykkes med en grundstørrelse på mindst 700 m² og maks. 1400 m².

4.2 Tæt-lav boligbebyggelse i **delområde II** kan udstykkes som storparceller eller enkelte grunde på mindst 350m².

Alternativt kan området udstykkes til åben-lav boligbebyggelse med grundstørrelser på mindst 700 m² og maks. 1400 m².

4.3 Der må ikke ske udstykning af **delområde III, IV og V**

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Vejbetjening fra Fuglsangsvej

5.1 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Fuglsangsvej som vist på kortbilag 2.

Vejudlæg

5.2 Boligvejen A-B, som er markeret på kortbilag 2, udlægges i en bredde af mindst 8 m med en kørebanebredde på mindst 5 m og med 1,5 m rabat i hver side.

5.3 Arealet mellem Fuglsangsvej og den på kortbilag 2 markerede oversigtslinje 2,5 meter fra Fuglsangsvej skal friholdes



Fartdæmpning

- for beplantning o.lign.
- 5.4 Der skal etableres fartdæmpning som vist på kortbilag 2.

Stiforbindelser

- 5.5 Der skal sikres sti a-b som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.6 Sti a-b skal etableres som natursti og udlægges i en bredde af 4 m med et befæstet areal på 2 m.

Parkeringspladser

- 5.7 Der skal for åben-lav boligbebyggelse etableres 2 parkeringspladser på hver grund. Til tæt-lav boligbebyggelse skal der etableres 1½ parkingsplads pr. bolig på egen grund eller som fælles parkering indenfor storparcellen eller indenfor delområde IV.

- 5.8 På grunde til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, må der højst etableres én overkørsel til boligvejen for hver bolig. Overkørslen må ikke være bredere end 6 m.

Affaldsløsninger

Antal og dimensionering anvises af Randers Kommunes Affaldskontor.

Nedgravede containere skal placeres så de kan tømmes fra boligvejen.

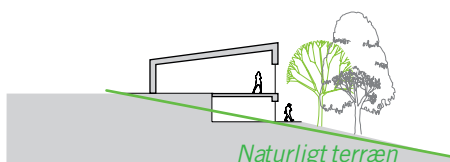
§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.
- 6.2 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.3 Miljøstationer kan udformes som nedgravet affaldssystem og placeres indenfor **delområde IV** og i tilknytning til stamvej A-B.
- 6.4 Der skal indenfor **delområde V** etableres støjafskærmning som vist på kortbilag 2. Støjafskærmning skal udformes som en tilplantet støjvold, og placeres vest for den eksisterende beplantning.
- 6.5 Nedsivning af regnvand skal ske på den enkelte grund.
- 6.6 Der er indenfor **delområde I** reserveret areal til spildevandsledning samt en eventuel pumpestation, som vist i princippet på kortbilag 2. Pumpestationen skal omgives af levende beplantning.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

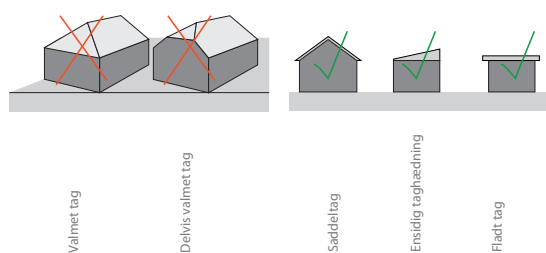
- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel må ikke overstige 30% for åben-lav bebyggelse og 40% for tæt-lav bebyggelse.
Fælles opholdsarealer kan ikke medregnes i beregning af bebyggelsesprocenten.
- 7.2 Bygninger i **delområde I** må opføres i 1 etage med en maksimal højde på 6 meter målt fra eksisterende terræn.
Den nord-vestlige grund markeret med særlig signatur på

Bebyggelse i terræn





Bebyggelsens afstand til skel



Glanstal 14, jf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.

kortbilag 2 skal fremstå i maks 1 etage og 6 meter set fra syd og må fremstå i op til 2 etager mod nord. Bebyggelsen skal tilpasses terrænet.

- 7.3 Bebyggelse på de to nordligste grunde i **delområde I**, skal placeres syd for byggelinjen som vist på kortbilag 2.
- 7.4 Bebyggelse i **delområde I** skal have en afstand af mindst 5 meter til skel mod nabobebyggelsen på Skovgårdsvej mod øst som vist på kortbilag 2. Afstandslinjen gælder kun beboelsesbygninger.
- 7.5 Bygninger i **delområde II** må opføres i 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.
- 7.6 Tæt-lav bebyggelse må ikke sammenbygges med mere end tre boliger.
- 7.7 Ved åben-lav bebyggelse skal garager og lign. opføres mindst 0,5 meter fra nabo- og stiskel (inkl. udhæng og tagrender). Facadehøjden må ikke overstige 3 meter, og bygningshøjden må ikke være mere end 3,5 meter. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, til bygningsens højeste punkt.
- 7.8 Garager og lign. skal indenfor **delområde I** opføres mindst 2,5 meter fra vejskel.
- 7.9 Garager og mindre bygninger kan ved tæt-lav bebyggelse indenfor **delområde II** sammenbygges over skel. Anvendes **delområde II** til åben-lav bebyggelse gælder bestemmelserne som i 7.7 og 7.8.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelse skal udføres med saddeltag, ensidig taghældning eller med fladt tag.
- 8.2 Tage skal udføres med sorte teglsten eller betontagsten, zink, kobber, tagpap eller fiberbeton i sort farve.
- 8.3 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende facade- eller tagmaterialer med et glanstal på over 14, bortset fra vinduer og anlæg for udnyttelse af solenergi.
- 8.4 Tekniske installationer på tagfladen må ikke være synlige fra terræn, skal udføres som en del af bygningen og indgå naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk.
- 8.5 Tæt-lav bebyggelse indenfor **delområde II** må kun opføres efter en samlet plan og med ens materiale- og farvevalg.
- 8.6 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af døre.



§ 9 Ubebyggede arealer

Fælles opholdsarealer og legepladser

9.1 **Delområde III** skal etableres som ét grønt fælles opholdsareal på terræn svarende til mindst 5% af områdets samlede areal, og placeres som vist i princippet på kortbilag 2. **Delområde III** tjener som ét samlet opholdsareal for hele lokalplanområdet.

9.2 **Delområde III** må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne, uindregistrerede biler eller til oplag af materialer. Der må på opholdsarealerne opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold.

Hegn i skel

9.3 Hegn i skel skal etableres som levende hegn. Hegn mod vej, sti og fælles friareal må kun placeres på egen grund mindst 0,3 meter fra skel.

Terrænregulering Det overordnede landskab skal følges og bebyggelsen skal indpasses.

9.4 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m på de enkelte grunde. Terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund og ikke nærmere skel end 1 meter.

Skilte på ubebyggede arealer må kun være henvisningsskilte og ikke skilte med reklamer

9.5 Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til området. Skilte må ikke være større end 0,4 x 1,0 m, og ikke placeres højere end 1,0 m over jorden.

Beplantning i delområde V

9.6 **Delområde V** skal fremstå som naturområde med spredt beplantning. Der kan ske udtynding af beplantningen i delområde V. Ved større fældningsarbejder skal der ske genplantning.

§ 10 Grundejerforening

Grundejerforening

10.1 Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens område.

10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når mindst 30% af grundene i lokalplanområdet er solgt, eller når Randers Kommune kræver det.

10.3 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af alle fællesarealer, veje, stier og nedslivningsanlæg til vejvand i hele lokalplanens område, samt støjvold og det rekreative område indenfor delområde V.

10.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers Kommune.



§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- At** de i § 5 nævnte veje og stier er etableret for hele området.
- At** de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.
- At** den i § 6 nævnte støjvold er etableret.
- At** det i § 9 nævnte fælles friareal er etableret.

§ 12 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 658 er godkendt af byrådet den 23.04.2018.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Lokalplan 658 er endeligt vedtaget af byrådet den 14.01.2019

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

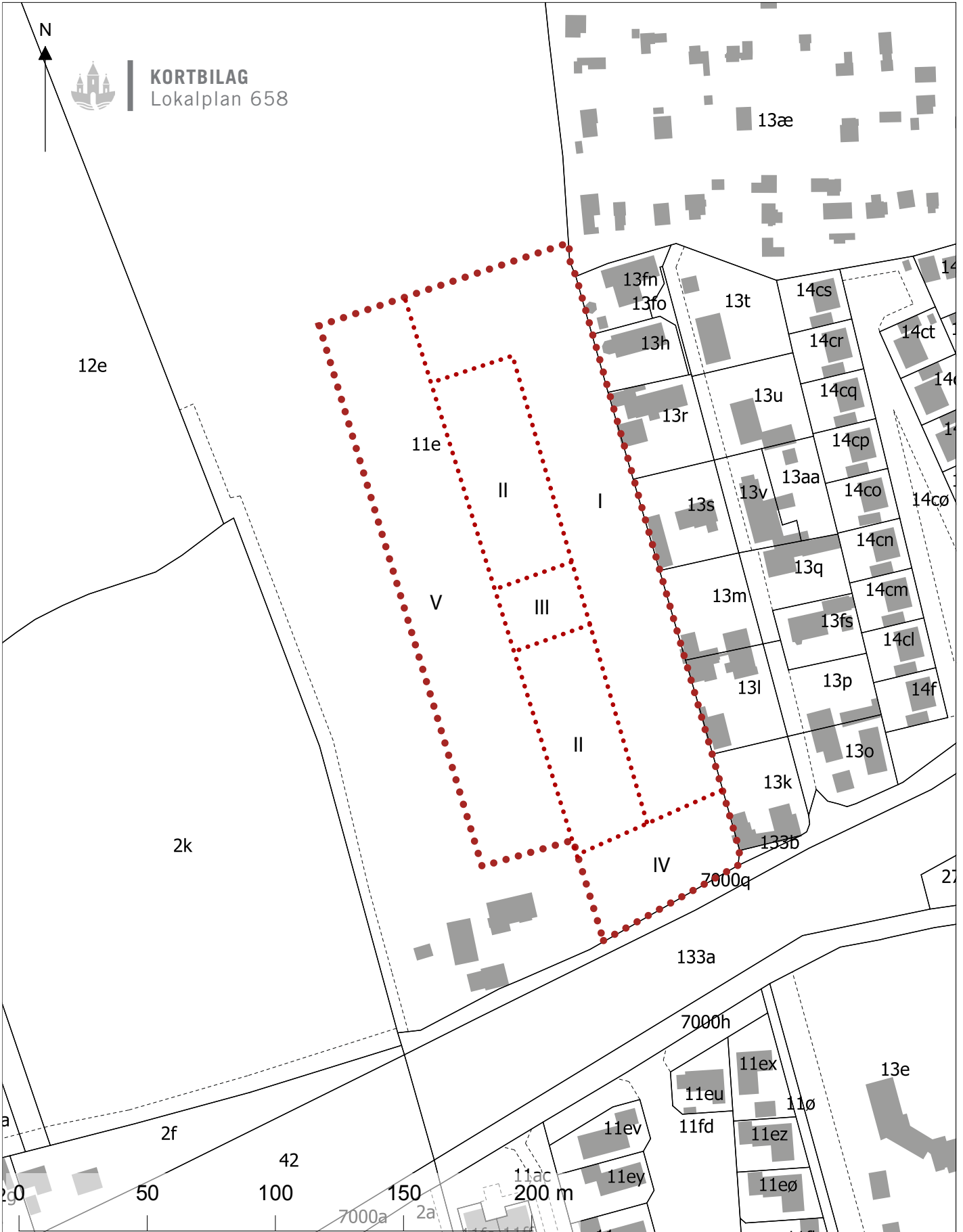
Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 16.01.2019 fra hvilken dato planens endelige retsvirkninger indtræder.

N



KORTBILAG Lokalplan 658



	Matrikelskel		Lokalplangrænse
	Udlagte veje	I	Delområdenummer
1a	Matrikelnumre		Delområdegrænse

BILAG 1	Afgrænsning og delområder
	Måleforhold: 1 : 2.000, A4, 19-11-2018, Init. : LMC
Lokalplan 658 RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK	



- | | |
|---|---------------------------------|
| ●●●●● Lokalplangrænse | ■ Eksist. bygning |
| ●●●●● Delområdegrænse | ■ Beplantning og grønne områder |
| --- Højdekurve 0,5 m | ■ Eksist. tæt beplantning |
| Stuedlæg | ■ Fælles opholdsareal |
| --- Oversigtslinje, vej | ■ Vejudlæg |
| ▬ Jernbane | ■ Arealudlæg til støjvold |
| ● Fartdæmper | --- Udstykningsprincip |
| * Grund med særlig bestemmelse jvf. §7.2 | |
| --- Byggelinje 5 m fra skel mod øst | |
| --- Byggelinje 12 m fra skel mod nord | |
| --- Vejstøjbyggelinje + linje for støj/vibrationer fra jernbane | |
| ■ Areal reserveret til spildevandsledning og evt. pumpestation | |

BILAG 2	Arealanvendelse
	Måleforhold: 1 : 2.000, A4, 19-11-2018, Init. : LMC
	Lokalplan 658 RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



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.

Natura 2000 områder

Natura 2000-områder

Det ansøgte ligger ikke i et Natura 2000-område. Der er fra lokalplanområdet en afstand på ca. 4 kilometer til nærmeste 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 natur-typer, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

Bilag IV arter

Bilag IV-arter

Arealet er fritliggende grønt område.

Flagermus yngler og raster især i bygninger og hule træer. Afhængigt af arten skal der desuden være søer, vandløb, skov eller anden naturtype i nærheden. De er især følsomme over for fældning af hule træer og restaurering af bygninger, så de bliver utilgængelige.

Såfremt gamle træer fældes i september eller oktober har flagermusene mulighed for at flytte til andre træer, da det er uden for ynglesæsonen og uden for de fleste arters sæson for vinterhi. Lokalplanområdet er beliggende ved bynær boligområde.

Samlet set vurderer kommunen, at flagermusenes yngle- og rasteområder ikke vil blive ødelagt, og at flagermusene ikke vil blive påvirket negativt ved gennemførelse af det ansøgte.

Kommuneplan 2017

KOMMUNENPLANEN

Lokalplanen omfatter rammeområde 1.04.B.25 - Fuglsangsvej i Kommuneplan 2017 og 1.04.L.2 - Vorup Enge.

Rammeområde 1.04.B.25 er udlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse og fællesareal, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for ramme 1.04.B.25 i kommuneplan 2017, da boligområdet ønskes udvidet mod nord og vest, og da området vest for det nye boligområde ændres fra landområde til rekreation/fritidsformål.

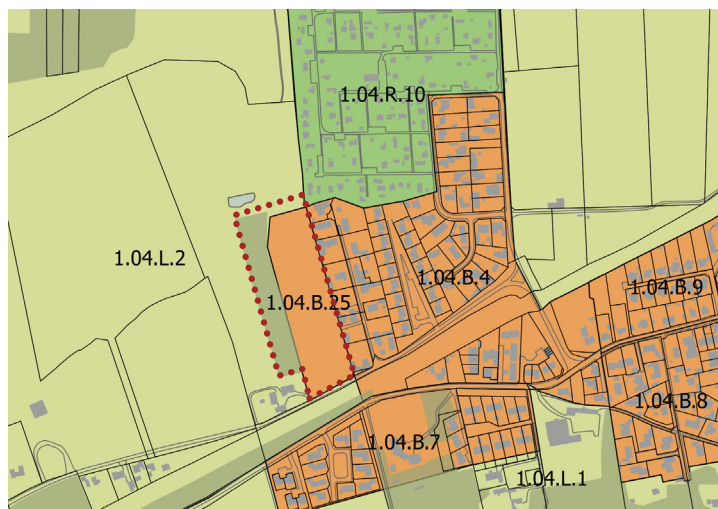
Tillæg 15 til Kommuneplan 2017

Der er derfor udarbejdet Tillæg 15 til kommuneplan 2017. Med kommuneplantillægget udvides boligrammen mod nord-vest. Rammebestemmelserne forbliver de samme. Den resterende del af lokalplanens område ændres fra landområde til rekreation/fritidsformål.

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan.



Rammekort med markering af lokalplanområdet.



Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

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 ca. 300 meter fra lokalplanområdet, men idet der ligger boligbebyggelse imellem skydebanen og området vurderer Randers Kommune at lokalplanen ikke er i strid med retningslinjen.

ZONESTATUS

Lokalplanens område er beliggende i landzone. Lokalplanens delområde V forbliver i landzone, mens de øvrige delområder overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

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.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse som viser at der ikke er tinglyste servitutter på ejendommen der kræves aflyst.

Vejbetjening

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Fuglsangsvej.

Lokalplanområdet ligger i landzone, og overføres delvist til byzone

Servitutter

Vejadgang og parkeringsforhold



Støj og vibrationer fra jernbanen samt trafikstøj fra motorvej E45. Der skal etableres støjafskærmning mod vest så reglerne for støj i boligområder kan overholdes.

Støj- og vibrationsrapport

Spildevand og overfladevand

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres minimum 2 parkeringspladser pr. bolig. ved åben-lav boligbebyggelse og 1½ ved tæt-lav boligbebyggelse.

Støj og vibration

Lokalplanområdet påvirkes af vejtrafikstøj fra Motorvej E45 som er beliggende vest for lokalplanens område. Derudover er lokalplanområdet beliggende op til Fuglsangsvej, hvor jernbanen løber umiddelbart syd 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 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 udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Der er forud for lokalplanens tilvejebringelse udarbejdet en rapport som beregner støj fra vej og jernbane, samt vibration fra jernbane. Rapporten viser, at støjvolden skal etableres i en højde af mindst 4 meter.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der skal etableres en støjafskærmning mod vest, så støjgrænserne kan overholdes.

Spildevandsplan

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen. Området udlægges heri til spildevandskloakeret, hvorved tag- og overfladevand (herunder vejvand) skal nedsives indenfor området.

Vandløbsloven

Boligområdet:

Der er ifølge Randers Kommunes oplysninger ikke vandløb indenfor projektområdet eller umiddelbart op til skovarealet vest for udstykningen. Nærmeste grøft er beliggende umiddelbart nord for den kommende udstykning. Jordbundsforholdene (grov sandjord) taler ikke for at udstykningen er drænet, og arealet er ifølge kommunens kortmateriale ikke drænet. Dermed ikke sagt at arealet ikke kan være drænet. Findes der drænledninger ved byggemodningen af arealet, skal der tages højde for at dræne evt. skal omlægges, hvis de f.eks. overskæres i forbindelse med udstykning og byggemodning af arealet. Nærmeste vådområde er Vorup Enge ca. 500 m nord for projektområdet. Projektet vurderes ikke at have indvirkning på nærmeste vådområde eller vandløb.

Støjvolden:

Anlæggelsen af støjvolden vurderes ikke at ændre overfladevandets naturlige løb eller hindre vandets afløb fra højereliggende arealer. (Vandløbslovens §6). Arealet falder mod nord



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplan 658

Hvor leveres vand fra?

Vandforsyning

Området ligger i Strømmen Vandværks forsyningsområde.

Renovation og genbrug

Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Området er således ikke kortlagt som jordforurennet.

Renholdelse og vintervedligeholdelse

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af 'Regulativ for husholdningsaffald' og 'Regulativ for erhvervsaffald' i Randers Kommune. Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent.

Tilgængelighed

Vintervedligeholdelse

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

Arkæologiske forhold

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.

Arkæologiske interesser

Museum Østjylland er blevet hørt i forhold til arkæologiske interesser i det pågældende område. Museum Østjylland har foretaget en arkivalsk kontrol og en vurdering af landskabet indenfor det kommende boligområde. Der er ikke tidligere registreret fortidsminder på arealet, men lige nordvest herfor er der gjort et fund af en smeltedigel til bronzestøbning.

Topografien på stedet består af et jævnt skrånende forland ned mod en tidligere kystlinje markeret ved en strandvold lige nord for det aktuelle areal. En sådan topografi har ofte været bebygget gennem adskillige oldtidsperioder. På dette grundlag vurderer museet, at risikoen for at påtræffe fortidsminder ved det kommende anlægsarbejde er ganske stor, og sådanne fortidsminder skal ifølge Museumslovens §26 stk. 3 undersøges, inden de bliver destrueret af anlægsarbejde. For at undgå u hensigtsmæssige standsninger ved det fremtidige anlægsarbejde, vil museet anbefale, at der i god tid inden anlægsarbejdet iværksættes en arkæologisk forundersøgelse af arealet.



Kystnærhedszone

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.

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, ca. 1,7 km fra Randers Fjord, hvilket betyder, at lokalplanområdet er omfattet af bestemmelser i planlovens §16 stk. 4 om beskyttelse af kystområder.

Da den planlagte boligbebyggelse maks må opføres i 8,5 meters højde og ligger bagved eksisterende bebyggelse, vurderes der ikke at have nogen visuel påvirkning af kysten eller kystlandskabet.



Erhvervsområder

Randers kommune har ikke fastlagt retningslinjer med udpegning for beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 23 og nr. 24.

Der er 1,1 km til nærmeste erhvervsområde og projektet vurderes derfor ikke at have indvirkning på nærmeste erhvervsområde.

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

Landbrugspligt

Ejendommen med matr. nr. 11e, 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.

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

Skovbyggelinje

Der er skovbyggelinje på hele arealet, men arealet er undtaget fra forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 3, da der ligger bebyggelse imellem skoven og lokalplanområdet.



Skovbyggelinje

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

Der er foretaget en screening af forslaget til lokalplan 658 i henhold til miljøvurderingsloven (lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017). Ifølge miljøvurderingsloven skal et planforslag kun miljøvurderes, hvis det må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Forslag til Lokalplan 658 er omfattet af lov om miljøvurdering §8 stk 1, nr 3.

I screeningen er det 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.

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.

Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering er truffet på baggrund af

Miljøvurderingsloven

Screening for miljøvurdering



lovens § 10:

- Planen giver mulighed for en mindre udvidelse af Vorup på maks. 21 boliggrunde.
- Ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse i området.
- Den nye bebyggelse sikres mod vibrationer og støj fra jernbanen via fastlagt afstandslinje.
- Ny bebyggelse forventes ikke at tilføre en væsentlig trafikal stigning
- Lokalplanen sikrer etablering af støjafskærmende foranstaltning for at overholde Miljøstyrelsens grænseværdi for trafikstøj.