



# LOKALPLAN 678

Boliger  
ved Tørringvej i  
Øster Tørslev





## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

VEJLEDNING .....	4
Pligt til at udarbejde en lokalplan.....	4
Hvad er formålet med lokalplaner? .....	4
Borgernes indflydelse.....	4
Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser .....	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	5
LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER.....	5
OM LOKALPLANEN .....	6
BAGGRUND.....	6
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	6
LOKALPLANENS INDHOLD.....	7
LOKALPLANENS BESTEMMELSER .....	9
§ 1 Lokalplanens formål .....	9
§ 2 Område og zonestatus .....	9
§ 3 Områdets anvendelse .....	9
§ 4 Udstykning.....	10
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	10
§ 6 Tekniske anlæg.....	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	11
§ 9 Ubebyggede arealer.....	12
§ 10 Grundejerforening .....	13
§ 12 Ophævelse af lokalplan.....	13
§ 13 Vedtagelsespåtegninger .....	13
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .	16
LANDSPANLÆGNING.....	16
Beskyttelse af grundvandet.....	16
Natura 2000-områder og Bilag IV-arter .....	16
Natura 2000-områder .....	16
Bilag IV-arter.....	16
KOMMUNEPLANEN .....	16
LOKALPLANER DER OPHÆVES .....	17
ZONESTATUS.....	17
SEKTORPLANER.....	17
Spildevandsplan.....	17
Varmeplan .....	18
Vandforsyningsplan .....	18
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	18
Servitutter .....	18
Vejbetjening.....	18
Trafikstøj .....	18
Jordforurening.....	19
Renovation .....	19
Handicappolitik.....	19
Arkæologiske interesser .....	19
Kirkebyggelinje .....	19
Kystnære del af byzonen: .....	20
Drikkevandsinteresser .....	20



**INDHOLD**  
Lokalplan 678

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	21
Afgørelse vedr. miljøvurdering.....	21
Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering.....	21
Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering.....	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 juridisk bindende bestemmelser om hvordan arealer og bygninger må bruges. Dette kan give ejeren sikkerhed for hvad der fx må udstykkes og 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.



## **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**

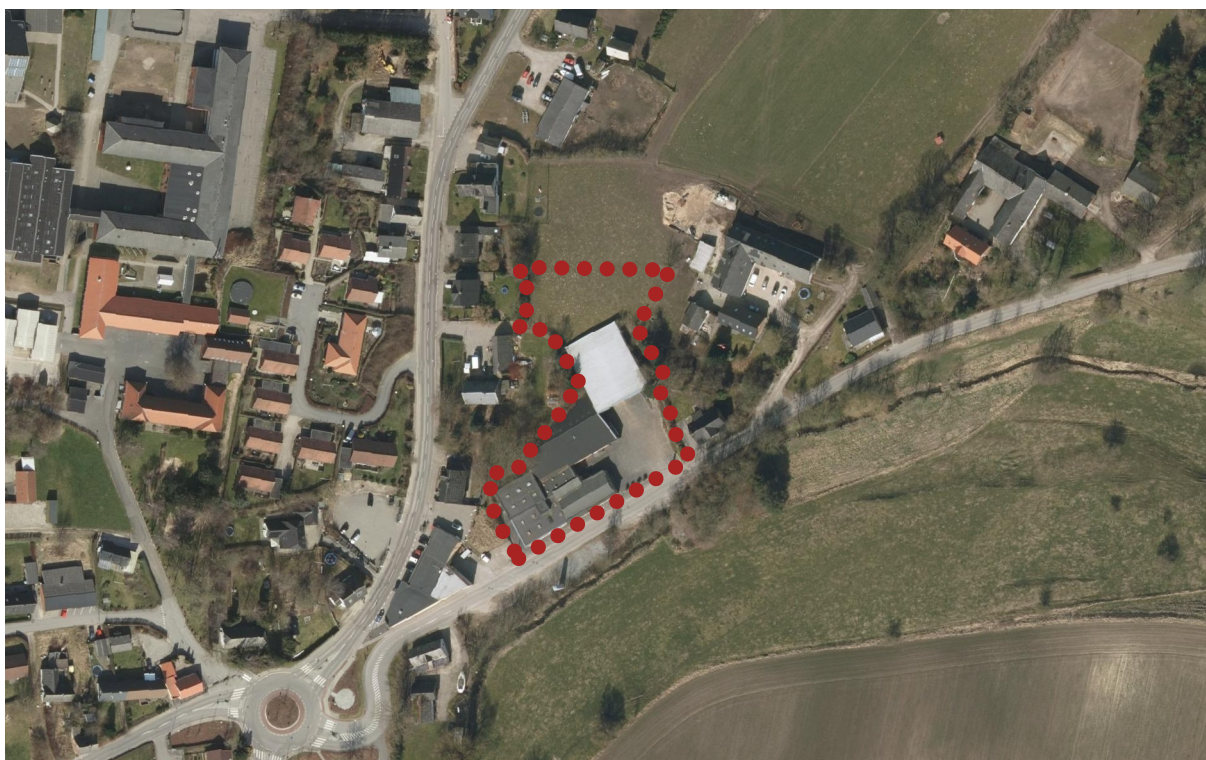
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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 placering i forhold til Randers

## OM LOKALPLANEN

### BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for at opføre 11 rækkehuse ved Tørringvej i Øster Tørslev.

### LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område omfatter et samlet areal på ca. 0,5 ha, og ligger i den centrale del af Øster Tørslev.

Området ligger nord for Tørringvej, i forbindelse med eksisterende boligbebyggelse.

Området omfatter beliggende på Tørringvej 5-7 i Ø. Tørslev. Arealet fremstår i dag bebygget med mindre erhvervsbygninger samt en stor lagerhal.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord og vest af bebyggelse og af åbne marker mod syd og øst. Området har en terrænstigning på ca. 7,5 meter mod nordvest.

Området ligger i byzone og er privat ejet.



*Illustrationsplan*

*Planen viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes.*

*Antal boliger/andet*

**LOKALPLANENS INDHOLD**

Lokalplan 678 giver mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse, i alt op til 11 boliger. Bebyggelsen kan opføres op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Grundstørrelserne fastsættes til minimum 240 m<sup>2</sup> og bebyggelsesprocenten er fastlagt til maksimalt 40% for den enkelte ejendom.

Vejadgang til området skal ske via Tørringvej, så lokalplanområdet vejforsynes fra syd. Lokalplanen udlægger et grønt fællesareal til opholds- og legeområde, ligesom der fastlægges bestemmelser om grøn afskærmning for at hindre indbliksgener til nabobyggerierne.



For at genere nærområdet mindst muligt, må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30 på facader og tage.

*Vejadgang*

Vejadgang til området skal ske via Tørringvej

Fordelingsvejen udlægges i en bredde på minimum 7,3 meter og anlægges med kørebane i en bredde på minimum 5 meter.

*Stiforbindelser*

Der skal sikres stiforbindelse til boligerne der ligger parallelt med lokalplanområdets sydlige afgrænsning. Dette kan ske som princippet vist på kortbilag 2.

*Parkering*

Der skal etableres mindst 1,5 parkeringspladser pr. bolig.

*Fælles opholdsareal*

Der udlægges et grønt fælles opholdsareal, med mulighed for ophold, leg og rekreativ udfoldelse for områdets beboere.

Det fælles opholdsareal skal fremstå grønt og kan tilplantes med træer og buske. Herudover kan der opstilles lege- og motionsredskaber, grill, bænke mv. til at understøtte det fælles opholdsareals indretning og anvendelse til leg og ophold.

*Grundejerforening*

Der skal oprettes en grundejerforening for området, som skal forestå drift og vedligeholdelse af lokalplanområdets fælles arealer og anlæg.

*Byggelinje*

Der pålægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel, mellem vejskel og byggelinje må der ikke bebygges til beboelse.

*Ophævelse af lokalplan*

Lokalplan nr. 30-N ophæves for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan.





## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekg. nr. 1529 af 23.11.2015 med senere ændringer) 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 boligbebyggelse.
- At** nabobyggerier så vidt muligt skærmes mod indbliksgener.
- At** en del af lokalplanens område udlægges til et grønt, fælles opholdsareal.

### § 2 Område og zonestatus

*Ejendomme og lodder der er omfattet af denne lokalplans bestemmelser*

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 12aq og 12ag, Øster Tørslev by, Øster Tørslev samt alle parceller, der efter den 24.10.2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

*Zonestatus*

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

*Boligformål  
Tæt-lav boligbebyggelse*

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

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

- 3.2 Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres efter en samlet plan.
- 3.3 Der må etableres op til 11 boliger indenfor lokalplanområdet.
- 3.4 De arealer, som på kortbilag 2 er markeret som grønne fælles opholdsarealer, må ikke bebygges.

*Erhverv fra egen bolig*

- 3.5 Der kan på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:
- At** virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
  - At** virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder at områdets karakter af boligområde ikke brydes ved skiltning og lignende.
  - At** virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.



#### **§ 4 Udstykning**

- Udstykning*
- 4.1 Tæt-lav boligbebyggelse kan udstykkes som storparceller eller enkelte grunde. Udstykning af enkelte grunde skal være mellem 240 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>

#### **§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold**

- Vejbetjening fr Tørringvej*
- 5.1 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Tørringvej som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som princippet vist på kortbilag 2.
- Vejudlæg*
- 5.3 Boligvejen A-B udlægges i en bredde af mindst 7,3 m med en kørebanebredde på mindst 5 m og boligvej C-D udlægges i en bredde af mindst 6,5 m med en kørebanebredde på mindst 5 m. Der skal på mindst en af siderne anlægges 1,2 m fortorv
- Stiforbindelser*
- 5.4 Der skal sikres stiforbindelser a-b og c-d som princippet vist på kortbilag 2. Stien skal anlægges med et befæstet areal på mindst 2 meter
- 5.5 Overgange mellem vej- og stiarealer, skal anlægges uden væsentlige niveauforskelle, af hensyn til kørestolebrugere, gangbesværede og handicappede.
- 5.6 Boligveje skal etableres som opholds- og legeområde efter færdselslovens bestemmelser.
- 5.7 Der skal for tæt-lav boligbebyggelse etableres 1½ parkingsplads pr. bolig.
- Parkeringspladser*
- 5.8 Der skal etableres parkeringspladser i de afmærkede felter langs boligvej A-B som princippet vist på kortbilag 2.
- 5.9 Langtidsparkering/hensætning af uindregistrerede køretøjer (person-, last- og rutebiler, busser, anhængere og større varevogne) må ikke finde sted i lokalplanområdet.
- 5.10 Der skal etableres parkeringspladser som princippet vist på kortbilag 2.
- 5.11 Parkeringsarealer skal etableres med fast bund for at undgå nedsivning.

#### **§ 6 Tekniske anlæg**

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.



*Vejledningen indeholder retningslinjer for hvordan solceller bedst muligt tilpasses bygningen, og nabogener undgås*

*Affaldsløsninger*

*Antal og dimensionering anvises af Randers Kommune. De nedgravede containere skal placeres så de kan tømmes fra boligvejen.*

*Bebyggelsesprocent*

*Antal etager og bygningshøjde  
Der må bygges i 2 etager og en højde på maks. 8,5 m.*

*Samlet plan for bebyggelsen*

*Byggelinje*

*Ad. 8.2 Husene må ikke fremstå med en lang lige facade. De enkelte boligfacader skal forskydes i forhold til hinanden for mindst hver 3. bolig.*

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

6.2 Der kan etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.5 er opfyldt.

6.3 Der skal etableres nedgravede containerløsninger, som møkker med en placering som vist på kortbilag 2.

### **§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 40 % for tæt-lav bebyggelse.

7.2 Fælles opholdsarealer må ikke medregnes i beregning af grundens størrelse.

7.3 Bygninger må ikke opføres i mere end 2 etage med udnyttet tagetage. Højden må ikke overstige 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.

7.4 Bebyggelse må sammenbygges i naboskel som f.eks. række-, kæde-, klynge eller dobbelthuse.

7.5 Tæt-lav boligbebyggelse må kun opføres efter en samlet plan inden for den enkelte storparcel/udstykningsfelt. Den samlede bebyggelse kan opdeles i etaper.

7.6 Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terræn ud fra en samlet bebyggelsesplan.

7.7 Der pålægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel mod Tørringvej, mellem vejskel og byggelinje må der ikke bebygges til beboelse.

7.8 Garager, carporte og udhuse kan sammenbygges over skel. Facadehøjden må ikke overstige 3 m, og bygningshøjden må ikke være mere end 3,5 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, til bygningens højeste punkt.

### **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

8.1 Bebyggelsen skal opføres efter en samlet plan og med et ensartet materialevalg for at opnå harmoni og sammenhæng i området.

8.2 Tæt-lav bebyggelse må ikke sammenbygges med mere end tre boliger med mindre, at facaden forskydes med min. 1,5 m.

8.3 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



*Facader*

- hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.
- 8.4 Facader skal opføres i tegl og må kun fremstå som blank mur, vandskuret eller pudset overflade. Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden udføres i træ, glas, zink, stål, beton, fiberbeton (Eternit), kobber, aluminium og kompositmaterialer.
- 8.5 Tage skal opføres i røde, brune, sorte eller grå teglsten samt betonteglsten. Tage med hældning under 5% må udføres med tagpap.

*Individuelle antenner*

*Skiltning*

*Der bør kun skiltes med forhold der omhandler personer eller virksomhed på den pågældende ejendom. Skiltets størrelse må ikke overstige 0,25 m<sup>2</sup>.*

*Anlæggene skal være i overensstemmelse med Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere".*

*Hegn i skel*

- 8.6 Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1,0 m. Antenner skal opsættes, så de ikke generer de omkringboende og placeres i en højde, der ikke overstiger tagryggen. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 m.
- 8.7 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene.
- 8.8 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner

## **§ 9 Ubebyggede arealer**

*Fælles friarealer*

*Terrænregulering*

*Det overordnede landskab skal følges og bebyggelsen skal indpasses*

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

- 9.1 Hegn i skel skal opføres som levende hegn.
- 9.2 Der skal etableres et grønt beplantningsbælte langs skel til matrikel 11a.
- 9.3 Hegn mod vej, sti og fælles opholdsareal må kun placeres på egen grund mindst 0,3 m fra skel.
- 9.4 De på kortbilag 2 viste fælles opholdsareal må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne, uindregistrerede biler eller til oplag af materialer.
- 9.5 Der skal etableres fælles friarealer til bebyggelsen som vist på kortbilag 2.
- 9.6 Der må ikke foretages terrænreguleringer, der ændrer lokalplanområdets overordnede landskabsformer. Al terrænregulering skal etableres ud fra en samlet bebyggelsesplan.
- 9.7 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.



*Grundejerforening*

**§ 10 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 og stier i hele lokalplanens område.
- 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  
**At** det i § 6 nævnte molokker er etableret.  
**At** de i § 9 nævnte fælles friarealer er etableret.

**§ 12 Ophævelse af lokalplan**

- 12.1 Med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves Lokalplan 30-N for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan

**§ 13 Vedtagelsespåtegninger**

Forslag til Lokalplan 678 er godkendt af Randers Byråd den 15.11.2018.

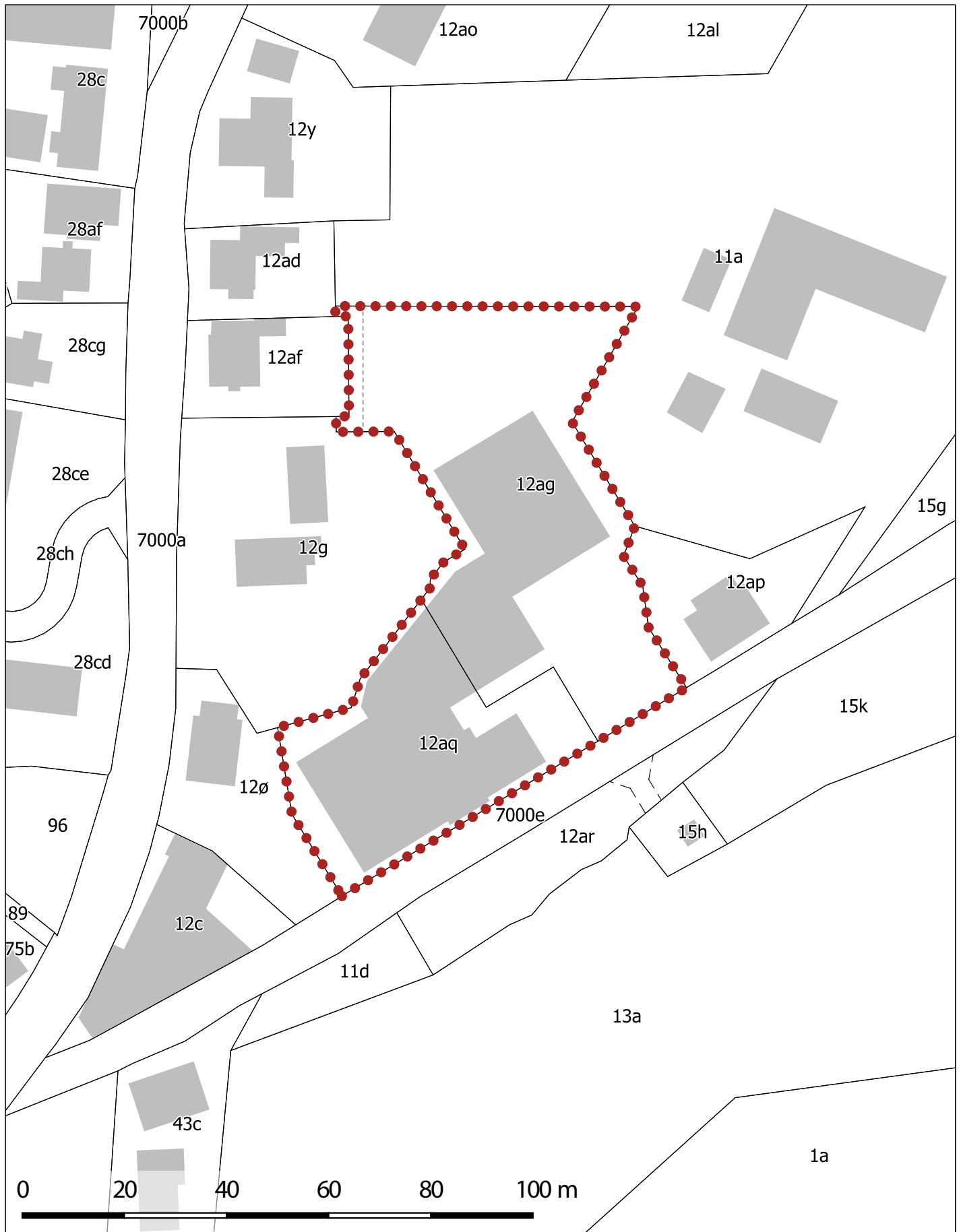
Torben Hansen  
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt  
Kommunaldirektør

Lokalplan 678 er endeligt vedtaget af Randers Byråd den 28.03.2019.

Torben Hansen  
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt  
Kommunaldirektør



Signatur — Matrikelskel - - - - Udlagt vej 1a Matrikelnummer	•••• Lokalplangrænse - - - - Tinglyst vejret	<b>BILAG 1</b>	Lokalplan afgrænsning Målforshold: 1:1.000, A4, 24-10-2018	
			Lokalplan 678 RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK	



Signaturforklaring	
●●●●	Lokalplanområde
—	Matrikelskel
■	Vej- og stiudlæg
A-B	Vejbetegnelse
a-b	Stibetegnelse
▶	Hovedvejadgang
---	Byggelinje
■ F	Fælles grønt opholdsareal
■	Skråninger og rabatter
P	Parkeringspladser
⊙⊙	Molokker
----	Tinglyst vejret

<b>BILAG</b> <b>2</b>	Vejledende illustrationsplan	
	Måleforhold: 1:1.000, A4, 24-10-2018	
		<b>Lokalplan 678</b> RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK



## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### *Landsplanlægning*

#### **LANDSPANLÆGNING**

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandplaner for 1.5 Randers fjord.

Lokalplanen er ikke i strid med vandplanerne.

### *Beskyttelse af grundvand*

#### **Beskyttelse af grundvandet**

Lokalplansområdet ligger både i 300 meters beskyttelsesområde og indvindingsopland til Øster Tørslev Vandværks drikkevandsboring. Hele lokalplanområdet ligger i et areal der er udpeget som nitratfølsomt indsatsområde.

På grund af drikkevandsinteresserne i området skal der tages hensyn til grundvandsbeskyttelsen i forbindelse med håndtering af overfladevand. Vejvand samt vand fra p-pladser må ikke kunne nedrive til grundvandet.

#### **Natura 2000-områder og Bilag IV-arter**

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000 områder må der bl.a. ikke planlægges for:

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

### *Natura 2000 områder*

#### **Natura 2000-områder**

Der er en afstand på ca. 2,7 kilometer til nærmeste Natura 2000-område nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord. Natura 2000-området består af:

Habitatområde nr. 14 (Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord) og Fuglebeskyttelsesområde nr. 15 (Randers og Mariager Fjorde, Ålborg Bugt, sydlig del) og Ramsarområde nr. 15 (Dele af Randers og Mariager Fjorde med tilgrænsende havområde).

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*

#### **Bilag IV-arter**

10 m syd for området, på den anden side af Tør-ringvej ligger Øster Tørslev Å og området omkring denne. Ø. Tørslev og dens omgivelser er et muligt levested for Odder.

Det vurderes at projektets karakter både i anlægsfasen og efterfølgende ikke påvirker artens yngle- og rasteområde negativt.

#### **KOMMUNEPLANEN**

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 5.03.B.4 i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til åben-lav og tæt-lav boligformål.

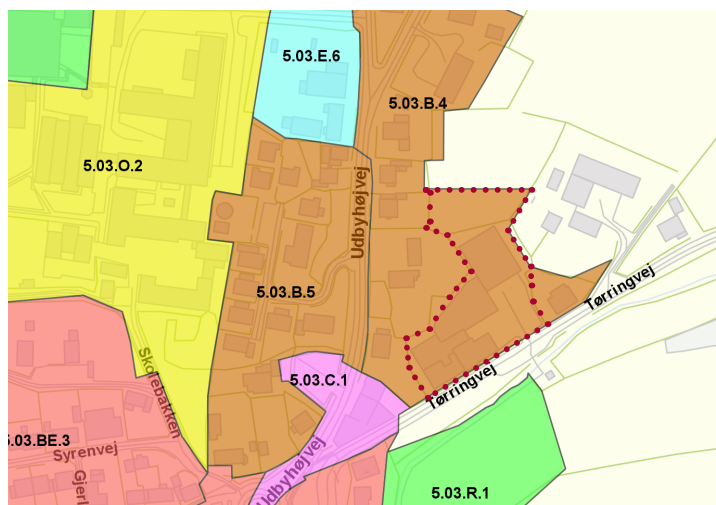
### *Kommuneplan 2017*

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.





*Rammekort med markering af lokalplanområdet.*



*Beslutning om at ophæve lokalplan*

#### **LOKALPLANER DER OPHÆVES**

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Lokalplan 30-N for hele området.

Lokalplan 30-N ophæves således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

*Lokalplanområdet ligger i byzone*

#### **ZONESTATUS**

Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

*Spildevand og overfladevand*

#### **SEKTORPLANER**

##### **Spildevandsplan**

Ejendommen er omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan kloakopland N12.9A, som er angivet som separatkloakeret og med en maksimal afløbskoefficient på 0,3.

Det gælder for lokalplanområdet en maksimal regnvandsafledning svarende til en afløbskoefficient på 0,4, da det er tæt-lav bebyggelse. I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal der indsendes dokumentation for, at afløbskoefficienten er overholdt for lokalplanområdet. Ved overskridelse af den angivne afløbskoefficient skal der etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring på den enkelte grund. Tagvand kan evt. ledes til nedsivning på grundene.

Sanitært spildevand fra lokalplanområdet ledes til behandling på Råbykær Renseanlæg. Renseanlægget har tilladelse til en belastning på 4.631 PE og en kapacitet på 6.100 PE. I spildevandsplanen fra 2009 er der angivet en belastning på 3.975 PE. Lokalplanen medfører en belastning på ca. 30 PE. Der er ikke kendskab til den eksisterende belastning fra virksomheden. Det vurderes, at en mindre ekstra belastning af rensesanlægget ikke vil medføre en reel indvirkning på vandmiljøet.



*Varmeplan*

**Varmeplan**

Øster Tørslev er udlagt til kollektivt naturgasområde. Der er etableret et naturgasnet, som forsyner de eksisterende byggerier i området. Området i lokalplanen kan betragtes som en huludfyldning indenfor den allerede gældende/godkendte områdeafgrænsning for varmesforsyning.

Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning som primær varmekilde i bebyggelse inden for lokalplanområdet. Undtaget herfra er varmepumper.

*Vandforsyningsplan*

**Vandforsyningsplan**

Området ligger i Øster Tørslev Vandværks forsyningsområde.

**ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

*Servitutter*

**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. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2.

Opmærksomheden henledes på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

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

Privatretlige 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.

Der er ikke udarbejdet en servitutundersøgelse.

*Vejadgang og parkeringsforhold*

**Vejbetjening**

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Tørringvej.

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres minimum 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

*Trafikstøj*

**Trafikstøj**

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 udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).



#### *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.

#### *Renovation og genbrug*

#### **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.

Randers Kommune indsamler p.t. dagrenovation, papir og emballage ved alle private husstande. I fremtiden skal der afsættes plads til beholdere til opsamling af:

- De nuværende tre fraktioner.
- Mindst en kommende fraktion.

#### *Nedgravet affaldsløsning*

Der skal etableres en undergrundsstation indenfor matriklen. Det er tre nedgravede containere til henholdsvis dagrenovation, papir og emballage. Ved nyetablering skal der afsættes plads til mindst en ekstra beholder.

#### *Tilgængelighed*

#### **Handicappolitik**

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler 'Lige muligheder for handicappede'. Det betyder, at Randers Kommune i samråd med Handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

#### *Arkæologiske forhold*

#### **Arkæologiske interesser**

Museet har ikke kendskab til fortidsminder i det pågældende område. Størsteparten af lokalplansområdet er i dag bebygget og kun omkring 1000 m<sup>2</sup> er ikke bebygget. Det er derfor museets vurdering, at det ikke er nødvendigt at foretage en prøvegravning forud for anlægsarbejdet.

I forbindelse med det kommende jordarbejde skal man dog fortsat være opmærksom på, at findes der spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland

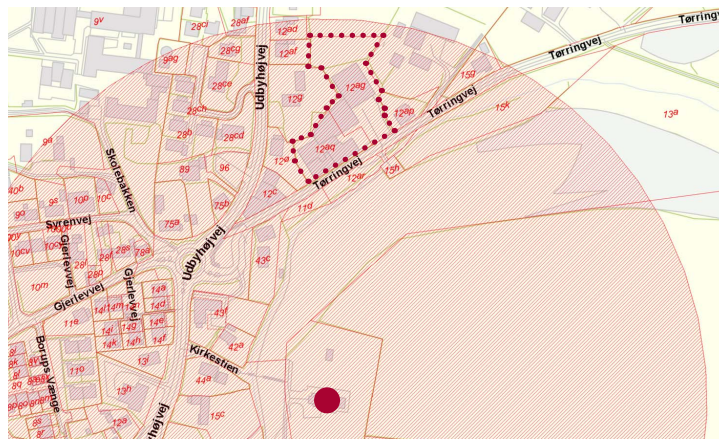
#### *Begrænsninger på høje bygninger i nærheden af kirker i det åbne land.*

#### **Kirkebyggelinje**

Omkring Øster Tørslev kirke gælder der efter naturbeskyttelseslovens § 19 en 300 m beskyttelseszone, hvori der ikke uden dispensation må opføres byggeri, der er højere end 8,5 m.



Lokalplanen sikrer, at der i lokalplanområdet ikke må opføres bygninger der er højere end 8,5 m. Lokalplanen respekterer dermed naturbeskyttelseslovens § 19. Kirkebyggelinjen er vist på kortbilag.



#### *Kystnære del af byzonen*

#### **Kystnære del af byzonen:**

Lokalplanområdet ligger delvist inden for den kystnære del af byzonen. Det vurderes at bebyggelsen ikke påvirker kysten visuelt og ikke afviger væsentligt fra den eksisterende bebyggelse i området. Bebyggelsen er placeret bag anden bebyggelse.



#### *Drikkevandsinteresser*

#### **Drikkevandsinteresser**

Arealerne ligger ikke i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller indsatsområde (IO) men ligger både i 300 meters beskyttelsesområde og indvindingsopland til Øster Tørslev Vandværks drikkevandsboring. Hele lokalplansområdet ligger i et areal der er udpeget som nitrutfølsomt indsatsområde.

På grund af drikkevandsinteresserne i området skal der tages hensyn til grundvandsbeskyttelsen i forbindelse med håndtering af overfladevand. Vejvand samt vand fra p-pladser og industripladser må ikke kunne nedrive til grundvandet.



### **MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG**

Der er foretaget en screening af planforslaget i henhold til § 8, stk. 2 i 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.

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.

#### **Afgørelse vedr. miljøvurdering**

På baggrund af screeningen er det Randers Kommunes afgørelse, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget, da det vurderes, at planen ikke danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

#### **Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering**

- Der er tale om ændring af et område fra erhverv til bolig.
- Der er ikke særlige naturinteresser i området.
- Da der er tale om en mindre udstykningsplan medfører planen ikke en væsentlig forøgelse af trafikken i området.
- Lokalplanen giver anledning til mindre eller uændret miljøpåvirkninger af omgivelserne.

#### **Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering**

Randers Kommunes afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

*Miljøvurderingsloven*

*Screening for miljøvurdering*