



# LOKALPLAN 651

Bolig og centerformål ved  
Birkevænget i Fårup





## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

VEJLEDNING .....	4
Pligt til at udarbejde en lokalplan.....	4
Hvad er formålet med lokalplaner? .....	4
Borgernes indflydelse.....	4
Forholdet mellem bygge lov og lokalplanbestemmelser .....	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	5
LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER.....	5
OM LOKALPLANEN .....	6
BAGGRUND.....	6
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	6
LOKALPLANENS INDHOLD.....	7
LOKALPLANENS BESTEMMELSER .....	10
§ 1 Lokalplanens formål .....	10
§ 2 Område og zonestatus .....	10
§ 3 Områdets anvendelse .....	10
§ 4 Udstykning.....	11
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	11
§ 6 Tekniske anlæg.....	12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	13
§ 9 Ubebyggede arealer.....	15
§ 10 Grundejerforening .....	16
§ 12 Ophævelse af lokalplan.....	16
§ 13 Vedtagelsespåtegninger .....	16
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .	20
LANDSPLANLÆGNING.....	20
Beskyttelse af grundvandet.....	20
Natura 2000-områder og Bilag IV-arter .....	21
Natura 2000-områder .....	21
Bilag IV-arter.....	21
KOMMUNEPLANEN .....	21
LOKALPLANER DER OPHÆVES .....	22
ZONESTATUS.....	22
SEKTORPLANER.....	22
Spildevandsplan.....	22
Varmeplan .....	22
Vandforsyningsplan .....	22
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	23
Servitutter .....	23
Vejbetjening.....	23
Jordforurening.....	24
Renovation .....	24
Handicappolitik.....	24
Arkæologiske interesser.....	24
Sten- og jorddiger.....	25
Kirkebyggelinje .....	25
Detailhandel .....	25
Erhverv .....	25
Drikkevandsinteresser .....	26



## INDHOLD

Lokalplan 651

BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET.....	26
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	26
Afgørelse vedr. miljøvurdering .....	26
Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering.....	27



*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.

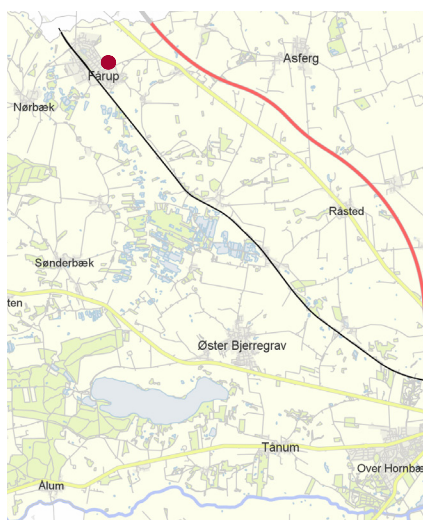
Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med formål, principper og anvendelsesbestemmelser i planen. Byrådet kan i nogle tilfælde vælge at give tidsbegrænsede dispensationer til midlertidige anvendelser, selv om det strider mod planens formål, principper og anvendelsesbestemmelser.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

## OM LOKALPLANEN

### BAGGRUND

Området er omfattet af lokalplan 3 (Purhus Kommune) der giver mulighed for centerformål. På baggrund af byrådets ønske om, at udlægge området til blandet bolig og centerområde udarbejdes lokalplan 651. Denne lokalplan udlægger området i tre delområder. Delområde I udlægges til boligformål med mulighed for tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, delområde II udlægges til centerformål med mulighed for erhverv i miljøklasse 1-2 og delområde III udlægges til rekreative formål.

Ved endelig vedtagelse af lokalplan 651 ophæves lokalplan 3 for hele området.

### LOKALPLANENS OMRÅDE

Området ligger i den østlige del af Fårup, og har et samlet areal på ca. 4 ha.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af et eksisterende boligområde og areal til fremtidig byudvikling, landbrugsareal mod øst, eksisterende erhverv og bolig mod syd og boligkvarter mod vest. Området fremstår i dag delvist bebygget som centerformål.

Der er tidligere fundet mange oldtidsfund i området. Museum Østjylland har på den baggrund lavet en arkæologisk forundersøgelse for dele af området. I forbindelse med den arkæologiske forundersøgelse, blev der registreret tre fundområder. De tre fundområder skal arkæologisk undersøges, før de kan frigives til byggemodning.



#### Illustrationsplan

Planen viser et eksempel på hvordan det frigivet område ved lokalplanens vedtagelse kan udnyttes.

#### Delområder

#### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeles i 3 delområder.

Lokalplan 651 fastsætter bestemmelser der giver mulighed for at opføre henholdsvis tæt-lav og/eller åben-lav boligbebyggelse i delområde I, centerformål i delområde II og fælles opholdsareal i delområde III.

**Delområde I**, som ligger ud til Birkevænget udlægges til tæt-lav og/eller åben-lav boligbebyggelse. Grundstørrelser skal være mindst 350 m<sup>2</sup>, og hver grund skal opfylde et krav om maksimal bebyggelsesprocent på 35% for åben-lav og 40% for tæt-lav boligbebyggelse. Der skal etableres støjafskærmning mod eksisterende vaskehal således at kravene til støjforhold i boligområder overholdes.

**Delområde II**, som ligger ud til Bakkevænget udlægges til centerformål. Der må i området kun etableres detailhandel, kontorer, serviceerhverv, liberale erhverv, offentlige formål, elektronikværksteder, laboratorier, servicevirksomheder, håndværksprægede virksomheder og lignende. Butikker og virksomheder må kun give anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne svarende til virksomhedsklasse 1-2 iht. miljøloven.

**Delområde III**, ligger ud til Birkevænget. Delområde III udlægges på baggrund af de arkæologiske fund til rekreative formål og kan anvendes til fælles opholdsareal til beboerne i området.

Bebyggelsen i **delområde I og II** kan opføres i op til to etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Der pålægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel, mellem vejskel og byggelinje må der ikke opføres beboelsesbygninger.



*Facader og tage*

For at undgå refleksioner der kan være til gene, må der ikke anvendes blanke eller reflekterede materialer med et glanstal over 30 på facader og tage.

*Vejadgang*

Vejadgang til området skal ske via Poppelvænget og via Bakkevænget.

*Parkering*

For delområde I gælder at der skal etableres 1,5 parkeringspladser pr. bolig for tæt-lav og 2 parkeringspladser pr. bolig for åben-lav. For delområde II skal der etableres parkeringspladser svarende til følgende norm:

- Etageboliger: 1,5 P-plads pr. bolig
- Ungdoms- og ældreboliger: 1 P-plads pr. bolig
- Liberale erhverv, kontorer o.lign.: 1 P-plads pr. 60 m<sup>2</sup>
- Kultur, teater, biograf mm.: 1 P-plads pr. 6 siddepladser el. pr. 6 personer
- Restauranter o.lign.: 1 P-plads pr. 8 siddepladser
- Udvalgswarebutikker: 1 P-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal
- Dagligvarebutikker: 1 P-plads pr. 30 m<sup>2</sup> bruttoetageareal

*Fælles opholdsareal*

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

*Grundejerforening*

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





*DELOMRÅDE I*

*Giver mulighed for tæt-lav og/eller  
åben-lav boligbebyggelse indenfor  
delområde I*

*DELOMRÅDE II*

*Centerformål*

*DELOMRÅDE III*

*Rekreative formål*





## 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** delområde I anvendes til boligformål.
- At** delområde II anvendes til centerformål.
- At** delområde III udlægges til grønt, fælles areal.

### § 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 7000y, 10æ, 10al, 10af, 10ae, 10ad, 10ac, 10aa, 10ø, 10ab, 10ai, 10ah, 10ak og del af 10ag Fårup by, Fårup samt alle parceller, der efter den 30.11.2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

*Delområder*

2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, og III, som vist på kortbilag 1.

*Zonestatus*

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

*Boligformål*

*Tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav boligbebyggelse i delområde I og centerformål i delområde II.*

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

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

*Erhverv i miljøklasse 1-2*

3.1 Området må anvendes til blandet formål i form af boligformål og centerformål. Boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælles friarealer og centerformål i form af butikker og virksomheder til f.eks. detailhandel, kontorer, serviceerhverv, liberale erhverv, offentlige formål, elektronikværksteder, laboratorier, lager, servicevirksomheder, håndværksprægede virksomheder og lignende. Endvidere må der indrettes fællesanlæg, såsom legepladser og parkeringsanlæg.

3.2 **Delområde I** må kun anvendes til op til 11 åben-lav boliger og/eller op til 21 tæt-lav boliger samt rekreative arealer.

3.3 **Delområde II** må kun anvendes til centerformål. Der må kun etableres butikker og virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne svarende til virksomhedsklasse 1-2.

3.4 Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i **delområde II** må ikke overstige 3000 m<sup>2</sup>

3.5 Dagligvarebutikker i **delområde II** må ikke etableres med en størrelse, der overstiger 1200 m<sup>2</sup>.



*Erhverv fra egen bolig*

3.6 Udvalgswarebutikker i **delområde II** må ikke etableres med en størrelse, der overstiger 500 m<sup>2</sup>.

3.7 **Delområde III** må kun anvendes til fælles opholdsareal.

3.8 Der må på ejendommene i **delområde I** 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 Udstykning må kun ske på arealer der er arkæologisk forundersøgt og frigivet til byggemodning. Arealer, som ved lokalplanens vedtagelse er frigivet til byggemodning er vist på kortbilag 3.

4.2 Udstykning i **delområde I** må kun ske som princippet vist på kortbilag 2.

4.3 **Delområde I** kan udstykkes som åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse. Til udstykning af tæt-lav boligbebyggelse kan ejendomme kun udstykkes med grundstørrelser på mindst 350 m<sup>2</sup> og maksimalt 500 m<sup>2</sup>. Til udstykning af åben-lav boligbebyggelse kan ejendomme kun udstykkes med grundstørrelser på mindst 700 m<sup>2</sup> og maksimalt 1400 m<sup>2</sup>.

4.4 Indenfor **delområde II** kan der ske udstykning i overensstemmelse med områdets overordnede disponering, som vist på kortbilag 2.

4.5 Der må ikke ske yderligere udstykning af det areal, der på kortbilag 2 er markeret som **delområde III**.

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

*Vejbetjening fra Poppelvænget og Bakkevænget*

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Poppelvænget og Bakkevænget, jf. kortbilag 2.

5.2 Der udlægges areal til nye veje internt i området. Boligerne i delområde I vejbetjenes af boligvej A-B og C-D, som vist på kortbilag 2.

*Vejudlæg*

5.3 Veje internt i området skal udlægges i en bredde på 8 m med en kørebanebredde på 5 m. Disse interne veje skal anlægges således at biler kører med nedsat hastighed og al færdsel



foregår på de lette trafikanters præmisser.

- 5.4 Der skal på mindst en af siderne, udlægges minimum 1,2 meter fortov.
- 5.5 For at undgå gennemkørende trafik i området skal der opstilles pullerter som vist på kortbilag 2.
- 5.6 Der skal sikres stiforbindelse a-b som princippet vist på kortbilag 2. Stien skal anlægges med et befæstet areal på mindst 2 meter
- 5.7 Overgange mellem vej- og stiarealer, skal anlægges uden væsentlige niveauforskelle, af hensyn til kørestolebrugere, gangbesværede og handicappede.

#### *Parkeringspladser*

- 5.8 For **delområde I** gælder at der skal etableres 1,5 parkeringspladser pr. bolig for tæt-lav og 2 parkeringspladser pr. bolig for åben-lav.  
For **delområde II** skal der etableres parkeringspladser svarende til følgende norm:
- Liberale erhverv, kontorer o.lign.: 1 P-plads pr. 60 m<sup>2</sup>
  - Restauranter o.lign.: 1 P-plads pr. 8 siddepladser
  - Udvalgswarebutikker: 1 P-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal
  - Dagligvarebutikker: 1 P-plads pr. 30 m<sup>2</sup> bruttoetageareal
- 5.9 På grunde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse, må der højst etableres én overkørsel til boligvejen for hver bolig. Overkørslen må ikke være bredere end 6 m.
- 5.10 Parkeringsarealer skal etableres med fast bund for at undgå nedsivning.
- 5.11 Langtidsparkering/hensætning af uindregistrerede køretøjer (person-, last-, og rustbiler, busser, anhængere og større varevogne) må ikke finde sted i lokalplanområdet.

#### **§ 6 Tekniske anlæg**

#### *Ledningsanlæg*

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

#### *Antenneanlæg*

- 6.2 I delområde II er der mulighed for etablering af antenner til mobiltelefoni med tilhørende teknikkabine.

#### *Solceller*

- 6.3 Der kan etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i §8.1 er opfyldt.

#### *Støj*

*For at sikre boligområderne mod støj fra eksisterende vaskehal, skal der etableres støjafskærmning så kravene til støj overholdes.*

- 6.5 For at overholde de gældende grænseværdier for støj i boligområder skal der etableres støjafskærmning mod eksisterende vaskehal som vist på kortbilag 2.



*Bebyggelsesprocent*

7.1 Bebyggelsesprocenten i **delområde I** må ikke overstige 35 % for åben-lav bebyggelse og 40 % for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom.

7.2 Bebyggelsesprocenten i **delområde II** må ikke overstige 50%. Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom.

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

7.3 Det gælder for både **delområde I og II** at bygninger må opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 m målt fra eksisterende terræn.

7.4 I **delområde II** kan enkelte bygningsdele overstige den maksimale bygningshøjde, når det er nødvendigt for bygningens funktion, f.eks. skorstene, ovenlys, ventilationsanlæg, indgangsportaler, elevatortårne, solfangere o. lign. tekniske anlæg.

*Byggelinje mod boligvej*

7.5 Der pålægges en byggelinje på 5 m fra skel mod vej, som vist på kortbilag 2. Al bebyggelse i **delområde I** skal placeres bag byggelinjen. Undtaget herfra er mindre bygninger så som redskabs- og cykelskure, samt carporte.

*Samlet plan for bebyggelsen*

7.6 Tæt-lav boligbebyggelse i **delområde I** må kun opføres efter en samlet plan inden for det enkelte udstykningsfelt. Den samlede bebyggelse kan opdeles i etaper.

7.7 Garager, carporte og udhuse kan sammenbygges over skel. Facadehøjden må ikke overstige 3,0 m, og bygningshøjden må ikke være mere end 3,5 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, til bygningens højeste punkt.

7.8 For at sikre at der tages hensyn til drikkevandsinteresser i området, må vejvand samt vand fra parkeringsarealer og industripladser ikke kunne nedsive indenfor lokalplanområdet.

7.9 Der må ikke ske nedsivning af overfladevand indenfor 25 meters beskyttelseszone til Fårup Vandværks drikkevandsboring.

7.9 Hvis der etableres regnvandsbassiner i lokalplanområdet, skal de etableres med tæt bund.

*Glanstal 30, jf. Teknologisk Instituts  
prøvningsmetode ISO 2813, 1994.*

*Facader*

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

*Ved boligernes forskydninger fremstår de som selvstændige enheder samt giver et varieret og spændende uderum at bevæge sig i. Se illustrationsskitse nedenfor.*

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, 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.



- 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 Tage må udføres med røde, brune, sorte eller grå teglsten eller betontagsten.
- 8.4 Flade tage må udføres med andre materialer.
- 8.5 Tage må desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte grønne tage eller sedumtage.
- 8.6 Bygninger må opføres med ydervægge i blank mur, i gul, rød, grå eller brun tegl, beton, fremstå som pudset eller som let facadebeklædning. 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.
- 8.7 Sammenbyggede boligenheder skal udføres af ens materialer, og det skal tilstræbes, at bebyggelsen som helhed gives en fælles karakter.
- 8.8 I **delområde II** må der må ikke opsættes nogen form for individuelle udendørs antenner til TV- og radiomodtagelse, radioamatørvirksomhed, eller lignende, der kan ses fra offentlige veje, områder eller parkeringsarealer.
- 8.9 I **delområde I** kan der opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.
- 8.10 I **delområde I** må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene. Skiltets størrelse må ikke overstige 0,25 m<sup>2</sup>.
- 8.11 På bygninger i **delområde II** skal skiltning og reklamering foregå efter følgende retningslinjer:
- Ved stikveje må der på egen grund opstilles ét skilt, der samlet oplyser om de virksomheder, som vejen giver adgang til. Skiltet må højst være 1,8 meter højt.
  - Skiltning udover det ovennævnte skal foregå som skilte monteret på bygninger
  - Der må kun opstilles ét skilt pr. ejendom. I tilfælde af flere virksomheder på samme ejendom, skal alle virksomheder have plads på samme skilt.
- 8.12 I **delområde II** må der til hver virksomhed i området opstilles højst 3 flagstænger på egen grund, som ikke må være højere end 10 meter. Alle flagstænger i området skal placeres som én samlet helhed f. eks. på linje eller i ens grupper.

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

#### *Skiltning*



## § 9 Ubebyggede arealer

- Støjafskærmning*
- 9.1 Der skal, som vist på kortbilag 2, etableres afværgeforanstaltninger i form af støjafskærmning som tilplantet væg med en fuldt dækkende beplantning, som sikrer, at støj fra vaskehal ikke belaster boligområdet mere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.
- Hegn i skel*
- 9.2 Hegn langs skel mod fælles friarealer og stier skal etableres som levende hegn.
- 9.3 Det på kortbilag 2 viste **delområde III**, som er udlagt til fælles opholdsareal må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne, uindregistrerede biler eller til oplag af materialer. Der må ikke opføres bebyggelse på de fælles friarealer.
- Fælles opholdsarealer*
- 9.4 Det fælles opholdsareal skal have et grønt udtryk og kan fremtræde med græs, træer og buske.
- Fundområder*
- 9.5 Indenfor lokalplanområdet er der lavet flere arkæologiske fund. Fundområderne er markeret på kortbilag 3. Ved byggeri/byggemodning skal de arkæologiske fundområder beskyttes. Der må ikke graves eller ændres på de eksisterende forhold indenfor de markerede fundområder før arealerne er frigivet.
- 9.6 Der må ikke foretages udendørs oplagring i området.
- 9.7 Befæstede arealer skal afgrænses med kantsten, der hindrer overfladevand og saltholdigt smeltevand i at løbe ind over de ubefæstede arealer.
- 9.8 Af hensyn til beskyttelse af områdets drikkevandsinteresser skal der tages særlige forholdsregler i forhold til håndtering af spildevand og overfladevand som beskrevet under § 5.10, 7.8 og 7.9.
- 9.9 Det på Kortbilag 2 viste bevaringsværdige jorddige der afgrænser området mod øst skal bevares. Der må under anlæg og byggearbejde ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge disse træer/denne beplantning eller væsentligt forringe deres levevilkår. For at beskytte diget skal der indlægges en buffer på 5 m mod skel som vist på kortbilag 2.
- Terrænregulering*  
*Det overordnede landskab skal følges og bebyggelsen skal indpasses.*
- 9.10 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m på de enkelte grunde. Terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund. Der må ikke terrænreguleres ud mod de fælles friarealer, terrænet skal her følge det naturlige landskab.
- Skilte på ubebyggede arealer må kun*
- 9.11 Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset



være henvisningsskilte og ikke skilte med reklamer

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 indenfor lokalplanens delområde I. Ejere af matrikler udstykket efter efter lokalplanens endelige vedtagelse har medlemspligt.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når mindst 30% af grundene i **delområderne I** er solgt eller når Randers Kommune kræver det.
- 10.3 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af alle fællesarealer, veje og stier i lokalplanens delområde I og III.
- 10.4 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Randers Kommune. Eventuelle ændringer af vedtægterne skal i hvert tilfælde godkendes af Randers Kommune.

### § 11 Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
  - At** de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.
  - At** den i § 6 nævnte støjafskærmning er etableret.

### § 12 Ophævelse af lokalplan

- 12.1 Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Lokalplan 3 (Purhus Kommune)

### § 13 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 651 er godkendt af Randers Byråd den 13. december 2018.

Torben Hansen  
Borgmester

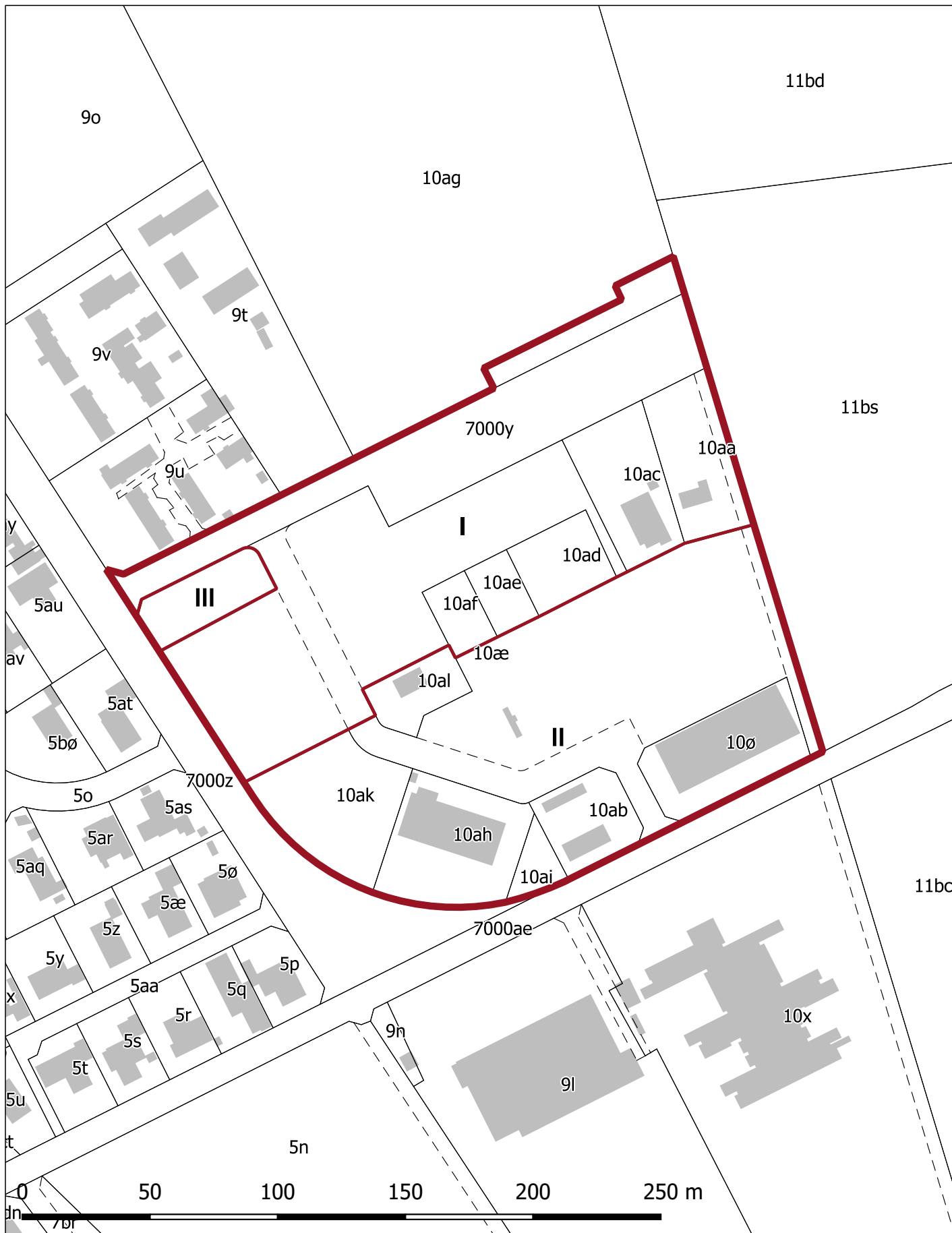
Jesper Kaas Schmidt  
Kommunaldirektør

Lokalplan 651 er endeligt vedtaget af Randers Byråd den 7. marts 2019.

Torben Hansen  
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt  
Kommunaldirektør







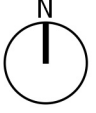


	<b>BILAG 1</b>	Afgrænsning og delområder	
		Målforhold: 1:2.000, A4, 30.11.2018, Init.	
		Lokalplan 651 RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK	



<b>Signaturforklaring</b> Afgrænsning Matrikelskel <b>A-B</b> Vejbetegnelse <b>a-b</b> Stibetegnelse Beskyttet dige	Vej- og stuidlæg Grønt fælles areal Støjskærm Byggelinje Pullerter	<b>BILAG</b> <b>2</b>	Fremtidig anvendelse Måleforhold: 1:2.000, A4, 26-11-2018	
			Lokalplan 651 RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK	



<b>Signaturforklaring</b>  Frigivet areal  Forundersøgt areal med arkæologiske fund  Ikke forundersøgt areal	<b>BILAG 3</b> 	Arkæologisk oversigtkort ved vedtagelse af Lokalplan	
		Måleforhold: 1:2.000, A4, 26-11-2018	
		<b>Lokalplan 651</b> RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK	



## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### *Landsplanlægning*

#### **LANDSPANLÆGNING**

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandplaner for 2015-2021 og ligger inden for hovedvandopland nr 1.2 Limfjorden

Lokalplanen er ikke i strid med vandplanerne

### *Beskyttelse af grundvand*

#### **Beskyttelse af grundvandet**

Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsoplandet til Fårup vandværk. Hele området ligger både indenfor det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) og 300 meter beskyttelseszonen for vandværksboringerne (se figur a)



Figur a

Fårup Vandværks boringer henter vand i det primære grundvandsmagasin i kalken, 66-84 meter under terræn. Kalkmagasinet er særdeles velbeskyttet af mere end 50 meter reduceret fed ler ved vandværket. Grundvandet ved Fårup Vandværk er stærkt reduceret vandtype D. Indvindingsoplandet til Fårup Vandværk er ikke kortlagt sårbart overfor overfladenære aktiviteter på grund af den gode geologiske beskyttelse af grundvandsmagasinet. Men på grund af drikkevandsinteresserne i området skal der tages hensyn til grundvandsbeskyttelsen i forbindelse med håndtering af overfladevand.

Lokalplanen indeholder tiltag, der sikrer hensynstagen til drikkevandsinteresser i området, bl.a.:

- At vejvand samt vand fra parkeringsarealer og industripladser må ikke kunne nedrive indenfor lokalplansområdet.
- Parkeringsarealer skal etableres med fast bund.
- Nye regnvandsbassiner skal etableres med tæt bund.

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



#### *Natura 2000 områder*

#### **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**

Nærmeste Natura 2000-område nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, samt Skravad Bæk er beliggende ca. 500 m fra området. 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**

Der er observationer af bilag-IV-arten odder fra området ved Skals Å syd for Fårup (800m sydvest for området) (kilde fugleognatur.dk). Det formodes at odder lever langs hele Skals Å og moseområder omkring dvs. indtil ca. 500m fra området. Det planlagte forventes ikke at påvirke artens yngle- og rasteområde negativt.

Data fra [www.fugleognatur.dk](http://www.fugleognatur.dk) er benyttet i henhold til licens A34/2016

Der er ikke kendt andre bilag IV-arter fra området. Forekomst af evt. bilag IV padder og krybdyr i forbindelse med digerne vurderes ikke at blive påvirket af det planlagte.

Samlet set vurderes det planlagte ikke at påvirke bilag IV-arter i væsentligt negativt omfang, ligesom projektet heller ikke vurderes at ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

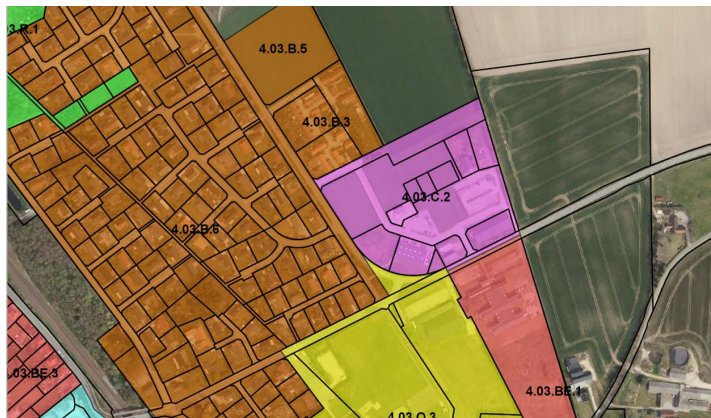
#### **KOMMUNEPLANEN**

#### *Kommuneplan 2017*

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 4.03.C.2 i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til centerformål, og kan anvendes til butikker, hotel, restaurant, klinikker, kontorerhverv, serviceerhverv og ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boliger og offentlige formål, institutioner med centerfunktion og parkering. Der kan etableres torve og opholdsarealer indenfor området. Lokalplan 651 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.



*Rammekort med markering af lokalplanområdet.*



*Beslutning om at ophæve lokalplan*

#### **LOKALPLANER DER OPHÆVES**

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Lokalplan 3 Purhus Kommune for hele området.

Lokalplan 3 Purhus Kommune bortfalder således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

*Lokalplanområdet ligger i byzone*

#### **ZONESTATUS**

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

*Spildevand og overfladevand*

#### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er en del af spildevandsplanens område som er planlagt separatkloakeret med en højest tilladt afløbskoefficient på hhv. 0,4 og 0,5 for kloakolandene PK17.06 og PK17.07.

Såfremt der skal afledes regnvand fra yderligere arealer i kloakoplanen, skal der ske forsinkelse af vand på privat grund før tilslutning.

*Varmeforsyning*

#### **Varmeplan**

Området er udlagt med kollektiv varmforsyning.

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

*Hvor leveres vand fra?*

#### **Vandforsyningsplan**

Området ligger i Fårup 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.

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 ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Følgende servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:

- 10073-68 Lokalplan 3, tinglyst den 05.09.1978
- 2889-68 Anvendelsesforhold, bebyggelsesforhold, tinglyst den 21.03.1979
- 1000397274 Deklaration om videresalg og byggepligt, forkøbsret/tilbagekøbsret, salgsforhold, tinglyst den 04.01.2010

### *Vejadgang og parkeringsforhold*

#### **Vejbetjening**

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Poppelvænget og Bakkevænget.

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

Aktiviteter i lokalplanens område skal overholde støjgrænserne, som de fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder. Såvel inden for som uden for lokalplanens område. Samtidig vil kravene i Bekendtgørelse nr. 1312 af 8-11-2016 om miljøkrav med etablering og drift af autoværksteder m.v. stille krav til afstanden fra den eksisterende vaskehal til det planlagte boligområde. Der skal etableres en støjafskærmning mod vaskehallen, hvis boliger placeres så de bliver udsat for støj.



#### *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*

Ved større samlede byggerier anbefaler Randers Kommune at der etableres en undergrundsstation. 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**

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder både i og i umiddelbar nærhed af lokalplansområdet. I området er der registreret gravanlæg såvel som bebyggelsestyper fra romersk jernalder (delområde III).

Grave og bebyggelsestyper fra samme tidsperiode kendes desuden i stor mængde fra det nærliggende område, hvorfor området betragtes som værende af væsentlig forhistorisk værdi.

Alle fortidsminder i lokalplansområdet er beskyttet af museumslovens § 27.

Museum Østjylland anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af de endnu ikke forundersøgte dele af lokalplansområdet inden anlægsarbejdet påbegyndes (se kort på bilag 3). Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse. Dette for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt af en arkæologisk undersøgelse. Herudover skal der foretages en arkæologisk undersøgelse af de endnu ikke frigivne områder i delområde III, såfremt der planlægges nogen form for jordarbejde her.

Såfremt de tre områder i delområde III ikke inddrages til byggeri, skal det fra Museum Østjyllands side understreges, at der ikke må foretages nogen form for jordarbejde eller etablering af jordfaste anlæg på områderne, hverken i form af legeredskaber, bænke o. lign., nedgravning af kabler o. lign eller nogen form for beplantning. Herudover skal





de tre arealer indhegnes i den periode anlægsarbejdet finder sted. Dette for at sikre at fortidsminderne ikke bliver beskadiget.

Hvis der under jordarbejdet findes 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 (tlf. 8712 2600).

#### **Sten- og jorddiger**

Der er et stort beskyttet jorddige mod øst der afgrænser området til landzone.

Jorddigerne i området stammer fra en delvis stjerne-udstyknings fra gårde i Fårup. Der skal indlægges en buffer på 5 m ind mod skel til evt. udstykkede grunde således kan digerne også i fremtiden fremstå som de vigtige landskabelige og kulturhistoriske elementer de er.

#### **Kirkebyggelinje**

Omkring Fårup 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 figur b.

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



Figur b

*Detailhandel*

#### **Detailhandel**

Den maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik for henholdsvis dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige 1000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### **Erhverv**

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1-2.

Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes mulige miljøpåvirkning på omgivelserne.

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 1-2 bør der som udgangs-



### *Drikkevandsinteresser*

punkt være en afstand på 0-20 m til forureningsfølsomme anvendelser.

#### **Drikkevandsinteresser**

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 nedsive til grundvandet. Regnvandsbassiner skal etableres med fast/impermeable bund.

I lokalplanområdet er der følgende drikkevandsinteresser:

Områdetyper:

- Boringsnært beskyttelsesområde (BNBO)
- Beskyttelseszone på 300 m omkring eksisterende, almene vandværksboringer.
- Eksisterende og fremtidigt indvindingsområde for vandværksboringer.

Lokalplanen sikrer derfor bestemmelser til grundvandets beskyttelse. Det kan fx fastlægges i lokalplanen, at parkeringsarealer skal etableres på fast bund, og at udendørs oplag skal sikres mod nedsivning.

### *Bindinger*

#### **BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET**

Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af lovgivning 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.

### *Miljøvurderingsloven*

#### **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.

### *Screening for miljøvurdering*

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 vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget, da det vurderes, at planen ikke danner grundlag for anlæg eller følgerikninger, 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 centerformål til blandet bolig- og centerformål.
- 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.
- Støj fra vaskehal håndteres gennem krav om etablering af støjskærm.
- Lokalplanen giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne