



LOKALPLAN 555

Boligbebyggelse ved
Bojesvej i Vorup





INDHOLDSFORTEGNELSE

FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST	4
Miljøvurdering	4
Yderligere oplysninger	4
VEJLEDNING	5
Pligt til at udarbejde en lokalplan.....	5
Hvad er formålet med lokalplaner?	5
Borgernes indflydelse.....	5
Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser	5
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	6
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	6
LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER.....	6
OM LOKALPLANEN	7
BAGGRUND.....	7
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	7
LOKALPLANENS INDHOLD.....	10
Klimasikring	10
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	14
§ 1 Lokalplanens formål	14
§ 2 Område og zonestatus og bonusvirkning	14
§ 3 Områdets anvendelse	14
§ 4 Udstykning.....	15
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	15
§ 6 Tekniske anlæg.....	16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	16
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 9 Ubebyggede arealer.....	19
§ 10 Grundejerforening	20
§12 Servitutter	21
§ 13 Vedtagelsespåtegninger	21
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .	26
LANDSPLANLÆGNING.....	26
Beskyttelse af grundvandet.....	26
Natura 2000-områder og Bilag IV-arter	26
Natura 2000-områder	26
Bilag IV-arter.....	26
KOMMUNEPLANEN	27
FORDEBAT	28
ZONESTATUS.....	29
SEKTORPLANER.....	29
Spildevandsplan.....	29
Varmeplan	30
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	30
Servitutter	30
Vejbetjening.....	31
Trafikstøj	31
Jordforurening.....	32
Handicappolitik.....	34
Arkæologiske interesser.....	34
Beskyttet natur.....	37
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	37



Afgørelse vedr. miljøvurdering	38
Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering.....	38
Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering	38
DENNE LOKALPLANS TILVEJBRINGELSE.....	39
Fordebat i x uger	39
Offentlig høring om planforslag i x uger	39
Endelig vedtagelse.....	40
FREMLÆGGELSE OG INDSIGELSESRIST	42
OFFENTLIGT BORGERMØDE	42
MILJØVURDERING.....	42
YDERLIGERE OPLYSNINGER	42
BAGGRUND.....	43
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	43
HIDTIL GÆLDENDE KOMMUNEPLANRAMMER	44
FORSLAG TIL NYE KOMMUNEPLANRAMMER.....	44
VEDTAGELSESPÅTEGNINGER	44



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.



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

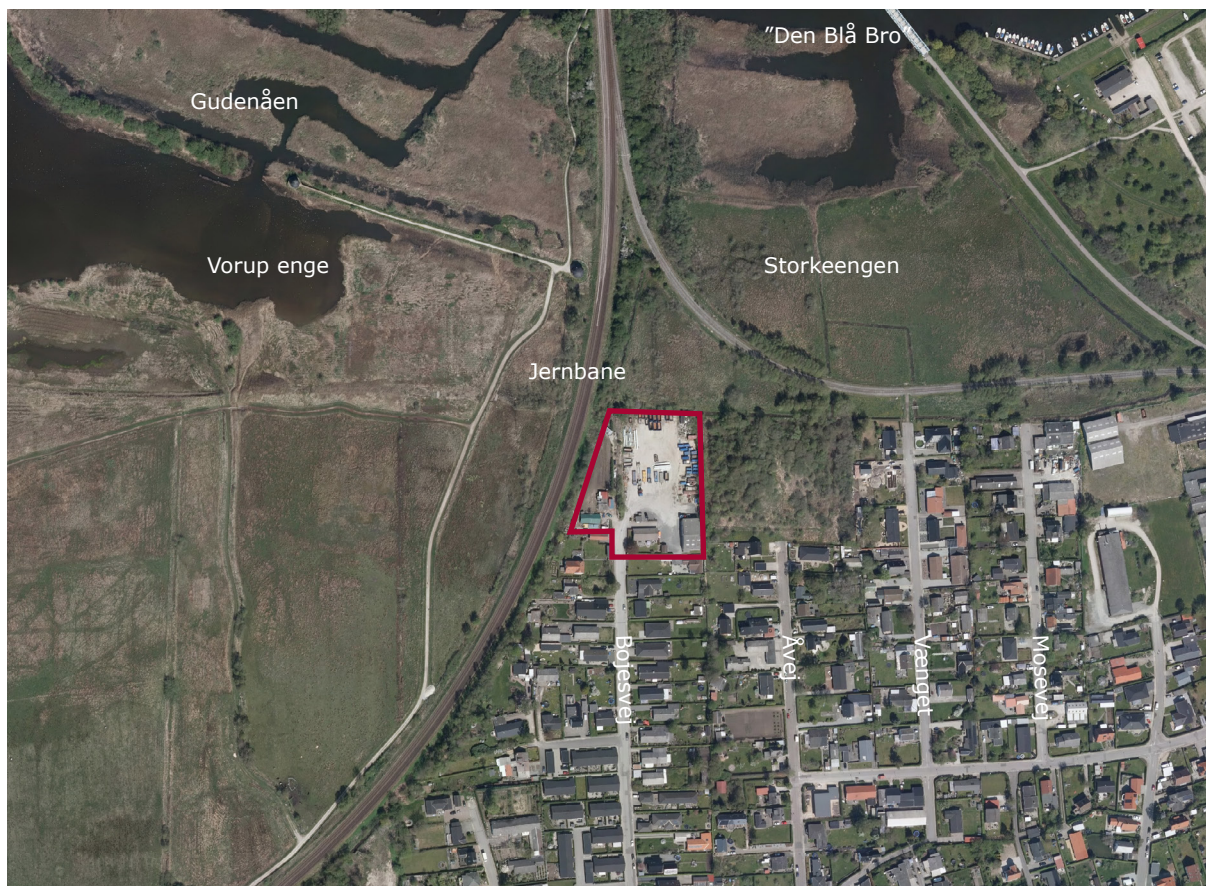
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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 midtby.

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt i form af opførelse af etageboliger og rækkehuse i 2-3 etager ved Bojesvej i Vorup.

Med lokalplanen bliver det muligt at omdanne et erhvervsområde til et nyt boligområde i tilknytning til et unikt naturområde ved Vorup enge. Lokalplanens formål er at sikre, at området udformes som et harmonisk boligområde af arkitektonisk høj kvalitet, samt at skabe forbindelse mellem Vorup enge, den nye boligbebyggelse ved Bojesvej. Lokalplanen skal sikre en fornuftig helhed og sammenhæng i området med hensyn til anvendelse og indpasning i ådalens landskab.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen har et samlet areal på ca. 8.500 m² og ligger i bunden af Gudenådalen på sydsiden af Randers Fjord, beliggende for enden af Bojesvej. Området ligger i nærheden af et unikt naturskønt område i Randers med Gudenåen og Vorup enge som nærmeste nabo mod nord, og i tæt gå afstand til Randers midtby.



Området anvendes idag til opbevaring af containere og parkering af lastbiler.



Eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet består af parcelhus nr. 42 samt industribebyggelse som lagerhal.



Mod nord afgrænses området af §3 naturbeskyttet engareal.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af et grønt strøg i form af Vorup Enge, Gudenåen, samt projekt "Storkeengen" et fremtidigt klimasikringsprojekt, der skal klimasikre de bagvedliggende områder fra Gudenåen. Mod syd Bojesvej og skrånende bakketerræn med eksisterende boligbebyggelse i form af enfamiliehuse, mod vest ca. 15 meter fra området dige med jernbanetracé, mod øst og nord §3 beskyttet engområde og mod sydøst Åvej og Vænget med eksisterende bebyggelse i form af enfamiliehuse.

Eksisterende forhold

Området omfatter Bojesvej 29, 42 og 44, matr. nr. 92, 9e, 9dh, Vorup By, Vorup. Ejendommene anvendes pt. til erhverv i form af vognmandsvirksomhed med adgangsvej fra Bojesvej. Området ligger i Landzone og er privatejet.

Området fremstår i dag som befæstet areal med grusbelægning og randbeplætning af træer i skel langs engområdet mod nord-øst og jernbanetracéet mod vest. Der er i dag en enkelt bygning på ejendommen (bygning nr. 42), som anvendes til boligformål. De eksisterende byggerier består af en større lagerbygning i 1 etage i grundens sydøstlige hjørne, samt mindre spredte lagerbygninger og skuer.



Mod syd kig fra Bojesvej med bagvedliggende parcelshuskvarter



Eng med "den Blå Bro" og Randers by i baggrunden.



Randers "Blå Bro".

Landskab og natur

Lokalplanområdet ligger i bunden af Gudenådalen i et lavbundsområde med fladt terræn under kote 3,0. Området og naturen ved Gudenådalen vurderes som et særligt værdifuldt landskab, der har stor værdi for byen.

Området omfatter en lille del af et stort og markant historisk landskab, der er præget af de karakteristiske træk helt tilbage fra istiden, hvor Gudenådalen har skabt det smukke dalstrøg med hævet bakesider og morænebakker syd og nord for Randers midtby. Bebyggelsen har igennem tiderne vokset sig op ad bakesiderne og skabt et unikt samspil hvor landskab og bebyggelse fremhæver hinanden.

Områdets karakterfulde profil og vue til Gudenådalen af gadeveje fra bla. Bojesvej er en by arkitektonisk profil, der bør værnes om, jf. Randers Kommune atlas. Områdets bagvedliggende bebyggelse i Nedre Vorup har pga. det faldende terræn udsigt ind over Randers by.

Det mest markante bygningsanlæg i nærområdet er den blå bro, der ligger ca. 300 meter nordøst for lokalplanområdet og forbinder syd og nordsiden af Randers fjord. Den blå bro" er i dette landskab et markant vigtigt bygningsværk. Broen er et særligt vartegn for Randers og udgør et arkitektonisk element i dalens grønne strøg

Bynær natur

Mindre end 100 meter fra nord øst for lokalplanområdet findes det store, smukke vådområde, Vorup Enge, der grænser op til Gudenåen, og som er hjemsted for nogle af Danmarks mest særprægede arter - herunder den førhen udryddelsestruede odder. Vorup Enge er et velbesøgt område der indeholder mange fine naturstier langs Gudenåen. Området ved Vorup enge udgør ca. 119 hektar og består af ca. 56 ha vandflade omkranset af 63 ha våde enge.



Foto af området ved Gudenåen og Vorup enge.



LOKALPLANENS INDHOLD

Formål

Lokalplans formål er at udlægge arealet til boligformål, samt at fastlægge bestemmelser om byggeriets højde, placering, ydre fremtræden og beplantning, der sikre et boligområde af høj kvalitet, der respekterer det omkringliggende landskab. Lokalplanen giver mulighed for at eksisterende bebyggelse indenfor området, kan nedrives.

Områdets anvendelse

Lokalplanen fastlægger, at området kan anvendes til boligbebyggelse i form af tæt-lav og etagebyggeri.

Etagebebyggelse og tæt-lav

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 46 boliger i form af rækkehuse og etageboliger i 2-3 etager i delområde I og 4 rækkehuse i 2 etager i delområde II.

Bebyggelsesprocent

Den samlet bebyggelse udgør ca. 3.800 m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 45 for området under et.

Byggelinje

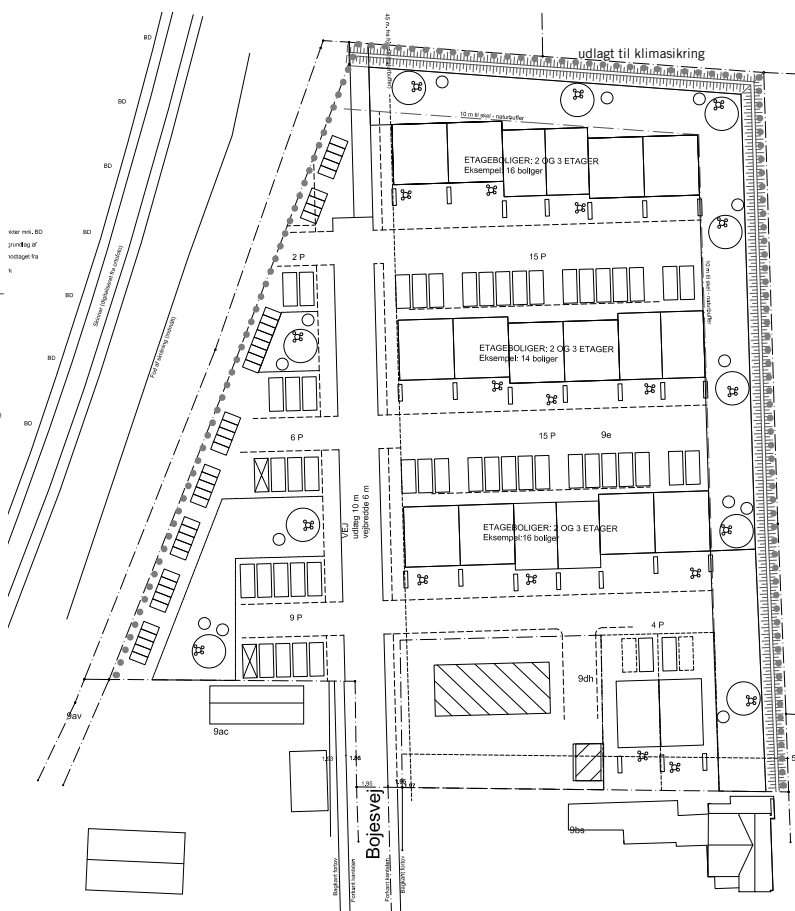
Lokalplanen fastlægger en byggelinje mod syd, så rækkehusene, som grænser op mod eksisterende parcelhuse mod syd, trækkes tilbage fra naboskel ved fastsættelse af en byggelinje 5 meter fra skel.

Illustrationsplan:

Planen viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes.

Lokalplanen giver mulighed for, at det eksisterende parcelhus på Bojesvej 42 kan bevares. Lokalplanen giver mulighed for dette ved at sikre, at rækkehuse kan etableres i etaper.

Lokalplanen muliggør, at parcelhusgrunden kan udstykes til maksimalt 2 tæt-lav boliger.





Vej og parkering

Lokalplanen viderefører den eksisterende vejbetjening til området, hvilket indebærer at området vejbetjenes fra syd via Bojesvej, hvorfra der etableres en ny fordelingsvej til forsyning af lokalplanområdet. Langs med fordelingsvejen udlægges areal til parkering. Opførelse af depot til cykelparkering placeres på grunden mod vest i forbindelse med parkeringspladser og grønne fællesområder.

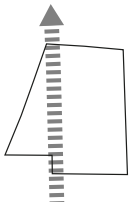
Stiforbindelse

Lokalplanen udlægger en stiforbindelse gennem området, som forbinder det tilstødende boligområde ved Bojesvej med "Storkeengen" og Vorup Enge. Herved sikres der sammenhæng mellem stiforbindelser i boligområdet og stisystemer udenfor lokalplanområdet til gavn for områdets beboer og besøgende.

Opholdsareal

Lokalplanen udlægger omkring boligerne et grønt fællesareal til opholds- og legeområde med mulighed for rekreativ udfoldelse for områdets beboere.

Bebyggelsens placering



For at sikre udsigten fra Bojesvej og den bagvedliggende bebyggelse, så fastlægges byggefelter øst for adgangsvejen.

Visuel forbindelse

Det er et centralt tema i lokalplanen, at sikre den visuelle forbindelse fra Bojesvej til Gudenådal. Områdets karakterfulde profil og kig til Gudenådal fra Bojesvej er en by arkitektonisk profil der skal værnes om. Lokalplanen fastlægger derfor en zone gennem området til friholdelse af bebyggelse, altaner og træer så den visuelle sammenhæng mellem Bojesvej og Gudenådal bevares og forbedres.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsen skal gives en ydre fremtoning, der respekterer, at bebyggelsen ligger tæt på Vorup Enge og vil være synlig fra afstand. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for facadematerialer og tagudformning for at sikre, at ny bebyggelse i videst muligt omfang indgår i en overordnet karakteristisk sammenhæng med omgivelserne og den øvrige bebyggelse omkring lokalplanområdet. Der er i det arkitektoniske udtryk indarbejdet forskydninger i facaden og tagetagen så bygningsvolumenerne fremstår opdelt og mindre massive.

Altaner skal fremstå som indeliggende eller delvist indeliggende.

Lokalplanen fastlægger at altaner skal opføres som indeliggende eller delvist indeliggende altaner og være en integreret del af arkitekturen.

Bebyggelsens 3. etage må kun opføres i andre materialer som zink, kobber, aluminium, glas (ikke farvet) og træ.

Lokalplanen fastlægger, at områdets beplantning skal have et land-

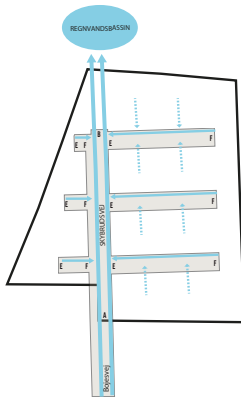
Eksempel på facadeopdeling:

Etageboligerne skal fremstå med et skifte i facadens ydre fremtræden, sådan at 3. etage fremstår i lettere materialer end de resterende etager. Dette skal medvirke til at skabe variation i bebyggelsens arkitektoniske udtryk.





Skybrudsvej - Overfladevand Principdiagram:



Beplantning



Beplantning der grænser op mod Vorup enge skal harmonere med områdets eksisterende engbeplantning.

Her ses eksempel på volumstudier af den nye bebyggelse.

Etagebyggeriet placeres øst for sigtelinien af Bojesvej, så der sikres en visuel sammenhæng fra Bojesvej og ned til Vorup enge.

skabeligt udtryk der harmonere og skaber en visuel sammenhæng med engarealet mod nord. Beplantningen skal give området en grøn struktur, der understreger dalens flade terræn, uden at udsigten forringes.

Lokalplanen udlægger igennem området en skybrudslinje som strømningsvej af overfladevand fra Bojesvej til projekt "Storkeengen" nord for området. Udformningen af skybrudsvejen vil være som en vej med krav til vejbredde, højde på kantsten og hældning.

Da området har et højt grundvandsspejl der vanskeliggør nedsvivning, så skal overfladevand føres fra områdets grunde mod den nærliggende skybrudsvej ved Bojesvej. Lokalplanen fastlægger at håndtering af overfladevand skal udformes som åbne render eller med krav til vejudformning, højde på kantsten og hældning. Se bilag 3 side 25.

I forlængelse af skybrudsvejen, så bliver der i engområdet mod nord etableret et forbassin, som Vandmiljø Randers skal stå for driften af. Lokalplanen udlægger vejareal gennem området så Vandmiljø Randers har adgangsvej fra Bojesvej. Der skal som afslutning på skybrudsvej C-D indarbejdes en åbning/ sluse, så overfladevand føres ud af lokalplanområdet og herfra videre mod projekt "storke engen".

Langs skybrudsvejen skal der etableres vildsom beplantning, som rørhvevene sandrør og blåaks, der vil styrke og fremhæve områdets nærhed til storkeengen og bringe områdets natur ind i området.

Bebyggelsens afgrænsning mod Vorup enge skal fremstå med en åben beplantning for at sikre en tæt fysisk sammenhæng mellem Vorup enge og bebyggelsen. Beplantning skal her bestå af egntypisk engbeplantning og prydegræsarter som rørhvevene sandrør og blåaks, se bilag 5 side 26.

Lokalplanområdet er mod øst og nord afgrænset af et §3 beskyttet naturområde. Lokalplanen fastlægger en bufferzone til de omkringliggende §3 beskyttet naturområder i form af randområder uden bebyggelse og altaner. Bufferzonen skal have en bredde på minimum 10 meter.





Delområder

DELOMRÅDE I

Etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse

Lokalplanområdet inddeles i to delområder.

Delområde I

Delområde I udlægges til etageboligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse i form af 3 rækker med bebyggelse i 2-3 etager.

Lokalplanen fastlægger byggefelter for etageantal og bestemmelser for etagebyggeriets maksimale højder svarende til:

- 2 etager må maksimal udgøre en højde på 8 meter
- 3 etager må maksimal udgøre en højde på 10 meter

DELOMRÅDE II

tæt-lav boligbebyggelse

Inden for delområde I kan der maksimalt opføres 46 boliger.

Delområde II

Delområde II udlægges til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse. Boligerne kan opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 8 meter.

Inden for delområde II kan der maksimalt opføres 4 boliger.



DELOMRÅDER

Kortet viser hvordan lokalplanens område er inddelt i to delområder.



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
- At** der etableres vejadgang fra Bojesvej
- At** Udsigtslinjen fra Bojesvej, som er markeret på kortbilag 2 skal friholdes for bebyggelse, altaner, træer, legeredskaber og anlæg.
- At** bebyggelsen fremstår som en ensartet arkitektonisk helhed
- At** at bebyggelsen tager hensyn til ådalslandskabet og respekterer den nære beliggenhed til Gudenåen og Vorup Enge.,
- At** områdets beplantningen skaber en harmonisk overgang til det åbne engområde
- At** der etableres grønt opholdsareal i boligområdet.
- At** lokalplanområdet tilsluttes bydelens stinet
- At** overfladevand håndteres i synlige regnvandsrender

§ 2 Område og zonestatus og bonusvirkning

- | | | |
|-------------------|-----|---|
| <i>Zonestatus</i> | 2.1 | Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 9e, 92, 9dh Vorup By, Vorup samt alle parceller, der efter den 20.9 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme. |
| <i>Delområder</i> | 2.2 | Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag 2. |
| | 2.3 | Lokalplanområdet er i landzone. Lokalplanområdet overføres ved denne lokalplans offentliggørelse til byzone. |

§ 3 Områdets anvendelse

- | | | |
|--------------------|-----|--|
| <i>Boligformål</i> | 3.1 | Området må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav boliger |
| <i>Delområde I</i> | 3.2 | Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav boliger. Der må etableres op til 46 boliger inden for delområdet. |



Delområde II

Det eksisterende parcelhus på Bojesvej 42 kan bevares, da rækkehusene kan etableres i etaper. Lokalplanen muliggør, at parcelhusgrunden kan udstykkes til maksimalt 2 tæt-lav boliger

3.3 **Delområde II** må kun anvendes til boligformål i form af rækkehuse. Der må etableres op til 4 boliger inden for delområdet.

3.4 Der kan fra boligerne 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.

Tekniske anlæg

3.5 Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation og regnvandsbassin. Der kan dog ikke opstilles vindmøller.

§ 4 Udstykning

Udstykning

4.1 Der må kun ske udstykning i overensstemmelse med arealdisponering, som vist på kortbilag 2.

4.2 Der må ske selvstændig udstykning af tekniske anlæg og lign.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Veje og stier

5.1 Der udlægges areal til ny vej, sti og parkeringsareal med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.

Boligvej A-B

5.2 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Bojesvej i principet som vist på kortbilag 2.

Vejbetjening fra Bojesvej

5.3 Boligvejen A-B skal udlægges i en bredde af 10 meter med en kørebanebredde med befæstet areal på mindst 6 meter og mindst 1,5 meter bredt fortov i begge sider af vejen, samt 1 meter grøn rabat til beplantning. Vejen skal have en tagformet profil med en hævet kantsten i begge sider af vejen til håndtering af overfladevand.

Vejudlæg skal udformes efter de vejprofiler, som er vist i lokalplanens Bilag 3.

Boligveje E-F

5.4 Boligvejene E-F skal udlægges i en bredde af 8 meter med en kørebanebredde med befæstet areal på mindst 5 meter og hvor der er parkeringspladser på mindst 7 meter.

Boligveje E-F skal etableres med åbne tætte render eller med hævet kantsten, således at overfladevand føres mod områdets skybrudsvej A-B. Vejudlæg skal udformes efter de vejprofiler, som er vist i lokalplanens Bilag 3.



Adgangsvej C-D

5.5 Der skal sikres vejadgang til regnvandsbassin ved Storkeengen. Adgangsvej C-D udlægges i en bredde af 6 meter med en kørebanebredde på 4 meter. Inden for vejudlægget skal der etableres åbne tætte render til håndtering af regnvand, så regnvand afledes fra Skybrudsvej A-B mod Storkeengen. Vejadgang til regnvandsbassinet kan være sammenfaldende med sti a-b.

5.6 Vejudlæg og vejarealer, herunder parkering, etableres med tæt belægning, og afledning af overfladevand skal ske i åbne tætte render eller med hævet kantsten, jf. principskitse bilag 3

Stiforbindelse a-b kan være sammenfaldende med vej C-D eller som en separat sti på mindst 1,5 meter

5.7 Der skal sikres stiforbindelse a-b med en bredde på mindst 1,5 meter, som vist på kortbilag nr. 2.

5.8 Der skal fastlægges et befæstet stiareal fra boligveje E-F til indgang/opgange ved bolig. Det befæstet stiareal skal have en bredde på mindst 1,5 meter.

5.9 Der skal udlægges areal til parkeringspladser i overensstemmelse med Randers Kommunes parkeringsnorm:

Parkering

- Der skal for tæt-lav boligbebyggelse etableres mindst 1½ parkingsplads pr. bolig.

- Der skal for etageboligbebyggelse etableres mindst 1 parkingsplads pr. bolig.

5.10 I delområde I skal parkering etableres som fælles parkeringsareal, som vist på kortbilag 2.

5.11 I delområde II skal parkering etableres på egen grund eller som fællesparkering indenfor delområde I.

Cykelparkering

5.12 Cykelparkering skal anlægges i overdækket cykeldepot. Der skal etableres mindst 2 cykelpladser pr. bolig.

Cykelparkering skal placeres enten ved boligdepoter eller ved de enkelte boliger efter en samlet plan.

Boligdepot

5.13 Boligdepot skal anlægges i overdækket depot med en placering, som vist på kortbilag 2 eller som en integreret del af de enkelte boliger.

Belysning

Gadelys skal være i overensstemmelse med Randers kommunens belysningsplan. Gadelys der skal overtages af kommunen skal opfylde krav (ingen kviksløv) om klasse 2 sikring.

5.14 Belysning af vejareal skal ske med ensartede armaturer.

5.15 Belysning af stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede pullertarmaturer med en lyspunktshøjde på maks. 1,1 meter.

§ 6 Tekniske anlæg



Affaldsløsninger

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 Affaldssystemer skal udformes som nedgravet undergrundsstationer til indsamling af genbrugsmaterialer som f.eks. papir, pap og glas, som placeres i området til renovation i princippet, som vist på kortbilag 2.

Antenner

- 6.3 Der må ikke opsættes nogen form for individuelle udendørs antenner, tekniske installationer til TV- og radiomodtagelse, eller lignende, der kan ses fra Vorup Enge. 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.

Regnvandsrender

- 6.4 Vejulæg og vejarealer, herunder parkering, etableres med tæt belægning, og afledning af overfladevand skal ske overjordisk i åbne tætte render eller med hævet kantsten, jf. principskitse bilag 3.

Overfladevand skal på grunde afledes overjordisk i åbne tætte render og tilsluttes områdets veje jf. bilag 3.

- 6.5 Regnvand fra veje, tage og befæstede arealer skal afledes overjordisk og tilsluttes områdets veje A-B og E-F
- 6.6 Etablering af parkering- og vejareal skal udføres således, at anlægget kan anvendes til opsamling og kontrolleret bortledning af ekstrem nedbør fra området.
- 6.7 Vej A-B skal etableres med en hævet kantsten i begge sider af vejen til opsamling og kontrolleret bortledning af regnvand.
- 6.8 Boligveje E-F skal etableres med åbne tætte render eller med en hævet kantsten i siden af vejen, således at overfladevand afledes mod områdets gennemgående skybrudsvej A-B
- 6.9 Vej C-D skal etableres med med åbne tætte render eller en hævet kantsten i begge sider af vejen til opsamling og kontrolleret bortledning af regnvand til områdets opsamlingsbassin nord for lokalplanområdet ved Storkeengen.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Den samlet ny bebyggelse udgør ca. 3.800 m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 45 for området under et.

- 7.1 Eksisterende bebyggelse må nedrives.
- 7.2 Ny bebyggelse må kun placeres inden for de fastlagte byggefeltter, som vist på kortbilag 2.
- 7.3 Bebyggelse må kun opføres med fladt tag eller som tag med ensidig taghældning på maks. 20 grader.
- 7.4 Boligbebyggelse i delområde I og II må kun opføres efter en samlet plan. Den samlede bebyggelse kan opdeles i etaper.
- 7.5 Tekniske installationer på tagfladen må ikke være synlig fra terræn og skal udføres som en del af bygningen.

Det eksisterende parcelhus på Bojesvej 42 kan bevares, da rækkehusene kan etableres i etaper.



	7.6	Skorstene, elevatortårne og lignende må have en højde på op til 1 meter over bebyggelsens maksimale højde.
<i>Delområde I</i>	Delområde I:	
<i>Etageareal</i>	7.7	Indenfor delområde I må der etableres bebyggelse med et samlet etageareal på maks. 3.260 m ²
<i>Antal etager og bygningshøjde</i>	7.8	Indenfor byggefelterne markeret 3e, må bygninger opføres i op til 3 etager med en maksimal højde på 10 m. Bebyggelsen må ikke opføres højere end kote 12.20 (DVR90).
	7.9	Indenfor byggefelterne markeret 2e, må bygninger opføres i op til 2 etager + tagterrasse med en maksimal højde på 8 m. Bebyggelsen må ikke opføres højere end kote 10.20 (DVR90).
	7.10	Der kan i delområde I etableres tagterraser på taget af byggefelterne markeret 2e.
<i>Elevator og trappetårn</i>	7.11	Elevator og trappetårne skal etableres inden for byggefelt og indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.
<i>Adgangstrappe</i>		Ved lodrette etageskel på 1. og 2. etage kan adgangstrappe til boliger på 1.sal etableres uden for byggefelt, se bilag 4. Dog skal sigtelinjen og §3 bufferzonen friholdes for adgangs-trappe.
	7.12	Ved lodrette etageskel skal adgangstrappen udenfor byggefelt etableres som en åben udvendig trappe.
	7.13	Der må ikke etableres altan- eller svalegange i bebyggelsen.
<i>Tilbagetrækning af facade</i>	7.14	Ved bebyggelse i 3 etager skal den øverste etage tilbagetrækkes på en facade med mindst 1,5 meter i forhold til den øvrige facade, som vist på bilag 4.
<i>Husene må ikke fremstå med en lang lige facade. De enkelte bolig-ers facader skal forskydes i forhold til hinanden for mindst hver 2. bolig.</i>	7.15	Bebyggelse må ikke sammenbygges med mere end to boliger med mindre, at facaden forskydes med min. 1 meter.
	7.16	Der må kun opføres boligdepot i 1 etage i det på kortbilag 2 angivne byggefelt. Alternativt skal boligdepot integreres i den enkelte bolig.
	7.17	Bygningshøjden på depoteter må ikke overstige 3 meter, målt fra terræn til bygningens højeste punkt
	7.18	Bygningshøjden på cykeldepotet må ikke overstige 3 meter, målt fra terræn til bygningens højeste punkt
<i>Garager og carporte</i>	7.19	Der kan ikke etableres garager og carporte vest for udsigtslinjen.
<i>Delområde II</i>	Delområde II:	



<i>Etageareal</i>	7.20	Indenfor delområde II må der etableres bebyggelse med et samlet etageareal på maks. 540 m ²
<i>Antal etager og bygningshøjde</i>	7.21	Indenfor byggefelterne markeret 2e, må bygninger opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 8 m. Bebyggelsen må ikke opføres højere end kote 10.20 (DVR90).
<i>Byggelinje til skel</i>	7.22	Der pålægges en byggelinje på 5 m fra naboskel som vist på kortbilag 2. Al bebyggelse i delområde II skal placeres nord for byggelinjen
<i>Garager og carporte</i>	7.23	Garager og carporte kan sammenbygges over skel. Bygningshøjden må ikke være mere end 2,8 m. Bygningshøjden måles fra terræn, til bygningens højeste punkt.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

<i>Samlet arkitektonisk udtryk</i>	8.1	Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal opføres som en samlet arkitektonisk enhed i de samme farver og materialer.
<i>Farverne er valgt med udspring i landskabet, således at bebyggelsen indgår som en integreret del af naturmiljøet og landskabsoplevelsen</i>	8.2	Bygningers ydermur må kun opføres med blank mur i fave- nuancer i lyse gule tegl, grå eller brune tegl. Se eksempler i bilag 4.
<i>Facader: Etageboligerne skal fremstå med et skifte i facadens ydre fremtræden, sådan at 3. etage skal fremstå i lettere materialer end de resterende etager. Dette kan medvirke til at skabe variation i bebyggelsens arkitektoniske udtryk.</i>	8.3	Bebyggelsens 3. etage må kun opføres i andre materialer som zink, kobber, aluminium, glas (ikke farvet) og træ.
	8.4	Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier, cykeldepot og lignende må udføres i træ, glas (ikke farvet), zink, beton, kobber, aluminium.
	8.5	Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 14. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans.
<i>Tage</i>	8.6	Tage skal udføres med zink, kobber, naturskifer, engoberede tegl eller tagpap med sort eller grå farve. Tage kan udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte grønne tage eller sedumtage.
<i>Altaner</i>	8.7	Altaner skal fremstå som indeliggende altaner (indeliggende eller delvist indeliggende) som en integreret del af bygningskroppen.
	8.8	Altaner må ikke være søjlebårne eller altangange.
<i>Skilte</i>	8.9	Der må ikke opsættes skilte på facaderne. Hvor erhverv er etableret i boligen, må der opsættes et skilt, med en størrelse på højst 0,5 m ² eller som udskårne enkeltbogstaver med en bogstavhøjde på højst 25 cm. Skiltet må kun placeres på facade ved adgangsdøren.
	8.10	Der må ikke opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, på



Elevator

bygningens facade eller tagflade

- 8.11 Tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, klima anlæg, med videre skal indeholdes i bygningen eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

§ 9 Ubebyggede arealer

Fælles opholdsareal

- 9.1 Der skal etableres udendørs fælles opholdsareal med placering som vist på kortbilag 2. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

- 9.2 Til etageboliger skal der etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 50 % af etagearealet.

Udendørs opholdsarealer må etableres på altaner, tagterrasser og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet.

- 9.3 Til tæt-lav bebyggelsen skal der etableres udendørs fælles opholdsareal svarende til mindst 15 % af etagearealet til boliger.

- 9.4 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til nogen form for henstilling af både, campingvogne eller til oplag af materialer.

- 9.5 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområde o.lign. må kun fremstå som grønt areal.

- 9.6 Der må på fælles opholdsarealer på terræn opsættes bænke og lignende, men der må ikke opføres anlæg, og bebyggelse der forhindrer det lange kig til Vorup enge.

Udsigtslinje

- 9.7 Udsigtslinjen fra Bojesvej, som er markeret på kortbilag 2 skal friholdes for al bebyggelse, altaner, træer, legeredskaber og anlæg.

Beplantning

Området skal fremstå med lav beplantning der er egntypisk, så der sikres en visuel sammenhæng til Storkeengen. Beplantning skal styrke og fremhæve områdets nærhed til storkeengen og bringe områdets natur ind i området.

- 9.8 Det fælles grønne opholdsarealer F1, som er markeret på Kortbilag 2, skal mod områdets afgrænsningen til §3 natur fremstå lysåbent og beplantes med egntypisk engbeplantning og prydegræsarter som eksempelvis: rørhvevene sandrør, bjergsandrør, havesandrør, blåaks, mosebunke og med en maks højde på 1,5 meter. Se eksempler i bilag 5.

Engbeplantningen kan etableres i kombination med græsplæne og lysåbent græs. Beplantningen skal harmonere med den omkringliggende natur ved storkeengen

- 9.9 Det fælles grønne opholdsareal F2, som er markeret på kortbilag 2, skal fremstå lysåbent og henligge med græsplæne i kombination med engbeplantning. Områdets beplantning må kun beplantes med egntypisk engbeplantning og prydegræsarter som eksempelvis: Rørhvevene sandrør,



Det vildsomme udtryk opnåes ved ikke at slå renderne mere end en til to gange om året.

Klimasikring

Lokalplanen fastsætter krav om klimasikring til kote 3, men der er mulighed for at dispensere for dette, når området er sikret mod oversvømmelser af projekt "Storkeengen", der ligger umiddelbart nord for ejendommen.

Som udgangspunkt kan klimasikring ikke medregnes som fællesopholdsareal. Ved etablering af klimasikring kan skrænten ved dige dog medregnes som fælles opholdsareal, hvis skrænten har sammenhængende arealer med rekreativ værdi, så den reelt er anvendelige til opholdsareal.

Terrænregulering

Bjergsandrør, Havesandrør, Blåaks, mosebunke og med en maks højde på 1,5 meter. Se eksempler i bilag 5.
Der kan etableres stier inden for F2.

- 9.10 Det fælles grønne opholdsarealer F1 og F2, skal opføres med en ensartet beplantning, der sikre, at området fremstå med et samlet sammenhængende udtryk.
- 9.11 Der skal langs veje A-B og C-D i vejens rabat etableres vildsom beplantning som salttolerante prydegræsarter, som rørhvene sandrør og blåaks. se bilag 5
- 9.12 Der må ikke plantes træer eller etableres levende hegn/fast hegn inden for det fælles grønne opholdsareal F1 og F2.
- 9.13 Der skal omkring de fælles parkeringspladser være beplantning, så parkeringsområdet fremstår grønt. Plantearter fremgår af bilag 5.
- 9.14 Der skal etableres klimasikring til kote 3, som vist på kortbilag 2. Klimasikring skal udformes som jordvold, beton eller spunsvæg.
- 9.15 Spuns- eller betonvæg skal afskærmes som jordvold og begrønnes med egntypisk beplantning, så den fremstår "grøn" og harmonere med den omkringliggende natur ved storkeengen. Se bilag 5.
- 9.16 Der må udover § 9.13 og 9.14 ikke foretages terrænreguleringer, der ændrer lokalplanområdets overordnede landskabsformer.
- 9.17 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 meter og ikke nærmere skel end 0,5 meter. Dog undtagelse af § 9.13 og 9.14.
- 9.18 Der må ske større terrænregulering i forbindelse med etablering af vej- og stitilslutning til Bojesvej, klimasikring, regnvandshåndtering, samlede parkeringsarealer samt til udjævning af terræn efter nedrivning af bebyggelse.
- 9.19 Terrænregulering må ikke forhindre afledning af overfladevand til regnvandsrender og regnvandsbassin.
- 9.20 Fælles Opholdsarealer, som vist på kortbilag 2, skal ved terrænbearbejdning opføres sådan at terrænforskellen til §3 natur mod øst og nord afpasses jævnt til et naturligt terrænforløb.
- 9.21 Ved ny bebyggelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

§ 10 Grundejerforening

- 10.1 Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for



samtlige ejere indenfor lokalplanens område.

- 10.2 Grundejerforeningerne skal varetage drift og vedligeholdelse af boligveje, regnvandsrender, klimasikring, dige, stier og beplantninger på fællesarealer inden for lokalplanområdet (herunder boligveje og interne veje samt ved vendepladser) samt fælles friarealer i tilknytning til området.
- 10.3 Grundejerforening skal oprettes senest, når mindst 30% af grundene i delområde I er solgt, eller når Randers Kommune kræver det
- 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 veje og stier er etableret for hele området.
- At** de i § 5 nævnte parkeringspladser til den enkelte grund er etableret.
- At** det i § 6 nævnte affaldssystemer er etableret.
- At** den nødvendige klimasikring er etableret jf. 9.13
- At** det i § 9 nævnte opholdsareal er etableret
- At** det i § 9 nævnte beplantning er etableret
- At** de i § 5 nævnte skybrudsveje og render er etableret.

§ 12 Servitutter

- 12.1 Følgende servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanen:

Dok. om forsynings /afløbsledninger tinglyst d. 29.11.1894
Dok om færdselsret tinglyst d. 05.06.1902
Dok nr. 2889 om vej tinglyst d. 22.01.1920

§ 13 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 555 er vedtaget den 5.11.2018 til 4 ugers offentlig høring.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Lokalplan 555 er vedtaget endeligt af Byrådet i Randers Kommune den 4.3.2019.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



Offentlig bekendtgørelse

Den endelige vedtagelse af lokalplan 555 er offentligt bekendtgjort 12.3.2019 hvorfra lokalplanens endelige retsvirkninger indtræder.

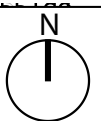


Signatur
— Matrikelskel
1a Matrikelnummer
..... Lokalplangrænse

BILAG
1

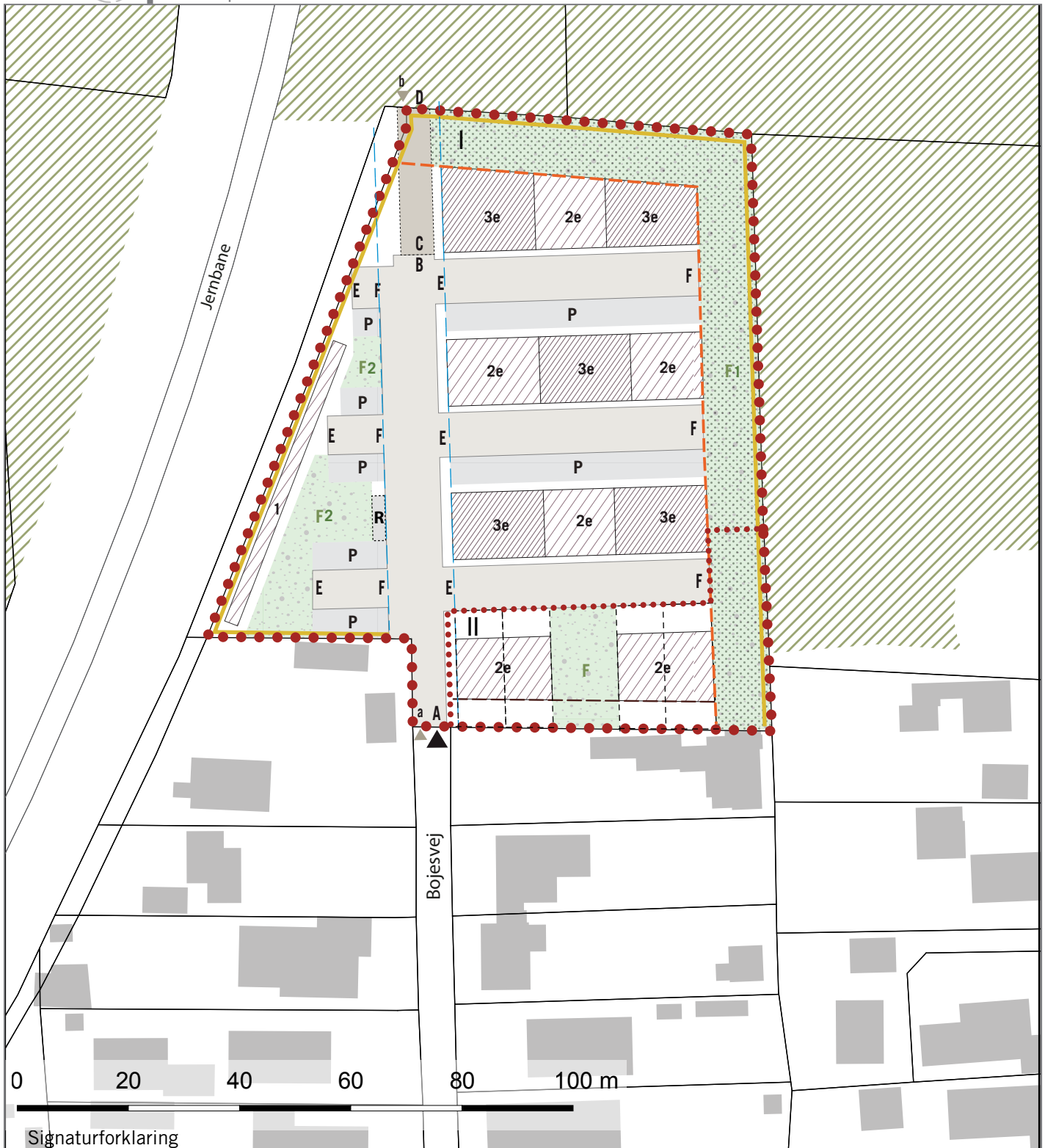
Afgrænsning og delområder

Målforhold: 1:1.000, A4, 29-08-2018



Lokalplan 555

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



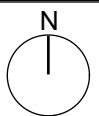
Signaturforklaring

	Ny lokalplan		F Fælles opholdsareal		Byggefelt 2e
	Delområdegrænse		F1 Fælles opholdsareal		Byggefelt 3e
	Matrikleskel		F2 Fælles opholdsareal		Klimasikring
	Delområdenr.		R Renovation		Bufferzone til §3 natur
	Vejudlæg		Vejadgang		Byggelinje til skel
	Vejudlæg C-D		Stiforbindelse		Udsigtslinje
	Parkering		Stiforbindelse		Depot
			§3 natur		

BILAG
2

Fremtidig anvendelse

Måleforhold: 1:1.000, A4, 26-01-2018



Lokalplan 555

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING MILJØ OG TEKNIK

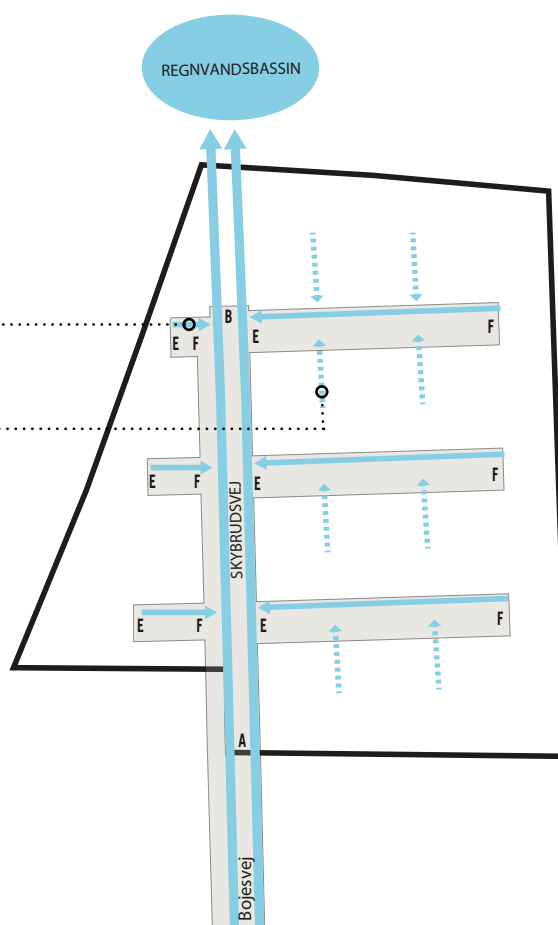


Plandiagram - Håndtering af regnvand

På arealer med fast belægning skal der etableres åbne, tætte render eller vej med hævet kantsten til bortledning af regnvand.

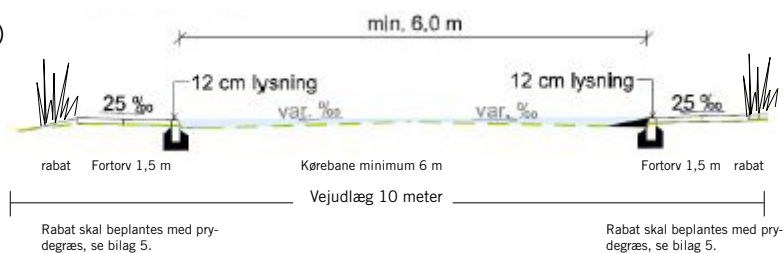
Regnvand fra veje, tage og befæstede arealer skal afledes overjordisk som åbne tætte render og tilsluttes områdets veje E-F og A-B.

Håndtering af overfladevand skal etableres efter en samlet plan for området.



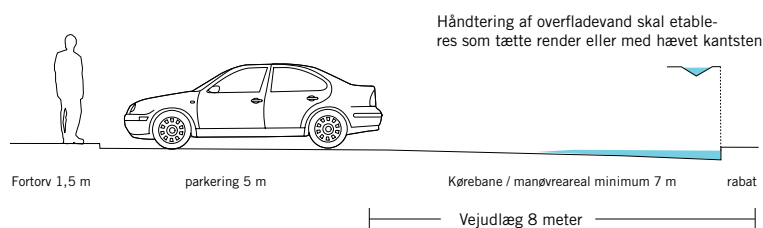
Principsnit - Boligvej A-B (Lokal skybrudsvej)

På den lokale skybrudsvej skal vejen have en tagformet profil med en hævet kantsten til en lysning på mindst 12 cm. Kørebane skal have en bredde af minimum 6 meter.



Principsnit - Boligvej E-F

Boligveje E-F skal etableres med åbne tætte render eller med hævet kantsten, således at overfladevand føres mod områdets gennemgående skybrudsvej A-B





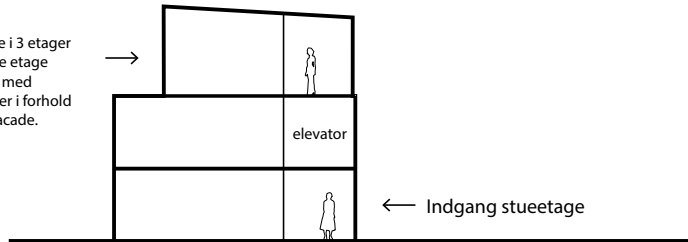
BILAG 4 - BEBYGGELSE

Lokalplan 555

PRINCIPSKITSE FOR NY BEBYGGELSE:

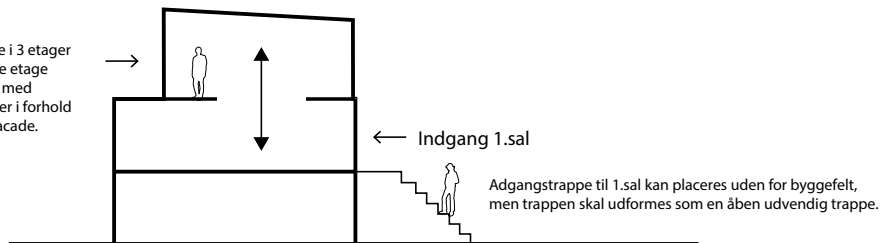
Principskitse for vandrette lejlighedsskel

Ved bebyggelse i 3 etager skal den øverste etage tilbagetrækkes med mindst 1,5 meter i forhold til den øvrige facade.



Principskitse for lodrette lejlighedsskel

Ved bebyggelse i 3 etager skal den øverste etage tilbagetrækkes med mindst 1,5 meter i forhold til den øvrige facade.

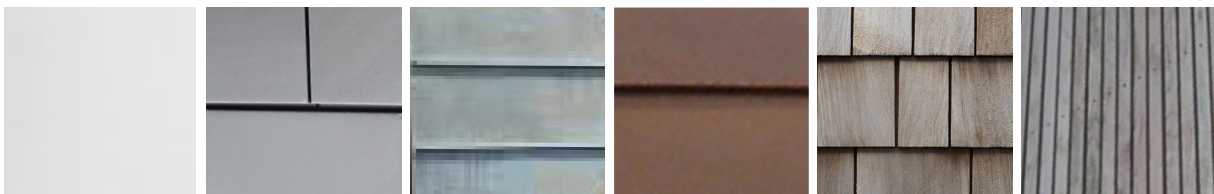


EKSEMPLER PÅ FARVENUANCER:

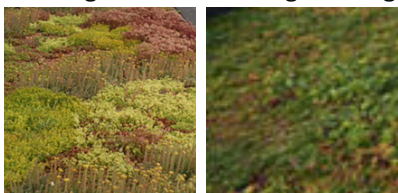
Bygningers ydermur må kun opføres med blank mur i favenuancer i lyse gule tegl, lyse grå eller brune tegl. fremgår af neden stående farvepalette.



Bebyggelsens 3. etage må kun opføres i andre materialer som zink, kobber, aluminium, glas (ikke farvet) og træ.



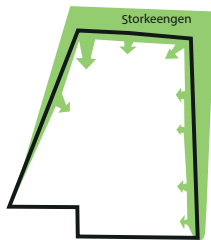
Mulighed for grønne tage. Tage kan udføres som tage dækket med vegetation - såkaldte grønne tage eller sedumtage.





PRINCIPDIAGRAM

Bebyggelsens afgrænsning mod Vorup enge skal fremstå med en åben egntypisk beplantning, der danner nærhed til storkeengen og bringe områdets natur ind i området.



BEPLANTNING LANGS VEJ

Vejudlæggets rabat langs fortorv skal beplantes med prydegræs af arter rørhvevene sandrør og blåaks



Der skal omkring de fælles parkeringspladser være beplantning jf. ovenstående plantearter, så parkeringsområdet afskærmes og fremstår grønt.

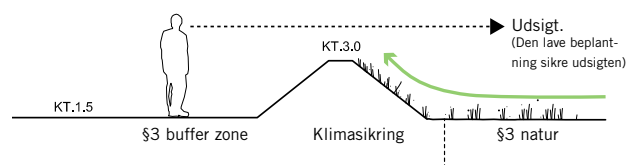
BEPLANTNING AF FÆLLESOPHOLDSAREAL F1 OG F2

Det fælles grønne opholdsarealer F1 og F2, skal fremstå lysåbent og beplantes med egntypisk engbeplantning og prydegræsarter som eksempelvis: Rørhvevene sandrør, Bjergsandrør, Havesandrør, Blåaks, mosebunke. Engbeplantningen kan etableres i kombination med græsplæne og lysåbent græs



KLIMASIKRING PRINCIPSNIT

Lokalplanen fastsætter krav om klimasikring til kote 3, men der er mulighed for at dispensere for dette, når området er sikret mod oversvømmelser af projekt "Storkeengen", der ligger umiddelbart nord for ejendommen. Klimasikring skal afskærmes med jordvold og begrønnes med egntypisk lav beplantning, så den fremstår "grøn" og harmonere med den omkringliggende natur ved storkeengen.





FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Landsplanlægning

LANDSPLANLÆGNING

Der gælder følgende landsplanlægning:

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

Lokalplanen er ikke i strid med vandplanen.

Link til vandplaner:

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

Beskyttelse af grundvand

Beskyttelse af grundvandet

Arealet for Lokalplanområdet ligger hverken i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), indvindingsopland eller 300 meters beskyttelseszone for vandværksboringer.

Nærmeste vandværksboring ligger ca. 700 meter syd for lokalplanområdet. Projektet er derfor ikke i strid med drikkevandsinteresserne.

Natura 2000

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

Der er ingen Natura 2000-områder inden for lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt på grund af afstanden og områdets fremtidige disponering.

Der er en afstand på ca. 4,8 kilometer til nærmeste Natura2000-område nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov.

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Bilag IV arter

Bilag IV-arter

Arealet er i umiddelbar nærhed af Gudenåen.

Gudenåen er et levested for odderen. Odderen forekommer udbredt langs alle kommunes større åer, søer og vådområder. Det forventes at den forekommer periodisk og sporadisk langs en række mindre vandløb. Odderen er tilpasset et liv i og opholder sig en stor del af tiden i vand. Den findes i såvel rindende som stillestående vand og søer, samt moser med store rørskovsområder er særligt velegnede levesteder for arten. Odderen yngler og raster i uforstyrrede rørskove og



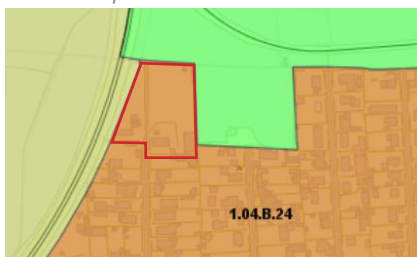
krat ved søer og åer med gode fiskebestande. Den er hovedsageligt følsom overfor forstyrrelser på ynglepladsen. Udførelsen af lokalplanen forventes ikke at påvirke artens yngle- og rasteområde væsentlig i negativ retning.

Grøn kølleguldsmed: Den voksne guldsmed opholder sig hovedsageligt tæt på Gudenåen, hvor den yngler, men den kan dog træffes langs med vådområder og vandløb langt fra hovedvandløbet. Larverne er flerårige og lever i vandløbsbunden nedgravet i sand eller grus. Udførelsen af lokalplanen forventes ikke at påvirke artens yngle- og rasteområde væsentlig i negativ retning.

Det vurderes, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket. For så vidt angår odderen og Grøn kølleguldsmed, som er registreret i området. Der er tale om at ændre et område, der på nuværende tidspunkt bliver brugt til vognmandsvirksomhed til et boligareal med etageejendomme. Udførelsen af lokalplanen forventes formodentlig ikke at have væsentlig negativ effekt på bilag IV arter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen. Tillæg 24 (og Lokalplan 555) vil ikke medføre ændringer i kvaliteten af levesteder for planter og dyr.

Kommuneplan 2017



Rammekort med markering af lokalplanområdet.

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.04.B.24 i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv.

I kommuneplanen er der endvidere fastsat følgende retningslinjer for området:

-Retningslinje St.1 Støjbelastede arealer:

Støjbelastede arealer kan ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, med mindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener. Omfatter den vestlige del af området mod jernbanen, og der er udarbejdet støjberegning, der sandsynliggør, at området kan anvendes til boliger.

-Retningslinje Naturområder - Na. 5:

Ved lokalplanlægning skal der så vidt muligt planlægges for en bufferzone til § 3 beskyttede naturområder i form af randområder uden bebyggelse. Bufferzonen skal som udgangspunkt have en bredde på 10 meter.

-Retningslinjer klimatilpasning – Kl. 2:

Ny bebyggelse skal som udgangspunkt opføres med gulv i stueetagen i min. kote 3,0. Undtaget er bygninger, som er indrettet og anvendes på en sådan måde, at der ikke sker skade i tilfælde af oversvømmelse, eller som er beskyttet på anden vis eksempelvis i form af dige el.lign.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelser-



Tillæg 24 til Kommuneplan 2017

nes retningslinjer i Kommuneplan 2017, for så vidt angår anvendelse, bebyggelsesprocent og etageantal. Der er derfor udarbejdet Tillæg 24 til Kommuneplan 2017.

Med kommuneplantillæg 24 ændres:

- Områdets anvendelse ændres fra åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse til etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse.
- Etageantallet ændres fra højst 2 til højst 3 etager
- bebyggelsesprocenten ændres fra højst 50 for den enkelte ejendom til højst 50 % for området som helhed.

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

Fordebat

FORDEBAT

Der har været afholdt en 4 uger lang fordebat den 02.11.2016 til den 30.11.2016, hvor der har været indkaldt ideer og forslag til planlægningen.

Fordebatten stillede spørgsmålet, om der skal planlægges for etageboliger ved Bojesvej og indeholdte et ansøgt projekt bestående af punkthuse i 3-6 etager samt forvaltningens visualisering af tre alternative muligheder for placering af punkthusbebyggelse i området.

I løbet af fordebatten er der kommet 51 høringsvar. Høringsvarene omhandler følgende emner:

- Bebyggelse i Vorup Enge og bebyggelsens udseende og omfang:
Herunder mange indlæg vedr. bebyggelsens højde i forhold til de bagvedliggende boligområder og naturen i Vorup Enge samt ønske om lavere bebyggelse.
- Skyggegener, indkig og udsigt:
Indlæg vedr. udsigten til Vorup Enge fra de bagvedliggende boligområder samt skygge- og indkigsgener.
Indlæg vedr. at etagebyggeri er skæmmende for Gudenådalen, Vorup Enge og den Blå bro.
- Alternative løsningsforslag:
Herunder mange indlæg der foreslår, at ny bebyggelse ikke skal overstige 2 etager. Forslag om placering af shelters og grønne områder samt lavere bebyggelse.
- Trafik: Herunder mange indlæg vedr. den øget trafikmængde på Bojesvej, som projektet i form af 62 boligenheder tilføjer.
Indlæg vedr. øget trafikbelastning på det omkringliggende vejnet herunder Århusvej, Kærgade, Bøsbrovej, Tebbestrupvej og Høvejen.
- Stier:
Indlæg vedr. forslag til nyt stisystem, der sammenkobler Bojesvej og Åvej til stisystemet ved den Blå bro og stisystemet i Vorup enge.
- Geologiske forhold:
Indlæg vedr. risiko for sætningsskader på eksisterende boliger som følge af pilotering af ny bebyggelse.
Indlæg vedr. højt grundvandsspejl, om at grundvandssænkning i anlægsfasen vil medføre risiko for skader på eksisterende bebyggelse og give sætninger på bane dæmningen.
Indlæg påpeger dårlige dræningsforhold og problemer med kloaknet-



tet, så regnvand ikke kan komme væk.

- Støj: Indlæg vedr. bekymring ift. til bebyggelsens placering op ad jernbanen.

Der har særligt været fokus på sigtelinjer og tilpasning af højde og placering til den bagvedliggende bebyggelse. Der har desuden været fokus på at sikre, at projektet ikke fremstår som en lukket mur i forhold til den bagvedliggende bebyggelse. At projektet skal have variation i højder og facader, så bebyggelsen fremstår mindre massiv. At projektet har et materialevalg og arkitektonisk udtryk, der passer til den unikke beliggenhed ved Vorup Enge.

Planlægningen for området er blevet ændret i forhold til det ansøgte projekt fra fordebatten. Bebyggelsen har ændret sig fra at være punkt-huse i op til 6 etager til en ny struktur bestående af etagebyggeri i 2-3 etager kombineret med tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen nærmest de eksisterende parcelhuse er ændret fra 4-5 etager til 2 etager.

Projektet er blevet reduceret i boligantal fra 62 boliger til nu højst 50 boliger. Bebyggelsen er placeret, så den flugter med matrikelskel langs Bojesvej, så sigtelinjen og det lange kig fra Bojesvej mod Gudendålen bevares. Dette betyder også, at der sikres en større afstand fra boliger til jernbanen, og at bebyggelsen vil fremstå mindre voldsom fra nord og syd.

Projektet i forhold til materialevalg og højder i langt højere grad tilpasset området i forhold til ansøgers tidligere forslag. Bebyggelsen nedtrapper i højden mod den bagvedliggende boligbebyggelse ved Bojesvej, så der nærmest parcelhusene kan bygges i to etager. Der er i det arkitektoniske udtryk indarbejdet forskydninger i facaden, så bygningsvolumenerne fremstår opdelt og derved mindre massive i forhold til tidligere.

ZONESTATUS

Lokalplanens område er beliggende i landzone og skal overføres til byzone.

Zonestatus

SEKTORPLANER

Spildevandsplan

Området er planlagt separatkloakeret med afledning af tag- og overfladevand til forsyningens regnvandssystem. Spildevand håndteres af forsyningen og ledes til Randers Centralrenseanlæg. Der vurderes at være kapacitet på renseanlægget til den øgede spildevandsmængde. Udledning sker til grøfter med forbindelse til Gudenåen.

Spildevand og overfladevand

Pga. stigende vandstand i Gudenåen og forventningen om større stormflodshændelser er den eksisterende udledning af overfladevand truet. Der er udarbejdet et Tillæg til spildevandsplanen, som giver mulighed for etablering af rensning af overfladevand i form af konstruerede vådområder. De konstruerede vådområder beskyttes af et dige, som også vil give mulighed for opmagasinering af overfladevand ved høj vandstand i Gudenåen.

Spildevandsplanen fastlægger at der må afledes overfladevand fra området svarende til en afløbskoefficient på 0,3 til forsyningens regnvandssystem. Såfremt der skal afledes vand til regnvandssystemet fra



arealer herudover, skal der ske forsinkelse på egen grund.

Langs det aktive banelegeme er en rørlagt grøft. Der er servitut om at der ikke må bebygges og beplantes i nærhed af rørledningen. Rørledningen skal fortsat anvendes til afledning af overfladevand. Grøften vil sandsynligvis blive udformet som en åben grøft ovenpå den rørlagte strækning.

Såfremt der bygges på en måde, der kan ændre på vandstrømningerne mod Gudenå, skal der være opmærksomhed på de gener, det kan give med opstuvet vand ved ejendommene syd for lokalplanområdet. Det kan blive nødvendigt med afværgeforanstaltninger for at sikre at ejendommene ikke "forsumper" på den sydlige del af Bojesvej.

Klimasikring

Klimasikring

Lokalplanen skal sikre, at området er sikret til kote 3.

Der må jf. kommuneplanen 2017 ikke opføres bebyggelse med gulv i stueetagen under kote 3 af hensyn til risiko for oversvømmelse. Området er placeret i et lavbundsområde ved kysten/ Gudenåen i ca. kote 1,5 m.

Lokalplanen fastsætter krav om klimasikring til kote 3, men der er mulighed for at dispensere for dette, når området er sikret mod oversvømmelser af projekt "Storkeengen", der ligger umiddelbart nord for ejendommen.

Skybrudsvej - Bojesvej

I projektet Klimatilpasning Storkeengen, planlægges der etableret en skybrudsvej på Bojesvej og frem mod engområdet nord for lokalplanområdet. Skybrudsvejen skal kunne håndtere en regnhændelse på op til en 100 årshændelse i 2100 i skybrudsvejen. Udformningen af skybrudsvejen vil være som en vej med krav til højde på kantsten, med en nærmere fastsat kapacitet.

Varmeforsyning

Varmeplan

Området forventes forsynet med kollektiv varmforsyning. Den endelige forsyningsform fastlægges i forbindelse med godkendelse af projektforslag efter varmforsyningsloven.

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

Vandforsyning

Vandforsyningsplan

Området bliver forsynet af Strømmen Vandværk.

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

I projektet Klimatilpasning Storkeengen, planlægges der etableret en skybrudsvej på Bojesvej og frem mod engområdet nord for lokalplanområdet. Med den nye spildevandsplan for området, vil der blive tinglyst servitut om funktionen som skybrudsvej, eller forsyningen ønsker at erhverve arealet til skybrudsvej.

Trafikafvikling/-kapacitet

På Bojesvej er der fortovej og området er tilgængelig med bybusser fra et stoppested på Kærgade ca. 400 meter fra området. Området forventes at generere ca. 200 ekstra bilture i døgnet. Der er udarbejdet trafikanalyse, der konkludere, at trafikmængden vurderes at kunne afvikles på eksisterende veje.

Trafikstøj fra jernbanen.

Trafikstøj

Lokalplanområdet er belastet af støj og vibrationer fra den nærliggende jernbane mod Vest. 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).

Støjbelastede arealer kan ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, med mindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener. Omfatter også den vestlige del af området mod jernbanen.

Der er foretaget beregninger af det forventelige støjniveau fra jernbanen og målinger af vibrationsniveauet fra jernbanen mod det planlagte område, der sandsynliggør, at området kan anvendes til boliger.

Støjberegningerne viser, at de vejledende støjgrænser for togstøj og for vibrationsniveauet sandsynligvis vil kunne overholde de vejledende støjgrænser, dog er der risiko for at støjens maksimal-niveau ved passager af godstog overskrider den vejledende støjgrænse.

Banedanmark

Banedanmark

Banedanmark er ejer af jernbaneinfrastrukturen med tilhørende baneearealer, som grænser op til planområdet mod vest. Banedanmarks



bemærkninger til planen er, som følger:

Udgangspunktet er, at diverse planer, mv. skal være i overensstemmelse med Jernbaneloven.

- Jernbaneanlæg, hvor Banedanmark er infrastrukturforvalter, skal overholde de gældende tekniske normer og regler, som er at forefinde på Banedanmarks hjemmeside: www.bane.dk under fanen 'erhverv'.
- Byggeri, mv. skal indrettes, så det kan tåle støj og vibrationer fra jernbanen.
- Evt. gravearbejder, mv. i nærheden af jernbanespor/banearealer, kan kræve godkendelse jf. §24 i Jernbaneloven.
- Der må ikke grundvandssænkes eller lignende under banearealer/jernbanespor.
- Ændring af afvandingsforhold, der kan påvirke jernbanen, skal godkendes af Banedanmark.
- I fald der er planer om, at ændre forholdene imellem krydsninger af vej og jernbanespor, skal Banedanmark, som infrastrukturforvalter godkende planer herom.
- Hvis det kommende projekt medfører øget grad af ulovlig sporkrydsning eller ulovlig færdsel på banearealer, kan der fra Banedanmarks side stilles krav til hegning, etablering af lovlige overgange eller ændring af de eksisterende.
- Der foreligger planer for, at banestrækningen Fredericia - Aalborg skal elektrificeres og hastighedsopgraderes. Det vil bl.a. medføre, at naboarealer til banen vil blive pålagt en rådighedsindskrænkende servitut.
- Lys, facadebeklædning, bygninger, mv. må ikke kunne udgøre en gene for driften af jernbanen. Dvs. lys, mv., som kan give signalforvirring, forringelse af signalsynlighed samt blændinger, kan ikke tillades.

Jordforurening

Jordforurening

Arealet er områdeklassificeret med analysekrav ved jordflytning på minimum en prøve pr. 120 ton. Der skal ske anmeldelse til Randers Kommune ved jordflytning.

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.

I forhold til områdets geotekniske forhold, så har bygherre i marts 2016 fået udarbejdet en orienterende geoteknisk undersøgelse, der på baggrund af fire prøveboringer redegør for jordbundsforholdene på grunden.

Geotekniske forhold

Geotekniske forhold

Den geotekniske rapport viser, at der er komplicerede jordbundsforhold og dermed grund til særlig agtpågivenhed forud for et kommende byggeprojekt. Dette skyldes forekomsten af blødbundslag til ca. 2 m under terræn samt, at der forefindes et højtliggende sammenhængende sekundært grundvandsspejl. Herudover skal der tages hensyn til, at aflejringerne herunder er postglacialt sand, der principielt kan dække over yderligere blødbundsforekomster.

I rapporten anbefales to funderingsmetoder; sandpudefundering og



pælefundering.

De tekniske beskrivelser vedr. de to anbefalede funderingstyper og hvilke risici der er forbundet hermed kan afkortes til at, sandpudefundering fordrer grundvandssænkning, hvilket kan medføre skade på utidssvarende funderede nabobygninger og pælefundering kan medføre skade på nabobygninger som følge af vibrationer i anlægsfasen. Der er problematiske geotekniske forhold i området, der vanskeliggør fundering. Dels ligger grundvandet højt, hvilket nødvendiggør en grundvandssænkning i byggeperioden, dels har jorden nedsat bæreevne, der nødvendiggør ekstra fundering, f.eks. pælefundering. Disse forhold betyder en forøget risiko for skader på eksisterende parcelhuse i området. Det er forvaltningens erfaring, at husene ikke, i alle tilfælde, er funderet til fast bund. Det har tidligere betydet skader, når der opføres nyt byggeri i området, endda i meget mindre skala end det ansøgte projekt.

Byggelovens §12 og 12A

Forvaltningen kan med hjemmel i byggelovens § 12 og 12A stille krav til anlægsfasen af nyt byggeri. Forvaltningen vil stille krav til, at bygherre vælger den funderingsmetode, som er mest skånsom i forhold til nabobebyggelsen og områdets udfordringer med højt grundvandsspejl.

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

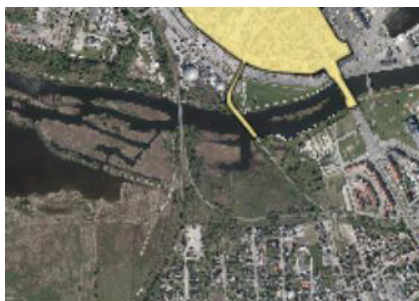
Arkæologiske interesser

Der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Museum Østjylland i Randers underrettes, i henhold til museumslovens § 27, stk. 2. Derfor anbefales det, at der foretages arkæologiske prøvegravninger, før anlægsarbejdet til ny bebyggelse påbegyndes.



Det kan dog ikke udelukkes, at der kan være deponerede eller tabte genstande i området. Således er der ca. 170 meter nordvest for området fundet en økse fra den tidligste bronzealder.

kulturmiljøer



Kulturmiljøer

Den Blå Bro er i kommuneplan 2017 udpeget som et værdifuldt kulturmiljø. Jf. kommuneplan 2017, så skal de udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer og de kulturhistoriske værdier i videst muligt omfang beskyttes. Der må derfor som udgangspunkt ikke opføres byggeri, etableres anlæg eller foretages andre indgreb, der ødelægger eller i væsentlig grad forringer oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier.

Området har førhen været anvendt til vognmandsvirksomhed. På denne baggrund vurderes området ikke at indeholde værdifulde kulturmiljøer, men nærområdet indeholder værdifulde kulturmiljøer i form af Vorup enge, Gudenådalen og "Den blå bro".

Oversigtskort af §3 beskyttet natur



§3 natur

Området nordøst for ejendommen er beskyttet efter §3 i naturbeskyttelsesloven. Jf. retningslinjer i Kommuneplan 2017, så skal der holdes en 10 meter bufferzone til § 3-naturområdet. Bebyggelsen respektere dette, da byggeriet med altaner er tilbagetrukket med minimum 10 meter fra skel.

Aktiviteter i lokalplanområdet må ikke medføre ændring af hydrologien i de §3 beskyttede naturområder udenfor lokalplanområdet.

I forbindelse med anlægs- og byggearbejde må der ikke arbejdes med maksiner eller oplagres materialer inden for det §3 beskyttede areal.



Illustration ovenfor viser hvordan den nye bebyggelse indpasses i den kystnære helhed set fra sydøst fra Randers Bro.

Det vurderes, at den bebyggede struktur i 2-3 etager, som muliggøres af denne lokalplan, ikke udgør en større afvigelse fra den eksisterende skala og omfang i området. Herudover er Gudenådalen beplantning medvirkende til, at bebyggelsen ikke fremstår synlig fra Randers Bro.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Da lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnærhedszonen, der kan påvirke kysten visuelt, skal der ifølge planlovens § 16. stk. 4 redegøres for påvirkningen.

Det planlagte område ligger i forlængelse af eksisterende bebyggelse, og området ligger bag bebyggelse set fra kysten (Kysten slutter ved Randers Bro, så kystnærhedszonen kastes derfra). Rådgiver har udarbejdet visualiseringer (se side 33), der viser, at bebyggelsen ikke vil være synlig fra Randers Bro.

Det er på denne baggrund Randers Kommunens vurdering at den visuelle påvirkning som følge af projektets realisering ikke vil ændre væsentligt ved helhedsoplevelsen af kystlandskabet.

Værdifuldt landskab/ Gudenådal:

Området og naturen ved Gudenådalene vurderes som et særligt værdifuldt landskab, der har stor værdi for byen.

Lokalplanområdet ligger i bunden af Gudenådalene i et lavbundsområde under kote 3,0 med et fladt terræn med Vorup enge og Gudenåen som nærmeste nabo mod nord.

Det omkringliggende landskab er præget af de karakteristiske træk helt tilbage fra istiden, hvor Gudenådalene har skabt det smukke og unikke dalstrøg med hævet bakkesider/ morænebakker syd og nord for fjorden. Den omkringliggende bebyggelse har igennem tiderne vokset sig op ad bakkesiderne og skabt et helt unikt samspil hvor landskab og bebyggelse fremhæver hinanden. Udsigten er et kendetegn for området pga. det stigende terræn.

Projektet vil ikke medføre indgreb i grønt landskabsområde. Lokalplanområdet udgør i dag en barriere mellem den bagvedliggende byzone og Gudenåens grønne areal. Ved at omdanne lokal-



A) Illustration fra Vorup Enge



B) Illustration fra den Blå Bro

Ovenstående Illustrationer viser ny bebyggelses indpasning med landskabet.

planområdet fra erhvervsgrund til ny boligbebyggelse vil der ud fra en planmæssig helhedsvurdering ske en hensigtsmæssig udvikling af området, der skaber en bedre afslutning på Bojesvej.

Det vurderes, at nyt byggeri i lokalplanområdet vil være synligt fra Vorup enge og Gudenåen pga. grundens placering. Lokalplanområdet indgår visuelt i sammenhæng med kysten og ådalens grønne landskab. Der er udarbejdet ovenstående visualiseringer, der viser, at bebyggelse i 2-3 etager ikke har væsentligt indvirkning på det omkringliggende miljø, naturen og ådalen.

Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning vurderes ligeledes ikke at påvirke omgivelserne væsentlig. lokalplanen sikrer, at den nye bebyggelse indpasses i det omkringliggende miljø og placeres så bebyggelsen for enden af Bojesvej forbindes visuelt med fjorden og den bagvedliggende bebyggelse ved fastlæggelse af byggefeltet og angivelse af etagehøjder.



*Illustration fra Bojesvej:
Bebyggelsen placeres, så sigtelinjen fra
Bojesvej friholdes fra bebyggelse*

Miljøvurderingsloven

Screening for miljøvurdering

Sigtelinje fra Bojesvej

Der har i planlægningen særligt været fokus på sigtelinjer og tilpasning af højde og placering ift. den bagvedliggende bebyggelse. Områdets karakterfulde profil og vue til Gudenådalen af gadeveje (bla. Bojesvej) er en by arkitektonisk profil der bør værnes om, jf. Randers Kommuneatlas.

Bebyggelsen respekterer sigtelinjen langs Bojesvej, da lokalplanen fastlægger en zone gennem området til friholdes af bebyggelse og altaner, så det lange kig fra Bojesvej mod Gudenådalen bevares.

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.

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 vurdering, 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

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

- Planen med bestemmelser sikrer, at bebyggelsesstrukturen er tilpasset områdets eksisterende nabobebyggelse,
- Det vurderes, at den visuelle påvirkning af projektet ikke vil ændre væsentligt ved helhedsoplevelsen af kystlandskabet.
- Det vurderes, at den visuelle påvirkning af projektet ikke vil ændre væsentligt ved helhedsoplevelsen af de landskabelige værdier.
- Det vurderes, at trafikmængden kan afvikles på eksisterende veje.



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

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.

DENNE LOKALPLANS TILVEJBRINGELSE

Udarbejdelse af forslag til denne lokalplan er igangsat af Udviklingsudvalget den 19.6.2018.

Lokalplanforslaget blev den 5.11.2018 vedtaget af økonomiudvalget til 4 ugers offentlig høring.

Et offentligt borgermøde om planforslaget blev afholdt i Vorup forsamlingshus den 28.11.2018.

I løbet af den forudgående offentlige høring har kommunen modtaget 11 høringssvar.

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

- § 5.8 - Der fastlægges et befæstet stiareal fra boligveje E-F til indgang/opgange ved bolig. Det befæstet stiareal skal have en bredde på mindst 1,5 meter.
- § 7.6 – Der tilføjes tekst, så skorstene, elevatortårne og lignende må have en højde på op til 1 meter over bebyggelsens maksimale højde.
- § 7.16 – Bestemmelsen præciseres, så bygningshøjden på depoter ikke må overstige 3 meter, målt fra terræn til bygningens højeste punkt.
- § 9.9 bestemmelsen omkring fælles opholdsareal F2 præciseres, så det fremstår mere tydeligt, at beplantningen kan kombineres med "almindelig" græsplæne og at der kan etableres stier inden for F2. Det noteres i lokalplanens margin at: Som udgangspunkt kan klimasikring ikke medregnes som fællesopholdsareal. Ved etablering af klimasikring kan skrænten ved dige medregnes som fælles opholdsareal, hvis skrænten har sammenhængende arealer med rekreativ værdi, så den reelt er anvendelige til opholdsareal.
- Tekst tilføjes i lokalplanens redegørelse vedr. kystsikring og vejudlæg C-D.
- Der tilføjes bestemmelse om parkering der sikre, at der i delområde I ikke kan etableres garager og carporte vest for udsigtslinjen.

Høringssvarene blev efterfølgende forelagt for Udviklingsudvalget til beslutning.



Endelig vedtagelse

Lokalplanen blev vedtaget endeligt af byrådet den 4.3.2019.

Den endelige vedtagelse blev offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 12.3.2019, hvorfra lokalplanens bestemmelser er retlig bindende for kommunen og for lodsejere inden for lokalplanens område.