



Randers Kommune



*Forslag i 8 ugers offentlig høring
fra 20. januar til 16. marts 2020*

Forslag til **LOKALPLAN 659**

Møllestensgrunden

Boligbebyggelse ved Møllestensvej,
Blegen og Hviidsvej i Vorup



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST	3
VEJLEDNING	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	5
OM LOKALPLANEN	6
BAGGRUND	6
LOKALPLANENS OMRÅDE	6
LOKALPLANENS INDHOLD	8
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	14
§ 1 Lokalplanens formål	14
§ 2 Område og zonestatus	14
§ 3 Områdets anvendelse	14
§ 4 Udstykning	15
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	15
§ 6 Tekniske anlæg	17
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 9 Ubebyggede arealer	20
§ 10 Terræn	22
§ 11 Grundejerforening	23
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning	23
§ 13 Ophævelse af lokalplan	24
§ 14 Servitutter	24
§ 15 Vedtagelsespåtegninger	24
KORTBILAG 1, Afgrænsning og delområde	25
KORTBILAG 2, Arealanvendelse	26
KORTBILAG 3, Principper for regnvandshåndtering	27
KORTBILAG 4, Principper for beplantning	28
KORTBILAG 5, Bebyggelse	29
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	30
LANDSPANLÆGNING	30
KOMMUNEPLANEN	31
EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER	37
ØVRIG PLANLÆGNING	37
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG	41
DENNE LOKALPLANS TILVEJEBRINGELSE	42



FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST

Den offentlige debat om planforslaget.

For at give borgerne mulighed for at sætte sig ind i planforslagets indhold, skal et forslag til lokalplan i offentligt høring. Se videre herom i planlovens § 24.

Planforslaget kan ses på Internet.

Planforslaget kan ses på www.plan.randers.dk.

Høringsfrist. Mulighed for indsende evt. skriftlige bemærkninger, forslag og indsigelser.

Forslag, bemærkninger og/eller indsigelser til planforslaget bedes fremsendt via Randers Kommunes høringsportal, senest mandag 16. marts 2020.

Der vil blive taget stilling til de indkomne høringssvar i forbindelse med, at politikerne tager stilling til spørgsmålet om endelig vedtagelse af lokalplanen.

Offentligt borgermøde

Der afholdes offentligt borgermøde om planforslaget i løbet af offentlighedsfasen. Borgermødet annonceres på kommunens høringsportal.

Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering.

Miljøvurdering

Randers Kommune har besluttet at udarbejde en miljørapport, som er offentliggjort sammen med planforslaget. Begrundelsen herfor fremgår på side 41.

Yderligere oplysninger

Svar på spørgsmål vedrørende planforslagets indhold fås ved henvendelse til Randers Kommune, Plan, på tlf. 8915 6900 eller pr. e-mail til plan@randers.dk.



Hvad er en lokalplan?

*Investeringssikkerhed
og sikkerhed for naboer.*

Hvad er en redegørelse?

*Hvad er bestemmelser
og kortbilag?*

Forhold til anden planlægning.

Der er ikke handlepligt

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

*Byudvikling 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.

En lokalplan kan give ejeren sikkerhed for, hvad der eksempelvis må udstykkes og bygges.

En lokalplan 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.

Lokalplaner og borgernes indflydelse

Byudvikling skal ske på baggrund af en sammenhængende planlægning, og at borgere, virksomheder, foreninger og andre myndigheder skal inddrages i planlægningen gennem offentlige høringer.

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen først som et forslag, som interesserede får mulighed til at kommentere. Herefter vurderer byrådet eventuelle ændringsforslag, inden planen vedtages endeligt - evt. i en revideret form.

Bygningsreglement og lokalplan

Bygningsreglementet indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser. En del af disse bestemmelser kan skærpes eller lempes i en lokalplan hvilket for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt efter bygningsreglementet.

Det betyder, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter bygningsreglementets bestemmelser.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Midlertidigt stop indtil planen er endeligt vedtaget.

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme inden for lokalplanområdet ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder også selvom udnyttelsen er i overensstemmelse med planforslaget.

Lokalplanforslaget fastlåser den nuværende anvendelse mv., indtil lokalplanen træder i kraft.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af ejendommene. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når lokalplanforslaget har været i offentlig høring, er der visse muligheder for at meddele tilladelser der er i overensstemmelse med planforslaget.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der efter planlovens § 17, stk. 2, meddeles tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med lokalplanforslaget, selvom planen ikke er endeligt vedtaget. Dette forudsætter dog, at udnyttelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at det ansøgte ikke i sig selv er lokalplanpligtigt.

De midlertidige retsvirkninger gælder i højst ét år.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af et planforslag, indtil den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentliggjort, dog højst ét år.

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

Fremtidige forandringer skal følge planen.

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

Ingen handlepligt.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Muligheder for dispensation.

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

Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

Når en eventuel dispensation berører en ejer, en bruger eller nabo i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet meddele dispensation, jf. planlovens § 19.

Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

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

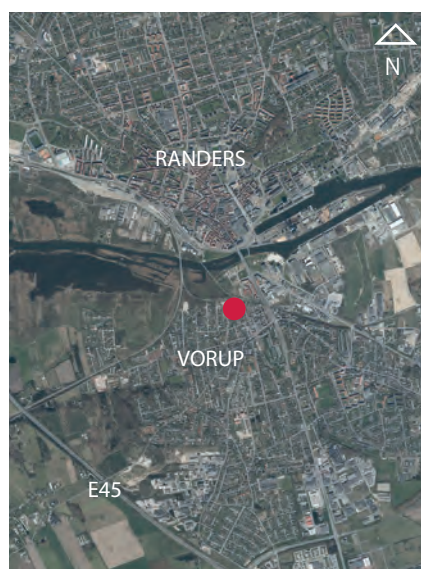


OM LOKALPLANEN

Forslag til Lokalplan 659



Oversigtskort med lokalplanafgrensning



Oversigtskort med lokalplanens placering i forhold til Randers by.

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt for opførelse af etageboliger i Vorup inden for lokalplanområdet.

Med denne lokalplan gives der mulighed for at omdanne eksisterende erhvervsområde til et boligområde i tæt tilknytning til et unikt naturområde ved Storkeengen, som ligger lige nord for området. Lokalplanens formål er at skabe et moderne boligområde af høj kvalitet, der tilpasser sig den omkringliggende bebyggelse og den helt unikke placering ved Storkeengen.

Lokalplanen ophæver den del af lokalplan 232-R, der ligger inden for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 25.700 m² og ligger i bunden af Gudenådalen på sydsiden af Randers Fjord. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Storkeengen og Vorup Enge samt et dige med gammelt jernbanetracé. Storkeengen er et naturskønt §3 beskyttet engområde, som også indeholder et fremtidigt klimatilpasningsprojekt til 100 års hændelser, der skal klimasikre de bagvedliggende



områder, inkl. lokalplanområdet, fra Gudenåen. Mod øst, vest og syd afgrænses lokalplanområdet af boligbebyggelse i form af primært enfamiliehuse.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet anvendes i dag til erhverv, og fremstår i en blanding af produktive og forladte erhvervsbygninger. Der er i dag vejadgang til området fra Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej. Området er i dag beliggende i byzone.



Eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet i dag.

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.



Vorup set fra Randers midtby

Lokalplanområdet ligger i 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 bakkesider og morænebakker syd og nord for Randers midtby. Bebyggelsen har igennem tiderne vokset sig op ad bakkesiderne og skabt et unikt samspil, hvor landskab og bebyggelse fremhæver hinanden.

Den bagvedliggende bebyggelse i Nedre Vorup har pga. det faldende terræn udsigt ind over Randers by.

Der er i dag via veje som bla. Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej kig til Gudenådalen.

Det mest markante bygningsanlæg i nærområdet er den blå bro, der ligger ca. 300 meter nordvest 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

Nord og nordvest 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.



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 659



Illustrationsplan

Planen viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes.

Formål

Anvendelse

Delområder

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål er at udlægge arealet til boligformål, samt at fastlægge byggeriets højde, placering og ydre fremtræden, så der sikres et boligområde af høj kvalitet, der tilpasser sig den omkringliggende bebyggelse og landskabet.

Lokalplanens formål er desuden at sikre skybrudsveje fra Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej gennem lokalplanområdet til klimatilpassningsprojektet Storkeengen, nord for lokalplanområdet.

Lokalplanen fastlægger, at området kan anvendes til boligbebyggelse i form af etagebyggeri i 2-4 etager.

Lokalplanen inddeles i 4 delområder.

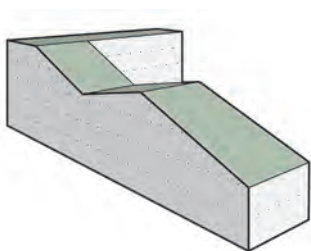


REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 659



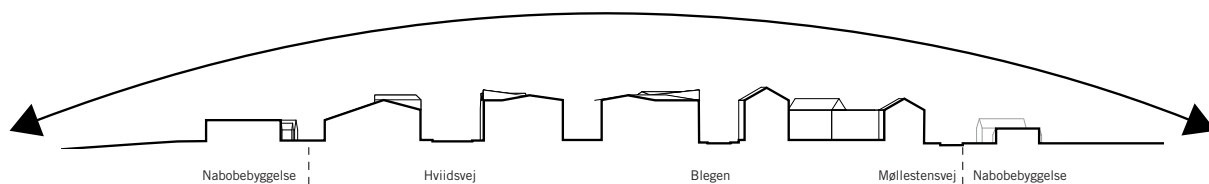
Med vinklede tage menes saddeltage på langs af bygningskroppen, i princippet som vist på illustration



Delområde I: Må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger og sikrer, ved bestemmelser omkring placering, bebyggelse, etagehøjder og tagformer i form af vinklede tage med sedum, at bebyggelsen tilpasser sig landskabet mod nord tættest på Vorup Enge.

Delområde II og III: Må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger og sikrer ved bestemmelser omkring placering, bebyggelse, etagehøjder og tagformer i form af saddeltage og flade tage, at bebyggelsen tilpasser sig den omkringliggende bebyggelse i Vorup.

Delområde IV: Må kun anvendes til vejudlæg og består af eksisterende vej.



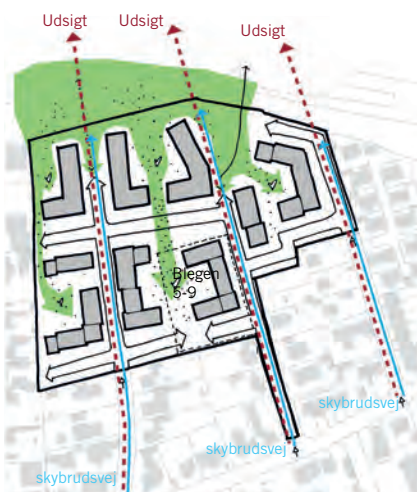
Principsnit øst/vest

Bebyggelsen fremstår varieret bl.a. ved, at etagehøjderne er forskellige, således at bebyggelsen er højest i midten og falder i højden ud mod eksisterende nabobebyggelse.



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 659



Principiel diagram af området

Veje

Stiforbindelse

Kantzoner

For at skabe en fremtidig helhedsorienteret planlægning af boligbebyggelsen i området, er der udarbejdet et diagram, hvor eksisterende erhvervsbebyggelse på Blegen 5-9 indgår i det overordnede greb for området.

Strukturen består af fragmenterede karreer, der omkranser fælles grønne gårdrum, der er udlagt til fælles opholdsareal.

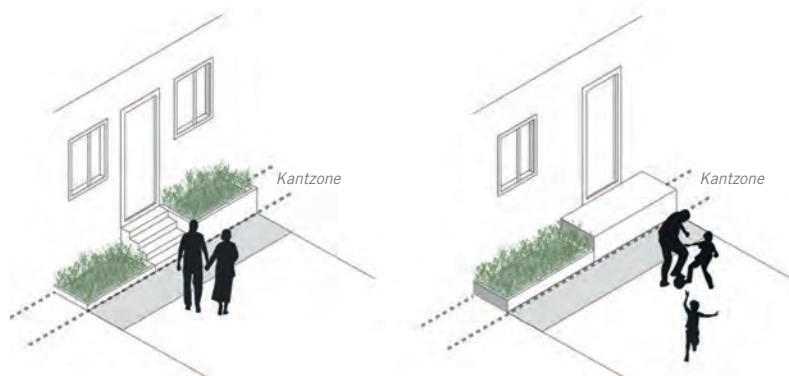
Bebyggelsen åbner sig op imod Storkeengen og skaber visuelle og fysiske forbindelser til eng og omkringliggende areal. Den vilde engbeplantning fra storkeengen trækkes ind i områdets nordlige del og skaber fællesarealer, der harmonerer med områdets vilde natur.

Bebyggelsen følger de eksisterende veje, herved dannes udkigslinjer mod dalen og områdets skybrudsveje videreføres gennem området til håndtering af skybrud.

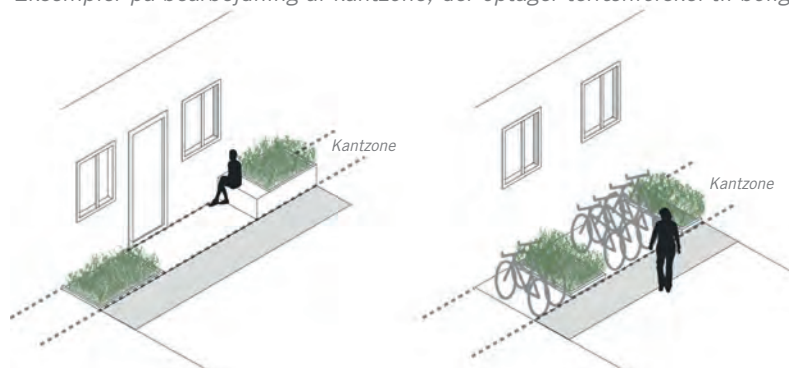
Lokalplanområdet vejbetjenes via Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej. Langs boligvejene G-H udlægges areal til parkering, i princippet som vist på kortbilag 2.

I forlængelse af Hviidsvej (sti a-b) og i forlængelse af Blegen (sti c-d) sikres en stiforbindelse, der forbinder området til det eksisterende stisystem udenfor lokalplanområdet.

På ydersiden af bebyggelsen ud mod de tilgrænsende veje/parkingsarealer, etableres en kantzone, der indeholder private, halvprivate og/eller offentlige opholdsarealer i form af fx forhaver, sideniche, trapper, sidekant, cykelparkering. Kantzonen sikrer en god bearbejdning af overgangen til boligen og bidrager til at skabe liv og kvalitet i byrummet. Kantzonen kan fx bearbejdes efter nedenstående principper.



Eksempler på bearbejdning af kantzone, der optager terrænforskel til boligerne



Eksempler på bearbejdning af kantzone uden terrænforskel

*Opholdsareal*

Lokalplanen udlægger fælles opholdsareal til rekreativ udfoldelse for områdets beboere omkring boligerne og i gårdrummene.

Gårdrum

Bebyggelsens gårdrum er indrettet som fælles opholdsareal, cykelparkering og boligdepot. Gårdrummene indrettes som et grønt beplantet byrum med stedvis lav engbeplantning eller græs, der harmonerer med storkeengens natur. I gårdrummet anlægges et overjordisk system med forsænkede arealer, til håndtering af overfladevand fra gårdrum. En zone langs indersiden af etagebebyggelsen kan anvendes som halvprivat opholdsareal for boligerne i stueetagen.

Engbeplantning

For at sikre, at lokalplanområdet får en visuel sammenhæng med og en naturlig overgang til engarealet mod nord, fastlægger lokalplanen en række bestemmelser omkring områdets beplantning, der er med til at sikre, at området fremstår med et sammenhængende udtryk. På en del af opholdsarealet mod nord ud til engarealet udlægges et areal F1, hvor engbeplantning er mest dominerende og skal etableres i kombination med græsplæne og lysåbent græs. For at bringe ådalens natur længere ind i området skal der, i fælles opholdsareal F2 og i areal udlagt til kantzone mellem bebyggelse og vej/parkeringsareal, indarbejdes stedvis vildsom engbeplantning eller græs, se kortbilag 4.

Visuel sammenhæng med Storkeengen

For at fastholde udsigten til Vorup Enge på tværs af lokalplanområdet og fra den bagvedliggende bebyggelse sikrer lokalplanen en række udsigtlinjer, så arealet i forlængelse af Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej mod Ådalen friholdes for bebyggelse og høj beplantning.

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 tagformer for det enkelte delområde, for at sikre, at ny bebyggelse i videst muligt omfang indgår i en overordnet karakteristisk sammenhæng med omgivelserne og den øvrige bebyggelse omkring lokalplanområdet.

Variation i bebyggelsen

Lokalplanen sikrer med en række bestemmelser, at bebyggelsen fremstår med variation i bygningskroppe og facader. Der sikres en variation i facaden for minimum hver løbende 34 m og i delområde II og III en vandret forskydning mod gaden for min hver 34 m. Variationen kan udformes som bl.a. vertikale og/eller horisontale forskydninger, skift i tegl- og/eller fugefarve og ved brug af mønster murværk. Derved sikres det, at bebyggelsen ikke fremstår med visuelt lange og lige facader. Variationen bryder facaderne op i visuelt mindre enheder samt giver et varieret og spændende uderum at bevæge sig i.

Lokalplan sikrer derved, at der kommer detaljer i byggeriet, så boligområdet fremstår som en særlig bebyggelse med et varieret udtryk i facaderne. Det er især vægtet, at facader mod gaderne fremstår med variation og bidrager til at området bliver til et unikt sted i Randers.

Integrerede altangange

For at sikre, at altaner og integrerede altangange er med til at skabe variation i bebyggelsen, fastlægger lokalplanen en række principper for, hvordan de kan opføres.

Lokalplanen fastlægger, at ved udvendige adgangsveje i delområde II og III skal altangange etableres som indeliggende altangange der er



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 659

integreret i bebyggelseskroppen, så altangange i højere grad fremstår som altaner og ikke som påsatte gange. Se principper kortbilag 5.

Skybrudsveje

Lokalplanen udlægger igennem lokalplanområdet tre skybrudsveje som strømningsveje af skybrudsvand fra Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej til projekt Storkeengen mod nord. Udformningen af skybrudsvejene stiller krav til vejbredde, højde på kantsten og hældning, i princippet som vist på kortbilag 3.

Da området har et højt grundvandsspejl, der vanskeliggør nedsivning, skal overfladevand føres fra området via skybrudsvejene. Lokalplanen fastlægger, at håndtering af overfladevand skal udformes som åbne render med højdekantsten og hældning, i princippet som vist på kortbilag 3.

Klimasikring til kote 3

Terrænregulering

Lokalplanen skal klimasikres til kote 3. Når lokalplanområdet er sikret mod oversvømmelse af projekt "Storkeengen", kan der afviges fra dette. Der må udover terrænreguleringer i forbindelse med etablering af vej- og stitilslutninger, ved klimasikring, regnvandshåndtering, samlede parkeringsarealer, niveaufri adgang til boliger samt ved udjævning af terræn efter nedrivning af bebyggelse ikke foretages terrænreguleringer, der ændrer lokalplanområdets overordnede landskabsformer.

Bufferzone

Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af et § 3 beskyttet naturområde. Lokalplanen fastlægger en bufferzone på 10 m til naturområdet uden bebyggelse og altaner. Der opfordres til, at der ikke gødes og sprøjtes i området pga. den nære beliggenhed til Gudenåen og Storkeengen.



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 659

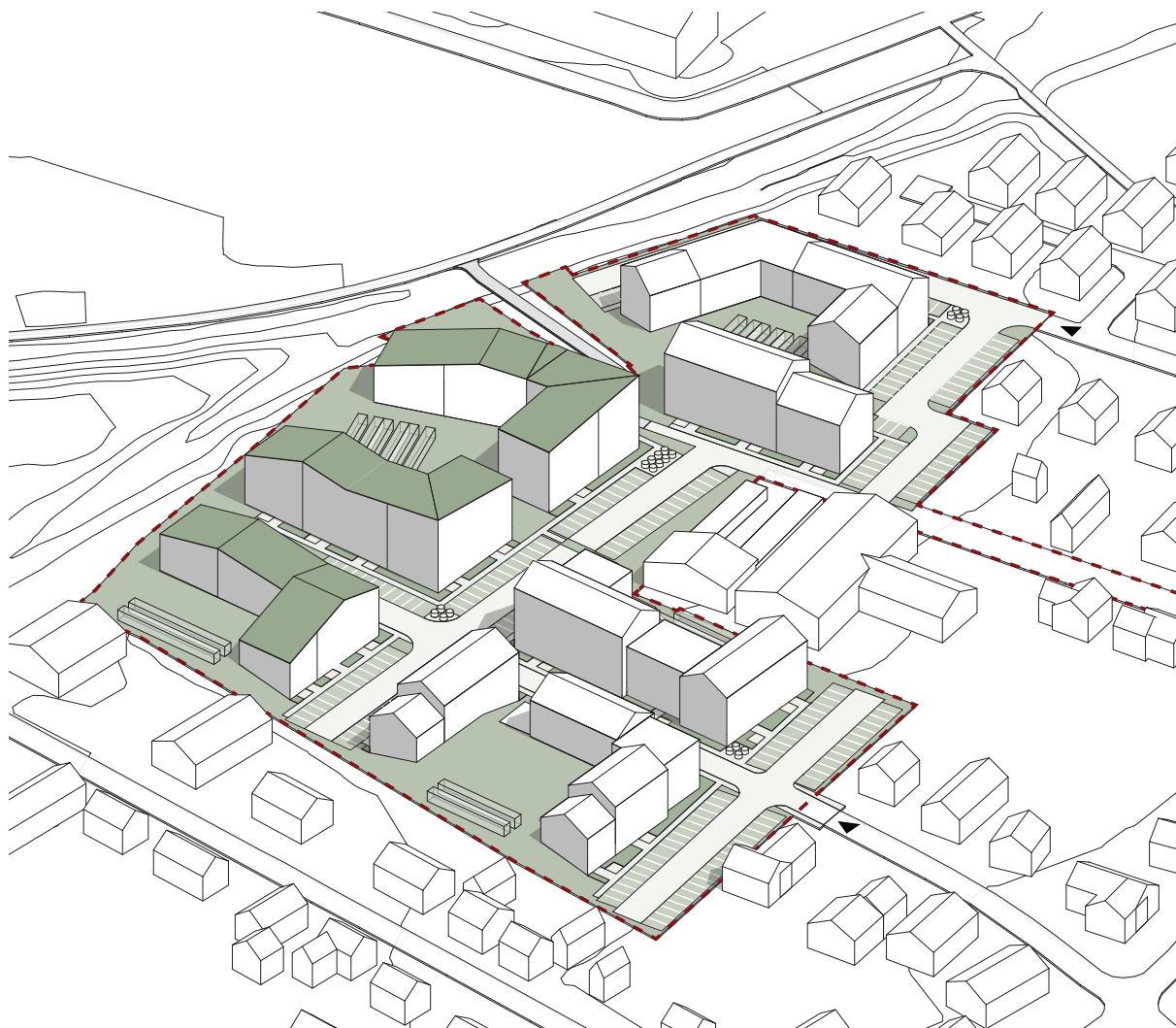
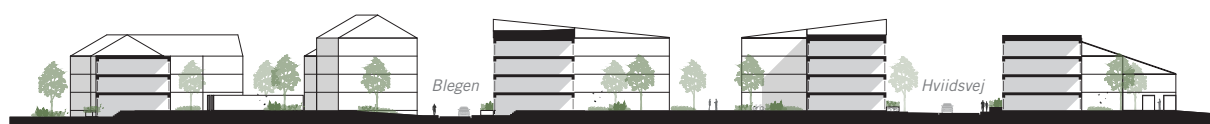
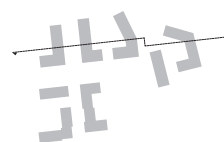


Illustration der viser et eksempel på, hvordan bebyggelsens volumener kan se ud.



Snit gennem området, der viser eksempel på bebyggelsens etagehøjder og sammenhæng til gade og gårdum.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1 **At** området kan anvendes til boligformål
- 1.2 **At** der etableres vejadgang fra Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej
- 1.3 **At** bebyggelsen inden for det enkelte delområde fremstår som en varieret arkitektonisk helhed
- 1.4 **At** sikre etablering af grønne fri- og opholdsarealer
- 1.5 **At** skabe en harmonisk overgang til Gudenådalen ved Vorup Enge og Storkeengen.
- 1.6 **At** udlægge skybrudsveje langs Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej til projekt Storkeengen nord for lokalplanområdet.
- 1.8 **At** forbinde lokalplanområdet til bydelens stinet.
- 1.9 **At** der for etageboligbebyggelse etableres parkingspladser svarende til Randers Kommunes p-norm.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 5e, 5af, 6ox, 6ot, 6tp, 6lz, 6ub, 6ud, 6sæ, 6ta, 6sø og del af 6ly, 6oy, 6po, 7gs, 5f, 5g, 5h, 6pn, 6oz, 5t alle Vorup By, Vorup samt alle parceller, der efter den 11.11.2019 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV som vist på kortbilag 1.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger.
- 3.2 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.

Delområder

Zonestatus

Anvendelse



Tekniske anlæg

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.

- 3.3 Der må indenfor lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation og regnvandsbassin. Der kan dog ikke opstilles vindmøller.

Udstykning

Udstykning efter sokkelprincippet forudsætter tinglyst deklaration om medlemspligt i en ejerforening, som skal varetage etablering og drift af fællesanlæg.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der må kun ske udstykning i oversensstemmelse med areal-disponeringen, som vist på kortbilag 2. Der må ske yderligere udstykning efter sokkelgrundprincippet.
- 4.2 Der kan ske selvstændig udstykning af tekniske anlæg og lign.

Vejadgang

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges areal til nye veje, stier og parkeringsarealer med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej, som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Boligvejen A-B udlægges i en bredde af 9 m med en kørebanebredde på 6 m og et fortov på min 1,2 m i begge sider.
- 5.4 Boligvejen C-D udlægges i en bredde af 8 m med en kørebanebredde på 6 m.
- 5.5 Boligvejen E-F udlægges i en bredde af 9 m med en kørebanebredde på 6,5 m og et fortov på min 1,2 m i den ene side.
- 5.6 Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej udlægges til skybrudsveje og skal inden for vejudlæg udformes efter de principper for vejprofiler, som er vist i lokalplanens kortbilag 3.
- 5.7 I forlængelse af boligvejene skal vandet via skybrudsveje føres overjordisk til Storkeengen, og gives en karakter, der harmonerer med den vilde engbeplantning. Se kortbilag 3.
- 5.8 Boligvejene G-H i forbindelse med de udlagte parkeringsarealer udlægges med en kørebanebredde med befæstetareal på min 7 m.

Vejudlæg

Skybrudsveje

Boligveje G-H skal sammen med areal udlagt til parkering etableres med åbne tætte render eller med hævet kantsten, således at overfladevand føres mod områdets skybrudsveje, i princippet som vist på kortbilag 3.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 659

Stier

Sti a-b kan befæstes med fx. fliser, asfalt, stenmel eller grus.

5.9 Der skal sikres stiforbindelser a-b og c-d som vist på kortbilag 2.

5.10 Sti a-b skal have et sammenhængende befæstet areal med en bredde på min 1,5 m.

5.11 Sti c-d skal etableres med asfaltbelægning i en bredde på min 3 m.

Fortov

5.12 Der skal udlægges fortov med en bredde på min. 1,5 m som anvist på kortbilag 2.

Parkeringspladser

5.13 Der skal udlægges areal til parkeringspladser i overensstemmelse med Randers Kommunes parkeringsnorm. Der skal for etageboligbebyggelse etableres mindst 1 parkeringsplads pr. bolig

5.14 Parkeringspladser skal etableres som fællesparkering inden for de afmærkede felter, som vist på kortbilag 2.

5.15 Parkeringsarealer må ikke overdækkes.

5.16 For hver 25 p-plads skal der være 1 handicap p-plads.

5.17 Hvis der ikke kan findes plads til de krævede p-pladser inden for det enkelte delområde, kan der etableres p-pladser i tilstødende delområder.

Grøn overgang

5.18 Forbindelsen grøn overgang markeret på kortbilag 2 skal etableres med græsarmering og kørefast belægning, der afviger i farve og format fra den øvrige kørebane inden for vejudlæg G-H. Eksempel på belægning fremgår af Bilag 4.

Vejadgang til matr. nr. 6lz

5.19 Der skal sikres vejadgang fra Blegen til matr. nr. 6lz, Vorup By, Vorup med en kørebanebredde på min 3,5 m

Brandveje

5.20 Der skal i nødvendigt omfang sikres brandveje. Brandveje skal have en bredde på min. 3,5 m. Se kortbilag 2.

Cykelparkering

5.21 Der skal etableres mindst 2 cykelpladser pr. bolig.

5.22 Cykelparkering skal placeres i gårdrum og/eller i tilknytning til bebyggelsens hovedindgange.

5.23 Cykelparkering og boligdepoter skal i gårdrum etableres efter en samlet plan, der harmonerer med områdets fælles opholdsareal.

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.

5.24 Belysning af vejareal skal ske med ensartede armaturer.

5.25 Belysning af stiarealer uden for vejudlæg skal ske med ensartede pullertarmaturer med en lyspunktshøjde på maks. 1,1 meter.



Antenneanlæg

Affaldsløsninger

Klimatilpasning

Regnvand fra tage, veje og parkeringsarealer kan inden for afløbskoefficienten ledes til kloak.



Eksisterende pumpehus

Den samlet ny bebyggelse udgør maks. 20.700 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 84 % for området under et.

Ved udstykning efter sokkelprincippet vil bebyggelsesprocenten kunne overstige 84.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 Der må ikke opsættes nogen form for individuelle udendørs antenner, tekniske installationer til TV- og radiomodtagelse, eller lignende, der kan ses fra Vorup Enge og områdets boligveje. 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. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1,0 m.
- 6.3 Der må ikke opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, på bygningernes facader eller tagflader.
- 6.4 Der skal etableres nedgravede containerløsninger, som møkker inden for de anviste arealer vist på kortbilag 2.
- 6.5 Skorstene, elevatorårne og lignende må have en højde på op til 1 m over bebyggelsens maksimale højde.
- 6.6 Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej er i projekt Storkeengen udlagt til skybrudsveje. De skal etableres med vejprofil, i princippet som vist på kortbilag 3.
- 6.7 Regnvand fra gårdrum og grønne fælles arealer skal afledes overjordisk og tilsluttes områdets veje A-B, C-D, E-F og G-H og herfra afledes overjordisk ad skybrudsvejene til Storkeengen, efter princippet som vist på kortbilag 3.
- 6.8 Etablering af parkering- og vejareal skal udføres således, at anlægget kan anvendes til opsamling og kontrolleret bortledning af ekstrem nedbør fra området til projekt Storkeengen nord for lokalplanområdet.
- 6.9 Vej A-B, C-D og E-F, skal etableres med åbne tætte render eller med hævet kantsten i begge sider til opsamling og kontrolleret bortledning af skybrudsvand til områdets opsamlingsbassin nord for lokalplanområdet ved Storkeengen, jf. principskitse bilag 3.
- 6.10 Indenfor delområde II er der på matrikel 6sø placeret et eksisterende pumpehus. Pumpehuset kan bevares i den nye planlægning af området.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Eksisterende bebyggelse må nedrives.
- 7.2 Indenfor delområde I må der etableres bebyggelse med et samlet etageareal på maks. 9.100 m²

Indenfor delområde II må der etableres bebyggelse med et samlet etageareal på maks. 6.600 m²



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 659

Overdækkede terrasser/altaner:

20 m² altan pr. lejlighed medregnes ikke i etagearealet jf. BR18

Indenfor delområde III må der etableres bebyggelse med et samlet etageareal på maks. 5.000 m²

7.3 Ny bebyggelse skal placeres inden for de fastlagte byggefeltter og med et maks etageantal, som vist på kortbilag 2.

7.4 Den maksimale bygningshøjde, målt fra stueplanskote, må ikke overstige:

2 etager: Bygningshøjde 10,5 m og maks. højdekote på 13,5

3 etager: Bygningshøjde 13,5 m og maks. højdekote på 16,5

4 etager: Bygningshøjde 16,5 m og maks. højdekote på 19,5

Altaner

7.5 Udkragede altaner kan placeres uden for byggefelt med en afstand uden for byggefeltet på maksimalt 1,5 m

7.6 Altanernes størrelse skal være på minimum 5 m².

Altangange medregnes ikke som altaner.

7.7 Alle boliger skal have mindst én altan eller én terrasse på terræn. Altaner må etableres både mod gårdsiden og gadesiden af bebyggelsen.

7.8 Uden for byggefelt kan placeres åbne render, kanaler og bassiner med tilhørende tekniske installationer til håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet.

Elevator og trappetårn

7.9 Elevator og trappetårne skal etableres inden for byggefeltene og indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

7.10 Der skal i boligbebyggelse være adgang fra indgangspartier og trappeopgange til gårdareal.

Depoter

7.11 Mindre bygninger så som redskabs- og cykelskure, samt boligdepoter, skal placeres i gårdrum inden for det på kortbilag 2 anviste areal til fælles opholdsareal F2. Alternativt skal boligdepoter integreres i den enkelte bolig.

7.12 Der må ikke anlægges overdækkede cykelskure, skure eller lignende mod gaden.

7.13 Bygningshøjden på mindre bygninger må ikke overstige 3 m. Bygningshøjden måles fra færdigt terræn, til bygningens højeste punkt.

7.14 Mindre bygninger kan i gårdrum nedsænkes i terræn.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal gives et varieret udtryk, og der skal sikres en forskellighed i arkitekturen mellem delområde I, II og III.

8.2 Bebyggelsen inden for det enkelte delområde skal opføres som en samlet arkitektonisk enhed.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 659

Ad. 8.3 og 8.17 Bebyggelsen må ikke fremstå med visuelle lange lige facader uden variationer i det arkitektoniske udtryk. Variationen skal bryde facaderne op i visuelt mindre enheder samt give et varieret og spændende uderum at bevæge sig i.

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

Mindre bygninger

Altaner

Skiltning

Der bør kun skiltes med forhold der omhandler personer eller virksomhed på den pågældende ejendom.

Skiltets størrelse må ikke overstige 0,25 m².

Delområde I

Delområde I skal have et særskilt arkitektonisk udtryk i området. Dette opnås ved bl.a., at tagfladerne udføres med en skrå taghældning med grønne tage.

Farverne er valgt med udspring i landskabet, således at bebyggelsen indgår som en integreret del af naturmiljøet og landskabsoplevelsen.

- 8.3 Der skal sikres variation i facaden for minimum hver løbende 34 m. facade. Variationen udformes eksempelvis som vertikale eller horisontale forskydninger, skift i tegl- og/eller fugefarve og ved brug af mønster murværk.
- 8.4 Mindre bygningsdele som fx. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier, altaner og lignende, samt mindre bygninger som depoter og cykelskure, må også udføres i træ, glas (ikke farvet), zink, stål, beton, kobber og aluminium.
- 8.5 Mindre bygninger som skure o.l. skal have en ensartet udformning inden for de enkelte delområder.
- 8.6 Til større flader på tage og facader 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.
- 8.7 Tage på mindre bygninger som depoter og cykelskure må etableres med tagpap eller vegetation - såkaldte grønne tage eller sedum tage.
- 8.8 Altaner skal etableres efter et af principperne eller i en kombination af principperne vist på kortbilag 5.
- 8.9 Altaner må ikke være søjlebårne.
- 8.10 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af facaden ved hovedindgangsdør. Skiltet må have en maks. størrelse på højst 0,25 m²
- 8.11 Der må ikke opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, på bygningernes facader eller tagflader.
- 8.12 Tekniske bygningsdele som fx. elevatorer, ventilation, klimaanlæg o.lign, skal indeholdes i bygningen eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

Delområde I

- 8.13 Bygninger inden for delområde I må kun opføres med ydervægge i blank mur i mørk rød og brun tegl.
- 8.14 Tage skal i delområde I etableres som vinklede tage dækket med vegetation - såkaldte grønne tage eller sedum tage.
- 8.15 Der må ikke etableres altangange eller svalegange i delområde I



Delområde II og III

Delområde II og III

I delområde II og III kan bebyggelsen udføres med varierede tagformer med saddeltage som den bærende tagform men med mulighed for enkeltstående flade tage for at skabe variation i det arkitektoniske udtryk.

- 8.16 Bygninger inden for delområde II og III må kun opføres med ydervægge i blank mur i rød, grå og brune tegl. Se eksempler i kortbilag 5.
- 8.17 I delområde II og III skal bebyggelsens facade mod gade udføres med en vandret forskydning på min 0,80 m pr. løbende 34 m. facade.
- 8.18 Tage inden for delområde II og III skal etableres med saddeltage med mulighed for flade tage. Bebyggelsens flade tage må maksimalt udgøre 30 % af den samlede tagflade.
- 8.19 Tage må udføres med zink, kobber, naturskifer, betontagsten, engoberede tegl i mat sort eller røde farver. Tage må desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte grønne tage eller sedumtage. Flade tage og dele af bebyggelsen må desuden udføres med tagpap med sort eller grå farve.
- 8.20 Bebyggelsens saddeltag skal have en hældning på mellem 20 og 50 grader.

Integrerede altangange

- 8.21 Der må etableres altangange i delområde II og delområde III
- 8.22 Altangange i delområde II og III skal fremstå som indeliggende altangange og som integrerede dele af bygningskroppen. Altangange skal brydes med lodret element i facadelinjen, se principper på kortbilag 5.
- 8.23 Altangange må maksimalt give adgang til 6 boliger pr. altangang

§ 9 Ubebyggede arealer

Opholdsarealer

- 9.1 Der skal etableres fælles opholdsareal F1 og F2 med placering som vist på kortbilag 2. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet. F1 og F2 svarer til et opholdsareal på ca. 43 % af det maksimale bruttoetageareal (inkl. altaner).
- 9.2 Opholdsarealer må etableres på altaner, tagterrasser og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet.
- 9.3 Der må på opholdsarealer på terræn opstilles legeredskaber, bænke o.lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jvf. § 3.3. Disse anlæg må ikke opføres med en placering, der forhindrer det lange kig til Vorup Enge.

Forsænkede arealer

- 9.4 Der skal i gårdrum anlægges forsænkede arealer til opsamling af regnvand fra gårdrum. Dette kan udformes som en integreret del af den landskabelige formgivning af de grønne områder. Vandet skal herfra ledes i åbne render mod områ-



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.

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

Udsigtslinjer

Kantzone

dets skybrudsveje.

- 9.5 De på kortbilag 2 viste fælles opholdsarealer F1 og F2 må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne, uindregistrerede biler eller til oplag af materialer.
- 9.6 Det fælles opholdsareal F1, som er markeret på kortbilag 2, skal fremstå åbent og beplantes med vildsom egntypisk engbeplantning og /eller prydræsarter. Beplantningen kan fx. være rørhvene sandrør, bjergsandrør, have sandrør, blåaks og mosebunke. Beplantningen må have en maks højde på 1,5 m.
- Engbeplantningen kan etableres i kombination med græsplæne og lysåbent græs. Beplantningen skal hamonere med den omkringliggende natur ved Storkeengen. Se eksempler bilag 4.
- 9.7 Det fælles opholdsareal F2, som er markeret på kortbilag 2, skal fremstå åbent, og stedvis i forbindelse med indretningen til ophold beplantes med egntypisk engbeplantning, prydræsarter eller græs som eksempelvis: rørhvene sandrør, bjergsandrør, havesandrør, blåaks, mosebunke og med en maks højde på 1,5 meter. Se eksempler i bilag 4. Der kan etableres stier inden for F2.
- 9.8 Udsigtslinjen fra Hviidsvej, Møllestensvej og Blegen som er markeret på kortbilag 2 skal friholdes for al bebyggelse, altaner, træer, legeredskaber og anlæg.
- 9.9 Der er mellem vejudlæg/parkering og bebyggelse udlagt en kantzone med en udstrækning, som vist på kortbilag 2. Kantzonen skal indrettes med privat, halvprivat og/eller fællesopholdsareal og bearbejde overgangen og evt. terrænforskellen mellem terræn og bebyggelse. Denne bearbejdning skal ske i form af bl.a beplantnings- og belægningsskift fx. efter principperne som vist i redegørelsen side 10 og kortbilag 4. Kantzonen skal udformes i sammenhæng med udformningen af stueetagens arkitektur og materialer.
- 9.10 Haver og/eller terrasser mod de omkransende veje og stier skal have en udstrækning på minimum 2,00 m målt fra facaden.
- 9.11 Der skal indenfor areal udlagt til kantzone på kortbilag 2, stedvis etableres vildsom egntypisk engbeplantning som fx. salttolerante prydræsarter eller græs. Den stedvise engbeplantning kan etableres i kombination med græsplæne og lav hæk/buske. Beplantningen må have en maks. højde på 1,5 m Se principper på kortbilag 4.
- 9.12 Kantzonen må punktvis beplantes med træer af hjemhørende arter som pil, birk, rød havtorn, seljærøn, storefrugtet røn og kalkved.



Haver mod gårdrum

- 9.13 Beplantning i kantzonen skal sikre, at området fremstår med et samlet sammenhængende udtryk.
- 9.14 Langs facader mod de indre opholdsarealer kan der indrettes haver og/eller terrasser til den enkelte bolig, eller fælles opholdsarealer for flere boliger. Opholdsarealerne skal udformes i sammenhæng med udformningen af stueetagens arkitektur og materialer. Arealerne skal have en halvprivat karakter.
- 9.15 Haver og/eller terrasser til den enkelte bolig, eller som fælles for flere boliger, imod de indre opholdsarealer, må maksimalt have en dybde på 2,50 m.
- 9.16 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til vej, sti, parkering, vendeplads, legeområde, terrasser o.lign., skal fremstå som grønt areal.
- 9.17 Der må ikke opsættes hegn inden for lokalplanområdet.
- 9.18 Nyt hegn i skel, må kun etableres som levende hegn mod lokalplanrådets nabobebyggelse ved Møllestensvej, Hviidsvej, Blegen og Mosevej.
- 9.19 Der er ved §3 beskyttet natur nord for lokalplanområdet udlagt en bufferzone på 10 m. Inden for bufferzonen må der ikke opføres bebyggelse af nogen art.
- 9.20 Ved ny bebyggelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

§ 10 Terræn

*Klimasikring
Projekt "Storkeengen", der klimasikrer
lokalplanområdet mod oversvømmelse,
ligger umiddelbart nord for området.*

- 10.1 Der skal klimasikres til kote 3. Klimasikringen kan udformes ved at etablere bebyggelsens stueplansniveau i maks. kote 3.
- Der må i forbindelse med klimasikring til kote 3 inden for areal udlagt til fælles opholdsareal F2, etableres hævede gårdrum op til kote 3.
- 10.2 Når området er klimasikret mod oversvømmelse af projekt Storkeengen, kan der ses bort fra § 10.1.
- 10.2 Der må udover § 10.1 og § 10.4 ikke foretages terrænreguleringer, der ændrer lokalplanrådets overordnede landskabsformer.
- 10.3 Der må foretages terrænreguleringer op til +/- 0,5 m.
- Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 0,5 m.
- 10.4 Der må ske større terrænregulering i forbindelse med etablering af vej- og stitilslutninger til Hviidsvej, Blegen og Møl-

Terrænregulering



Støttemure på til 0,6 m kræver ikke værn.

lestensvej, ved klimasikring, regnvandshåndtering, samlede parkeringsarealer, niveaufri adgang til boliger samt ved udjævning af terræn efter nedrivning af bebyggelse.

- 10.5 Terrænregulering må ikke forhindre afledning af overfaldevand til regnvandsrender og skybrudsveje.
- 10.6 Fælles opholdsarealer F1, som vist på kortbilag 2, skal ved terrænbearbejdning etableres sådan at terrænforskellen til §3 natur mod nord afpasses jævnt i naturligt terrænforløb.
- 10.7 Der kan inden for kantzonen, i forbindelse med klimatilpasning og ved parkeringsarealer etableres støttemure på op til max 0,6 m. Støttemure skal etableres i beton, cortenstål eller blank mur i tegl svarende til den bagvedliggende facades mursten.
- 10.8 Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslerne til området. Skilte må ikke være større end 0,4 x 1,0 m, og ikke placeres højere end 1,0 m over jorden.
- 10.9 Ud over henvisningsskilte kan der ved områdets adgangsveje opsættes én pylon af en størrelse på maks 1 m x 1,5 m. Skilte skal placeres, så de ikke forhindre gode oversigtsforhold. Skilte må ikke placeres inden for udsigtslinjen markeret på kortbilag 2.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningerne skal varetage drift og vedligeholdelse af boligveje, regnvandsrender, stier og beplantninger på fællesarealer inden for lokalplanområdet (herunder boligveje og interne veje samt ved vendepladser), samt fælles friarealer i tilknytning til området.
- 11.3 Grundejerforening skal oprettes senest, når mindst 30% af grundene i det enkelte delområde er solgt, eller når Randers Kommune kræver det
- 11.4 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Randers Kommune. Eventuelle ændringer af vedtægterne skal i hvert tilfælde godkendes af Randers Kommune

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

At de i § 5 nævnte veje og stier er etableret for det enkelte delområde.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 659

At de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.

At de i § 6 nævnte molokker er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.

At de i § 6 nævnte skybrudsveje og regnvandshåndtering er etableret inden for det enkelte delområde.

At de i § 9 nævnte fælles opholdsarealer er etableret inden for det enkelte delområde.

At det i § 9 nævnte beplantning er etableret inden for det enkelte delområde.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

- 13.1 Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Lokalplan 232-R for det område, lokalplanen omfatter.
- 13.2 Lokalplan 232-R ophæves for ovennævnte areal, med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 14 Servitutter

- 14.1 Der aflyses ingen servitutter med lokalplanen

§ 15 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 659 er godkendt af Randers Byråd 13. januar 2020.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Lokalplan 659 er endeligt vedtaget af Randers Byråd
xx. måned 202x.

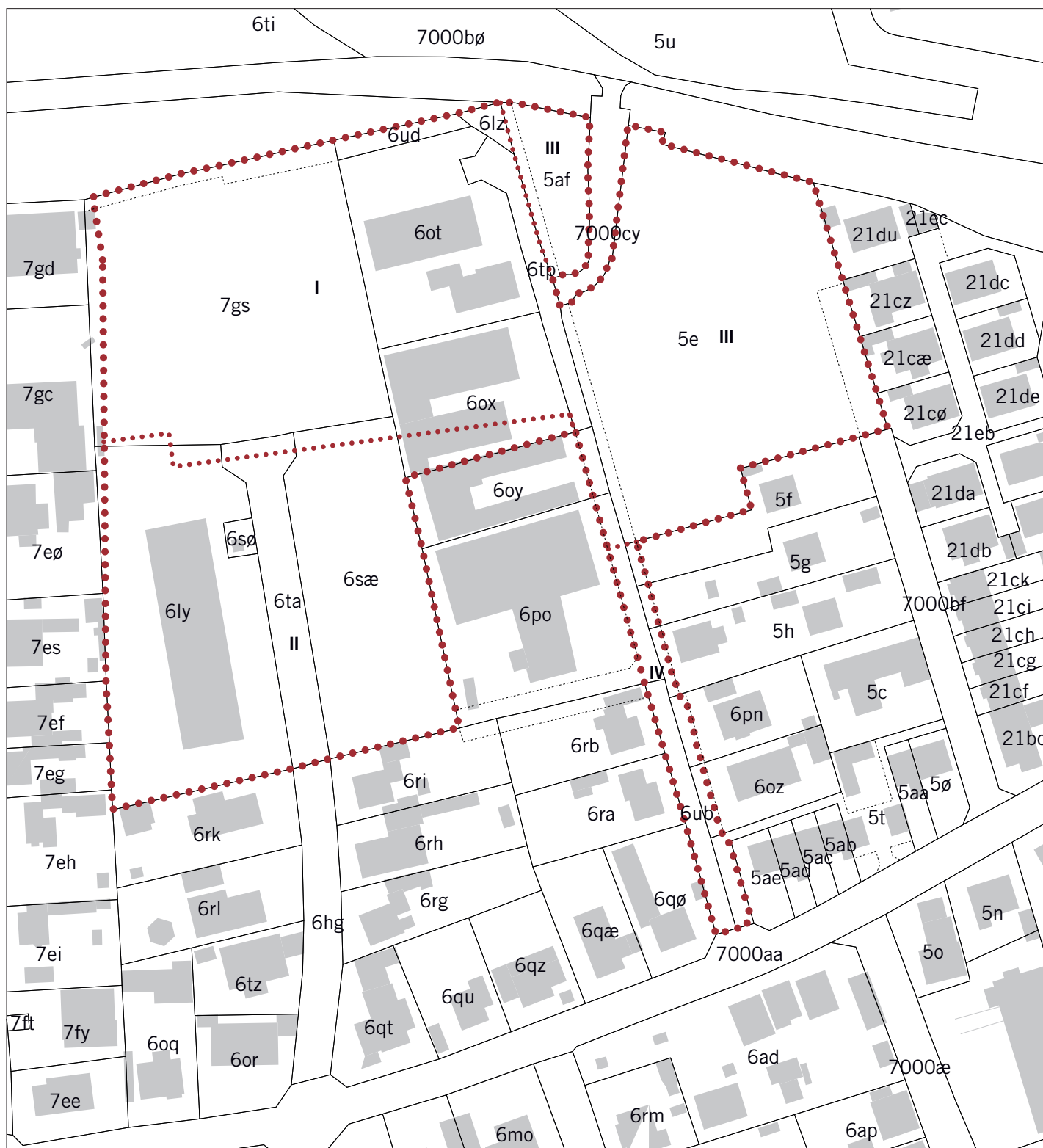
Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



KORTBILAG 1

Forslag til Lokalplan 659



Signatur

- Lokalplangrænse
- I Delområdenummer
- Delområdegrænse
- Matrikelskel
- - - - - Udlagte veje
- 1a Matrikelnumre

BILAG
1

Afgrænsning og delområder

Målforhold: 1:1.500, A4, Dato: 11.11.2019



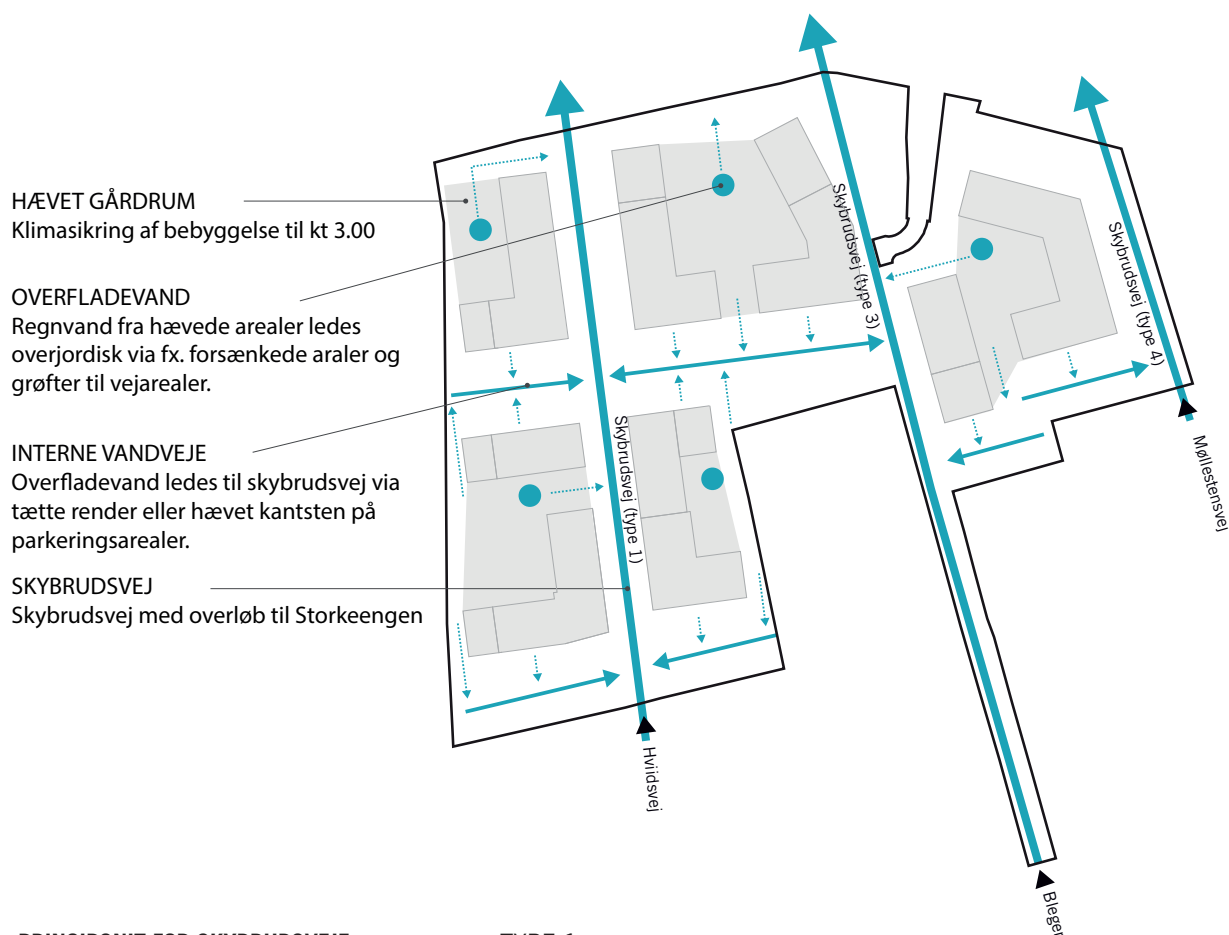
Lokalplan nr. XXX

RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK



PLANDIAGRAM - PRINCIP FOR REGNVANDSHÅNDTERING

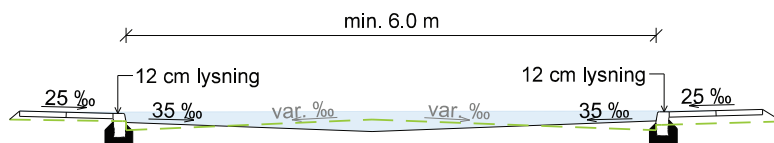
I udformning af området vil der blive taget højde for ekstreme nedbørssituationer. Terræn udformes med fald væk fra bygninger, og med mulighed for lokal forhøjning til kote 3, for at undgå vand i bygninger. Der etableres desuden forsænkede arealer for midlertidig opstuvning af vand fra områdets grønne fællesarealer. I gårdrum skal overfladevand fra de befæstede arealer løbe i et overjordisk system til skybrudsveje.



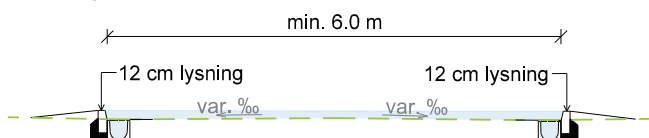
PRINCIPSNIT FOR SKYBRUDSVEJE

I projekt Storkeengen er der udlagt 3 typer skybrudsveje inden for lokalplanområdet.

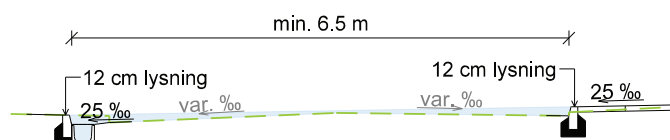
TYPE 1



TYPE 3



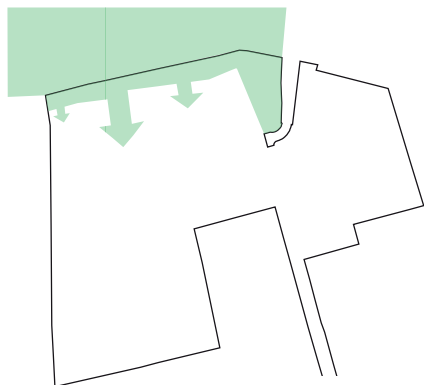
TYPE 4





KORTBILAG 4 - PRINCIPPER FOR BEPLANTNING

Forslag til Lokalplan 659



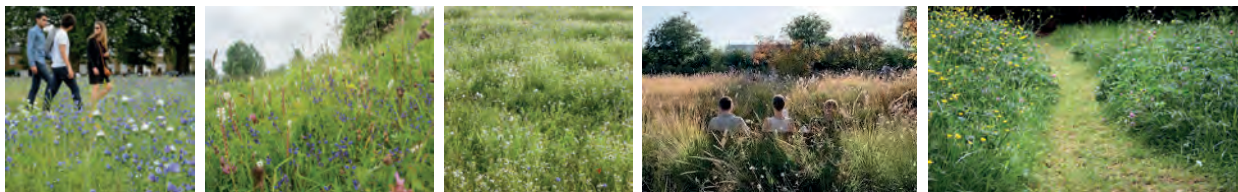
PRINCIPDIAGRAM

For at sikre, at lokalplanområdet får en visuel sammenhæng med og en naturlig overgang til Storkeengen mod nord, fortsættes engbeplantningen ind i lokalplanområdet. Derved ophæves den skarpe grænse mellem lokalplanområdet og engarealet, og der opnåes en tættere oplevelsemæssig nærhed til den eksisterende karakteristiske natur.

ENGAREALER BRINGES IND I LOKALPLANOMRÅDET (F1)

Nærmest lokalplanområdets nordlige afgrænsning mod Storkeengen trækkes den nærtliggende naturs engkarakter ind i lokalplanområdet. Området skal fremstå åbent med vildsom egnstypisk engbeplantning og/eller prydragræsser i kombination med græsplæne og lysåbent græs.

Beplantningen kan fx. være rørhvene sandrør, bjergsandrør, have sandrør, blåaks og mosebunke.



BEPLANTNING I GÅRDRUM (F2)

De fælles opholdarealer i gårdrummene skal fremstå åbne og stedvis i forbindelse med indretning af opholdsarealerne beplantes med egnstypisk engbeplantning, prydragræsser eller græs. Engbeplantningen kan etableres i kombination med græsplæne og lysåbent græs.



KANTZONEBEPLANTNING (K)

Kantzonerne, skal stedvis som en del af overgangen til boligen beplantes med græs eller egnstypisk prydragræs, eksempelvis af arterne rørhvene sandrør og blåaks. Den stedvise engbeplantningen kan etableres i kombination med græsplæne og lave hække.



GRØN OVERGANG (G)

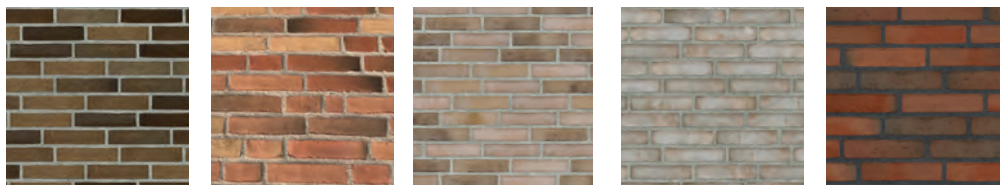
Centralt i området krydses områdets tværgående sidegade af en grøn overgang. For at skabe en sammenhængende forbindelse gennem området, etableres der et krydsende strøg af græsarmet og kørefast belægningskift, der afviger i farve og format fra den egentlige kørebane.



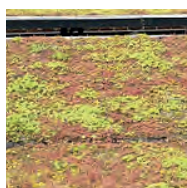


MATERIALER - EKSEMPLER PÅ FARVENUANCER

Bygninger må opføres med ydervægge i blank mur, i rød, grå eller brun tegl, som det fremgår af nedenstående farvepalette.



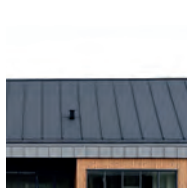
Tage skal opføres i stål, zink, kobber, naturskifer, tegl, betontagsten, tagpap eller som tage dækket med vegetation.



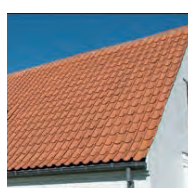
Sedum



Zinktag

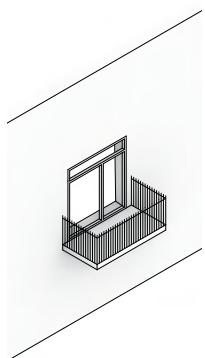


*Tagpap med
listedækning*

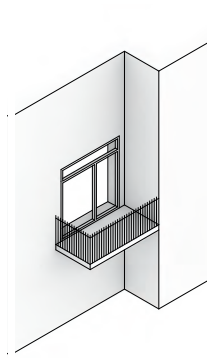


Tegltag

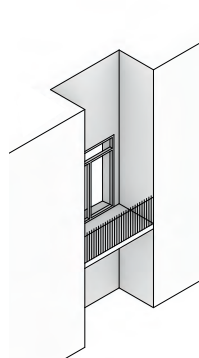
PRINCIPPER FOR ALTANER



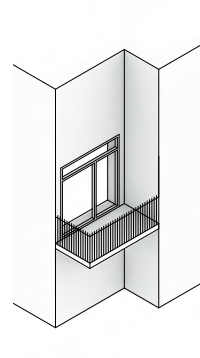
Påhængte altaner



Altan i forskydning af
bygningskrop

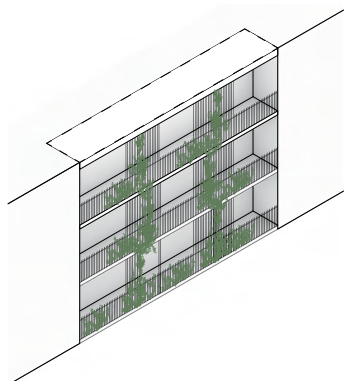


Indeliggende altan

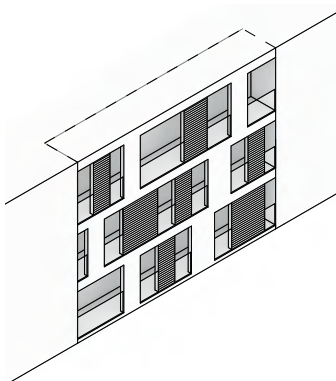


Indeliggende altan i hjørne
af bygning

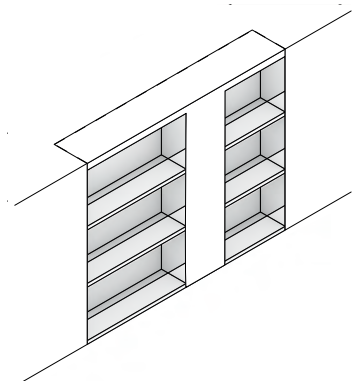
PRINCIPPER FOR ALTANGANGE



Indeliggende altangang bag
skærme



Indeliggende altangang bag
skærme, som en integreret del af
facaden



Indeliggende altangang med
fx. glasværn opbrudt af opgang



ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

LANDSPLANLÆGNING

Der gælder følgende landsplanlægning:

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandplaner for Vand-områdeplan 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 grundvandet

Lokalplansområdet ligger hverken i 300 meters beskyttelsesområde eller indvindingsopland til vandværksboringer. Arealet ligger heller ikke i nitrutfølsomt indsatsområde eller område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Projektet er derfor ikke i strid med drikkevandsinteresser.

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-område inden for/i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Der er en afstand på mere end 4 km til de nærmeste Natura 2000-områder 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.

Der er ingen Ramsarområder i nærheden.

Bilag IV-arter

Lokalplanområdet ligger mindre end 50 m fra Storkeengen, der er en del af Gudenåens delta.

Odder

Gudenåen er et levested for Odder. Det forventes at den forekommer periodisk og sporadisk i udkanten af åens delta. Odderen er tilpasset et liv i vand 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, der 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



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 659

på ynglepladsen. Udførelsen af lokalplanen forventes ikke at påvirke artens yngle- og rasteområde væsentlig i negativ retning.

Grøn kølleguldsmed

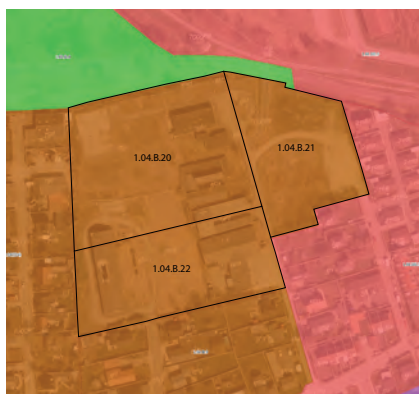
Den voksne guldsmed opholder sig hovedsageligt tæt på Gudenåen, hvor den yngler, men den kan dog træffes langs med vådområder og vandløb langt fra hovedvandløbet. Larverne er flerårige og lever i vandløbsbunden nedgravet i sand eller grus. Udførelsen af lokalplanen forventes ikke at påvirke artens yngle-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

Flagermus

Hvis der ved gennemgang af eksisterende bebyggelse findes tegn på ynglende flagermus (fx ekskrementer og rester fra byttedyr (insekterster)) skal der tages hånd om flagermusene inden nedrivning.

I tilfælde af at man finder sportegn fra flagermus, skal flagermusene udsluses på den rigtige måde afhængig af, hvilken art der findes. Vildtkonsulenten kan som regel vejlede og måske hjælpe med en evt. udslusning. Vildtkonsulenten kan findes hos Naturstyrelsen Kronjylland på tlf.: 72 54 39 20. Nedrivning må ikke finde sted før en evt. udslusningen er afsluttet.

Der er tale om at ændre et område, der tidligere var erhvervsområde og nu ligger forsømt og ubenyttet hen. Udførelsen af lokalplanen forventes ikke at have væsentlig negativ effekt på bilag IV arter.



Kort der viser kommuneplanrammer

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.04.B.20, 1.04.B.21, 1.04.B.22 og 1.04.B.9 i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til boligområde i form af etagebolige, erhvervsområde og institutioner.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

Klimasikring:

Der må ikke opføres bebyggelse med gulv i stueetagen under kote 3 af hensyn til risiko for oversvømmelse. Lokalplanen indeholder bestemmelser om klimasikring til kote 3.

Lokalplanområdet indgår i projekt "Storkeengen", der ligger umiddelbart nord for ejendommen og vil sikre lokalplanområdet mod oversvømmelser. Når området er klimasikret med dette projekt, kan der ses bort fra klimasikring til kote 3.

Natur - 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. Der er i lokalplanen udlagt en bufferzone på 10 m.

Kystnære byzone - Ky. 4:

I den kystnære byzone skal der, ved udarbejdelse af lokalplaner og ved dispensation fra eksisterende lokalplaner, gøres rede for, hvorledes den påtænkte plan påvirker kysten. (Omfatter hele området)



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 659

Lavbundsarealer og mulige vådområder Lv. 1:

Mulige vådområder og lavbundsarealer, skal friholdes for byggeri og anlæg, som hindrer naturgenopretning. Lv. 2 Planlægning for anlæg mv. på lavbundsarealer skal baseres på risikoen for forhøjet vandstand. (Omfatter en lille del af området mod nord). Lokalplanen sikrer at lavbundsarealer friholdes for bebyggelse.

Støjbelastede arealer - St. 1:

Støjbelastede arealer kan ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener. Ved udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplaner for arealer, der er belastet af støj, skal der fremlægges dokumentation for, eller beregninger der sandsynliggør, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes.

Trafikplan:

Der er udarbejdet en trafikvurdering af området i Nedre Vorup som omfatter "Møllestensgrunden". Den overordnede konklusion er, at områdets eksisterende vejnet har kapaciteten til at håndtere den fremtidige trafik som følge af byudvikling i Vorup.

Udviklingsudvalget besluttede den 13.12.2018 at der sideløbende med lokalplanen skal foreligge en mere omfattende trafikplan med løsningsforslag på de trafikale udfordringer i Vorup.

Det anslås at trafikken til og fra lokalplanområdet vil udgøre godt 650 bilture i døgnet. Det er forvaltningens vurdering, at en realisering af lokalplanen vil have væsentlig påvirkninger for det omkringliggende vejnet.

COWI har udarbejdet en trafikal vurdering af områdets byudvikling i Nedre Vorup i 2018 samt trafikplan i 2019. Dette foreligger som separat notat, der udgør grundlaget for miljøvurderingen.

Grundlaget for den trafikale vurdering er den planlagte byudvikling på Møllestensgrunden og i Vorup og de forudsatte anvendelser i lokalplanen. Den fremtidige trafik er beregnet med udgangspunkt i turrater fra Miljøstyrelsens turrateprojekt samt trafikanalyse gennemført af COWI.

I Trafikplan for Vorup 2019 vurderer COWI, at trafikmængden vil blive ca. 910 bilture i døgnet. Her er forudsætningen 200 etageboliger og 50 tæt-lave boliger beregnet efter Aalborg Kommunes analyse af turrater. Forudsætningen ændres for at regne trafikmængden på den sikre side.

Tillæg til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelsernes retningslinjer i Kommuneplan 2017, for så vidt angår bebyggelsesprocent og etagehøjder.

Der er derfor udarbejdet Tillæg 34 til Kommuneplan 2017. Med kommuneplantillægget ændres:

Bebyggelsesprocenten fra henholdsvis 125 og 80 til 95% for det enkelte delområde.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 659

Etageantallet fra fra højst 6 etager (1.04.B.20), 7 etager (1.04.B.21) og 4 etager (1.04.B.22) til højst 4 etager for området som helhed.

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

Fordebat

Der har ikke været afholdt fordebat, men i forbindelse med den offentlige høring af kommuneplan 2017 modtog man høringssvar fra 45 naboer til området ved Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej. Høringssvarende gik bl.a på højde, udsigt og øget trafik. De indkomne høringssvar er indarbejdet i lokalplanen.

Høringssvar i forbindelse med høring af Kommuneplan 2017

I forbindelse med den offentlige høring af Kommuneplan 2017 modtog forvaltningen høringssvar fra 45 naboer til området ved Blegen, Møllestensvej og Hviidsvej. I høringssvaret stillede de en række spørgsmål til byggemulighederne i området. Høringssvaret omhandlede:

- Manglende opmærksomhed omkring offentlig høring
- Piloteringsarbejde og eventuel påvirkning af omkringliggende boliger
- Højden i rammeområdet vil give gener hos naboejendommene i forhold til privatliv, skygge og udsigt.
- Fald i værdi for naboejendomme
- Fugtige jorde bliver et større problem
- Øget trafik
- Anvendelsesmuligheder på grunden

Byrådet besluttede i forbindelse med behandling af høringssvar til Kommuneplan 2017, at forvaltningen i dialogen om projektet på Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej sikrer, at projektet tilpasses med henblik på udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan, så

- Bebyggelse placeres med respekt for sigtelinjer langs vejene Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej
- Bebyggelse tilpasses i højde og placering i forhold til den omkringliggende bebyggelse med hensyntagen til indkig og skyggegener

Der har i lokalplanen særligt været fokus på sigtelinjer og tilpasning af højder og placering til den bagvedliggende bebyggelse. Bebyggelsens etagehøjderne er forskellige, således at bebyggelsen er højest i midten med 3-4 etager og falder i højden ud mod eksisterende nabobebyggelse til 3-2 etager. Projektets højeste bygninger er placeret centralt i området, for at undgå indkig og skyggegener til den eksisterende nabobebyggelse. Der har 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 Gudenådalene. Eksempelvis er tage nærmest Storkeegen grønne tage beklædt med sedum.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 659

Der er i det arkitektoniske udtryk indarbejdet forskydninger i facaden, så bygningsvolumenerne fremstår opdelte og derved mindre massive i forhold til tidligere. Bebyggelsen etableres med saddeltage som den bærende tagform så tagform indgår i samspil med de omkringliggende vinklende tage.

Planlægningen for området er blevet ændret i forhold til rammerne i kommuneplan 2017. Projektforslaget er blevet tilpasset i forhold til kommuneplanens etagehøjder, så 4-7 etager er ændret til 2-4 etager. Projektet er blevet reduceret i boligantal og samlet bebyggelsesprocent fra henholdsvis 125 og 80 til 95% for det enkelte delområde.

Bebyggelsen respekterer sigtelinjer fra Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej, da lokalplanen fastlægger en zone gennem området til friholdes af bebyggelse, så det lange kig fra Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej, mod Gudenådalen bevares. Bebyggelsen nærmest de eksisterende parcelhuse er ændret fra 7-4 etager til 3-2 etager.

Strukturen er opdelt i flere bygningsdele, så bebyggelse og gårdrum åbner sig mod det omkringliggende landskab og nabobebyggelserne. Projektet er i forhold til materialevalg og højder i langt højere grad tilpasset området i forhold til tidligere forslag.

Zonestatus

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



Visualisering af bebyggelse set fra Randers Bro



Visualisering af bebyggelse set fra Gudenåcentret



Visualisering af bebyggelse set fra sti nord for lokalplanområdet



Visualisering af bebyggelse set fra sti nord/øst for lokalplanområdet

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Da lokalplanen er beliggende inden for den del af 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). Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet visualiseringer der viser, at bebyggelsen indgår i sammenhæng med eksisterende bebyggelse og landskab.

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

Værdifuldt landskab/ Gudenådalen:

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

Lokalplanområdet ligger i bunden af Gudenådalen 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 trækhelt tilbage fra istiden, hvor Gudenådalen har skabt det smukke og unikke dalstrøg med hævet bakkesider/ morænebakker syd og nord for fjorden. Den omkringliggende bebyggelse har igennem tiderne vokset



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 659

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 by og Gudenåens grønne areal. Ved at omdanne lokalplanområdet fra erhvervsgrund til ny boligbebyggelse vil der ud fra en planmæssig helhedsvurdering ske en hensigtsmæssig udvikling af området, der skaber en bedre afslutning på Møllestensvej, Blegen og Hviidsvej. Det vurderes, at nyt byggeri i lokalplanområdet vil være synligt fra Storkeengen og Gudenåen pga. grundens placering. Lokalplanområdet indgår visuelt i sammenhæng med kysten og ådalens grønne landskab.

Det vurderes, at indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning ikke vil påvirke omgivelserne væsentlig. Lokalplanen sikrer, at den nye bebyggelse indpasses i det omkringliggende miljø og placeres så bebyggelsen for enden af Hviidsvej, Møllestensvej og Blegen visuelt forbindes med Gudenådalen og den bagvedliggende bebyggelse ved fastlæggelse af byggefeltet, og angivelse af etagehøjder og tagform.

Sigtelinjer fra Hviidsvej, Møllestensvej og Blegen

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 er en by arkitektonisk profil, der bør værnes om.



Bebyggelsen set fra Hviidsvej.



Bebyggelsen set fra Møllestensvej



Bebyggelsen set fra Hviidsvej.



Bebyggelsen set fra Blegen



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 659

Bebyggelsen respekterer sigtelinjer fra Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej, da lokalplanen fastlægger en zone gennem området til friholdes af bebyggelse og altaner, så det lange kig fra Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej, mod Gudenådalens bevarer.

Produktionserhverv

Randers kommune har ikke fastlagt retningslinjer med udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 25 og nr. 26.

Lokalplan 659 omfatter et område til boliger. Det forventes ikke, at dette område vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder. Planen vurderes dermed ikke at få betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER

Eksisterende lokalplaner

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af eksisterende lokalplan 232-R for Banespor i Vorup.

Denne lokalplan 659 erstatter og aflyser lokalplan 232-R for den del der er omfattet af lokalplanen, med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Der findes i området en lang række rådighedsservitutter, der er forældede og uden betydning. Det anbefales, at disse jf. tinglysningslovens § 20 aflyses sideløbende med vedtagelse af denne lokalplanen.

Hvis der er servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår det af lokalplanens bestemmelser.

Inden for lokalplanen findes en deklaration om to fjernvarmeledninger med 4,5 m servitútbælte beliggende i forlængelse af Møllestensvej, med placering som vist på illustration.

Inden for lokalplanen findes der en deklaration tinglyst i forbindelse med renovering af fjernvarmeledning i Møllestensvej. Deklarationen omhandler et fastspændingsfundament, 4 skabe og kabler, med placering vist på illustration.

ØVRIG PLANLÆGNING

Risikostyringsplan

Planområdet ligger inden for en udpegning i risikostyringsplanen og i bestemmelserne er der derfor taget særlige hensyn til sikring i forbindelse med oversvømmelseshændelse.



Illustration med placering af fjernvarmeledninger



Illustration med placering af fastspændingsfundament, skabe og kabler.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 659

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er en del af spildevandsplanens område som er planlagt separatkloakeret.

Spildevand og overfladevand:

Området separatkloakeres med afledning af tag- og overfladevand til forsyningens regnvandssystem.

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 regnvandsbassin med rensning af overfladevand i engområdet nord for boligområdet. Regnvandsbassin beskyttes af et dige, som også vil give mulighed for opmagasinering af overfladevand ved høj vandstand i Gudenåen.

Spildevand håndteres af forsyningen og ledes til Randers Centralrenseanlæg. Der vurderes at være kapacitet på renseanlægget til at modtage den øgede spildevandsmængde.

Varmeplan

Lokalplanområdet forventes forsynet med kollektiv varmforsyning.

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

Klimasikring

Lokalplanen skal sikre, at området er klimasikret 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 - 2,8 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.

I projektet Klimatilpasning Storkeengen, planlægges der etableret skybrudsveje på Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej 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 kombination af vej, sti og grøfter med krav til højde på kantsten, med en nærmere fastsat kapacitet.

Beskyttet natur

Inden for en mindre del af lokalplanens nordlige område er der registreret beskyttet natur i form af eng. Beskyttet natur er vist på oversigtskortet.



Oversigtskort af §3 beskyttet natur



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 659

Området nord 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 maskiner eller oplagres materialer inden for det §3 beskyttede areal.

Arkæologiske forhold

Arkæologiske interesser

Museum Østjylland oplyser, at der ikke er registreret fortidsminder på matriklerne, men i det gamle vådområde nord for lokalplanområdet er der registreret flere fortidsminder bl.a. i form af et sværd fra middelalderen og en økse fra tidlig bronzealderen – som formentlig for mere end 3500 år siden er blevet ofret til guderne.

Umiddelbart er der ingen arkæologiske interesser i det pågældende område, da det topografisk ligger så lavt, at det hverken i oldtiden eller i middelalderen har været muligt at bo på stedet. Det kan dog ikke udelukkes, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i form af f.eks. deponerede eller tabte genstande i lokalplanområdet, da det ligger i den gamle brednærezone.

De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27. Så hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg eksempelvis trækonstruktioner fra oldtiden eller nyere tid, 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).

Museum Østjylland vil gerne orienteres om, hvornår anlægsarbejdet går i gang, så en arkæolog har mulighed for at besigtige jordarbejdet.



Oversigtskort af jordforurening

Jordforurening

Lokalplanområdet er delvist områdeklassificeret (lyserød) eller kortlagt på vidensniveau 2 (rød) efter Jordforureningsloven (JFL). Når arealanvendelse ændres på det kortlagte areal til et af følgende formål: Bolig, legeplads, alment tilgængeligt område eller rekreativt område, skal der søges om § 8 tilladelse efter JFL.

Jordhåndtering foretages efter en myndighedsgodkendt jordhåndteringsplan.

Jordflytning fra ejendommen kræver én analyse pr. 120 t for håndtering af overskudsjord fra områdeklassificerede arealer og minimum én analyse pr. 30 t fra kortlagte arealer, med mindre der foreligger en godkendt jordhåndteringsplan.

Analyseresultat skal fremsendes sammen med anmeldelse om jordflytning 4 uger før projektstart for jordhåndtering. Overskudsjord fra



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 659

anlægsprojektet på kortlagte arealer kræver tilladelse jf. § 19 i Miljøbeskyttelsesloven, hvis det genindbygges på ejendommen.

Tilladelser fra Randers Kommune

- Opførelse af bygge-, anlægsarbejde, jordflytning og ændret arealanvendelse til følsom anvendelse på de kortlagte arealer kræver forudgående tilladelse i.h.t. Jordforureningsloven.

Geotekniske forhold

I forhold til områdets geotekniske forhold, så har bygherre i februar 2019 fået udarbejdet en orienterende geoteknisk undersøgelse, der på baggrund af prøveboringer redegør for jordbundsforholdene på grunden.

Rapporten konkludere, at med de trufne jordbundsforhold vurderes det, at den mest hensigtsmæssige funderingsmetode er punktfundering. Som projektet pt. er udformet, så skal nærværende undersøgelse suppleres med flere undersøgelsespunkter for at opnå det fornødne designgrundlag i en projektringsfase.

Det skal bemærkes, at funderingsforholdene for eksisterende bygninger i området ikke er undersøgt. Pælefundering indebærer en risiko for følgeskader på utilstrækkeligt funderet nabobyggeri, som følge af vibrationer i anlægsfasen. 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 grundvandspejl.

Renovation

Inden for lokalplansområdet er det muligt både at etablere individuelle beholderløsninger, fællesløsninger i form af undergrundscontainere eller affaldsøer med containere, for bortskaffelse af den producerede husstandsaffald.

Ved fælles løsninger i form af undergrundscontainere eller affaldsøer bestående af containere, skal de etableres på fællesareal der ejes af en grundejerforening, der også forestår driften af beholderne. De skal placeres så en stor lastbil kan komme til dem.

Ved individuelle affaldsløsninger, skal beholderne placeres så de opfylder Arbejdstilsynets retningslinjer, ligesom der skal etableres vendepladser for enden af alle boligvejene. Husstandsaffaldet skal på nuværende tidspunkt udsorteres i metal/plast/glas, papir, organisk affald og restaffald. Generelt skal Randers Kommunes "Regulativ for bortskaffelse af Husholdningsaffald" overholdes.



MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

Afgørelse vedr. miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagene i henhold til § 8, stk. 2, i miljøvurderingsloven (lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), Lovbekendtgørelse af 25. okt. 2018). Ifølge miljøvurderingsloven skal et planforslag kun miljøvurderes, hvis det må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. I screeningen er det derfor vurderet, om planforslagene 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.

Der er gennemført en screening efter de kriterier, der er angivet i lovens Bilag 2. I screeningen er anvendt et skema med en række miljøtemaer, herunder de temaer, som en miljøvurdering jf. lovens § 1, stk. 2, skal omfatte.

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget i henhold til miljøvurderingsloven (lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, Lovbekendtgørelse af 25. okt. 2018). Det er vurderet i screeningen, at planforslaget vil kunne medføre væsentlige ændringer i forhold til den gældende situation. På baggrund af screeningen er det Randers Kommunes vurdering, at der skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Som følge heraf, har Randers Kommune udarbejdet en miljørapport, der beskriver miljømæssige konsekvenser af de ændringer, der fremgår af planforslagene.

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor omfattet af kravet om miljøvurdering. Der er derfor udarbejdet en miljørapport, som omhandler:

Trafikafvikling/-kapacitet

Udviklingen af området medfører en øget trafikmængde på godt 650 bilture i døgnet. Det er forvaltningens vurdering, at en realisering af lokalplanen vil have væsentlig påvirkninger for det omkringliggende vejnet.

Miljørapporten offentliggøres samtidig med planforslagene.

Trafikplanens vurdering af konsekvenserne af planerne i og uden for lokalplanområdet.

Den overordnede vurdering er, at håndtering af den forventede byudvikling i Vorup området kan ske uden større ændringer i vejstrukturen. Sammenlignet med områdets trafikafvikling i dag, så vil planlægningen ikke skabe væsentlige forskydninger eller negative konsekvenser i forhold til den fremtidige trafikafvikling.

Randers Kommune vurderer, at planlægningen medføre, sammenholdt med O-alternativet, at der vil ske en stigning i trafikken i området, men at stigningen i trafikken ikke vil medføre et behov for at foretage ombygninger eller udvidelser af de eksisterende veje i område.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 659

Trafikrapport fra COWI anbefaler, at det dog vil være hensigtsmæssigt at foretage nogle mindre justeringer af enkelte veje for at understøtte ønskelige rutevalg.

Det planlagte område bliver i dag vejbetjent fra Møllestensvej, Hviidsvej og Blegen. Adgangsveje til området fastholdes i planlægningen da lokalplanforslagets veje er placeret i forlængelse af Møllestensvej, Hviidsvej og Blegen.

Lokalplanen skal sikre, at der etableres vejadgang til området af Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej, så områdets trafik bliver fordelt på områdets 3 stamveje af Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej.

Randers kommune vurderer på baggrund af COWIs trafiknotat, at de trafikale udfordringer i området ligger i grænsen til det overordnede vejnet ved Århusvej, hvor både krydset ved Grenåvej/Støberivej og krydset ved Kristrupvej/Bøsbrovej er kapacitetsmæssigt udfordrede.

Randers kommune vurderer, at udfordringerne dog ikke er større end at den byudvikling, som er indeholdt i den aktuelle planlægning, kan realiseres, uden at dette vil medføre væsentlige forringelser af trafik-afviklingen.

Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering

Randers Kommunes afgørelse om at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget.

DENNE LOKALPLANS TILVEJEBRINGELSE

Udarbejdelse af forslag til denne lokalplan er igangsat af Udviklingsudvalget 13. december 2018.

Endelig vedtagelse

Lokalplanen blev vedtaget endeligt af byrådet xx. måned 202x.