



Randers Kommune



LOKALPLAN 684

Solvarmeanlæg ved Værum





INDHOLDSFORTEGNELSE

VEJLEDNING	3
Pligt til at udarbejde en lokalplan.....	3
Hvad er formålet med lokalplaner?	3
Borgernes indflydelse.....	3
Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser	3
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	4
OM LOKALPLANEN	5
BAGGRUND.....	5
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	5
LOKALPLANENS INDHOLD.....	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	9
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Område og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning.....	10
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	10
§ 6 Tekniske anlæg.....	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	10
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 9 Ubebyggede arealer.....	11
§ 10 Skiltning	12
§ 11 Bonusvirkning.....	12
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning.....	13
§ 13 Vedtagelsespåtegninger	13
KORTBILAG 1, Afgrænsning og delområde.....	14
KORTBILAG 2, Arealanvendelse.....	15
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .	16
LANDSPANLÆGNING.....	16
KOMMUNEPLANEN	17
ZONESTATUS.....	18
SEKTORPLANER.....	18
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	19
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	20
TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE	20



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 eller ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt, evt. i en revideret form, der helt eller delvist evt. imødekommer bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag fra borgere, virksomheder, foreninger eller andre myndigheder.

Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser

I byggeloven - og særligt i bygningsreglementet - er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. Disse krav skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter byggelovens bestemmelser. Hvis ikke der er bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler, er det byggeloven, der er gældende inden for lokalplanens område. Det er denne koordinering mellem byggelov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i byggeloven.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Fremtidige forandringer skal følge planen.

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 udarbejdelse af 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.



Oversigtskort



Områdets beliggenhed i forhold til Værum

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for etablering af et solvarmeanlæg med tilhørende teknikbygning, skorsten og akkumuleringstank ved Værum.

Med lokalplanen gives der mulighed for at supplere produktionen af fjernvarme hos Værum-Ørum Kraftvarmeværk med solenergi - brændselsfri fjernvarme.

Lokalplanen understøtter således omstillingen af varmeforsyningen til vedvarende (grøn) energi.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område ligger i landzone på et areal, der i dag anvendes som opdyrket landbrugsjord. Der planlægges for et samlet areal på ca. 4,6 ha, hvoraf hovedparten udlægges til placering af solvarmepaneller.

Arealet ligger op til Hammelvej ved landsbyen Værum.



LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 684 giver mulighed for at opføre et solvarmeanlæg med tilhørende tekniske anlæg, herunder bl.a. solpaneler, bygning, kedelanlæg, skorsten og akkumuleringstank, servicevej og parkeringsareal.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser der giver mulighed for at opføre en teknikbygning på op til 6 meters højde, en skorsten og en akkumuleringstank på op til 18 meters højde. Højden på skorstenen tilpasses i forhold til de gældende miljøkrav.

Solvarmepanelerne udgør hovedparten af anlægget. Solpanelerne har en maksimal højde på 2,5 meter og disponeres i parallelle rækker med ca. 5 meters afstand. Der stilles krav om, at solpanelerne fremstår visuelt som ensartede blålige/mørke paneler. Der stilles krav om antirefleksbehandling, så der ikke opstår gener for omgivelserne, herunder de nærmeste boliger og veje.

Der kan etableres de nødvendige serviceveje indenfor lokalplanens område. Ligesom der gives mulighed for etablering af areal til parkering indenfor lokalplanområdet.

Der gives desuden mulighed for etablering af eventuelle småbygninger til afgræssende dyrehold.

Hele solvarmeanlægget skal afskærmes med et beplantningsbælte.

Lokalplanen inddeles i 2 delområder, delområde I og II.

Delområde I

I delområde I kan der etableres tekniske anlæg og bygninger som er relateret til driften af solvarmeanlægget, fx solpaneler, teknikbygning, skorsten og akkumuleringstank.

I delområde I kan der endvidere etableres parkeringsareal, servicevej og afskærmende beplantning.

Delområde II

I delområde II kan der placeres solpaneler og installationer, nødvendige for driften af disse.

Der er mulighed for at placere en mindre bygning til afgræssende dyr.

I delområde II kan der endvidere etableres servicevej og afskærmende beplantning.

DELOMRÅDE I

Bygninger, parkering, servicevej m.v.

DELOMRÅDE II

Solpaneler, servicevej og afskærmende beplantning.



Oversigtskort med angivelse af deloråder



Området set fra Gl. Landevej



Området set fra Ballesvej 2



Området set fra Hammelvej (nord-østlige hjørne) i retning mod Ballesvej



Bestemmelser i denne lokalplan fastsættes i henhold til planloven (lovbekg. nr. 287 af 16.04.2018 med senere ændringer) for det i § 2 nævnte område.

Ejendomme og lodder der er omfattet af denne lokalplans bestemmelser

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1 **At** området kan anvendes til solenergianlæg.
- 1.2 **At** der etableres afskærmende beplantning.
- 1.3 **At** der etableres vejadgang fra Hammelvej.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 19k Værum By, Værum samt alle parceller, der efter den 09.01.2019 udstykkes fra den nævnte ejendom.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II, som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til solenergianlæg samt anlæg og bygninger relateret til drift af varmforsyningsanlægget.
- 3.2 **Delområde I** må kun anvendes til tekniske anlæg og bygninger som er relateret til driften af solvarmeanlægget, fx teknikbygning, skorsten og akkumuleringstank.

I delområde I kan der endvidere etableres parkeringsareal, servicevej og afskærmende beplantning.

- 3.3 **Delområde II** må kun anvendes til solpaneler og installationer, der er nødvendige for driften af solpanelerne.

Der er mulighed for at placere en mindre bygning til afgræssende dyr.

I delområde II kan der endvidere etableres servicevej og afskærmende beplantning.



Udstykning

- § 4 Udstykning**
- 4.1 Der må ikke ske udstykning indenfor lokalplanområdet.

Vejbetjening fra Hammelvej

- § 5 Veje, stier og parkeringsforhold**
- 5.1 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Hammelvej i princippet som vist på kortbilag 2. Overkørslen må ikke være bredere end 6 meter og der skal sikres tilstrækkelige oversigtsforhold.

- 5.2 Den nye indkørsel skal anlægges med fast belægning minimum fra asfaltkanten på Hammelvej og ind til skel.

- 5.3 Der skal etableres vendeplads indenfor delområde I til lastbiler.

- 5.4 Der skal etableres interne ubefæstede serviceveje i delområderne I og II, der sikrer tilgængelighed til solfangeranlægget.

- 5.5 Der skal i delområde I etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 1 ansat.

Parkeringspladser

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Alle forsyningsledninger til solvarmeanlægget skal fremføres nedgravet som jordkabler.

- 6.2 I **delområde II** kan der etableres solfangere.

- 6.3 I **delområde I** kan der på bygninger monteres solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.2 er opfyldt.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Indenfor delområde I må det samlede bruttoetageareal ikke overstige 500 m².

- 7.2 Ny bebyggelse, bortset fra solfangere, skal placeres indenfor delområde I.

- 7.3 Mindre bygninger til afgræssende dyr må placeres udenfor byggefeltet, men ikke nærmere skel end 4 meter.

- 7.4 Indenfor delområde II må der etableres solfangere. Solfangernes højde inkl. fundament må ikke overstige 2,5 meter i forhold til terræn.

- 7.5 Bebyggelse i delområde I må opføres med en maksimal højde på 6 meter fra terræn.
I tilknytning til bebyggelsen kan der etableres én skorsten med en maksimal højde på 25 meter. Akkumuleringstanken må have en maksimal højde på op til 18 meter over terræn.



- 7.6 Der pålægges en vejbyggelinje, placeret 17,5 meter fra midten af Hammelvej. Al bebyggelse i delområde I og II skal placeres bag vejbyggelinjen.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.
- 8.2 Der kan integreres solceller o. lign. anlæg i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner. De dele, som af hensyn til funktioner ikke kan skjules, må være synlige. Anlæggene må ikke medføre blændingsgener for de omkringboende.
- 8.3 Alle solvarmepaneller indenfor lokalplanområdet skal fremstå med samme farve, størrelse og udformning.
- 8.4 Solfangere skal antirefleksbehandles, sådan at der ikke opstår refleksgener for omkringboende og trafikanter.

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

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring udenfor indhegnede og afskærmede arealer. Udendørs oplag skal sikres mod nedsivning.
- 9.2 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter nærmere end 1 meter fra skel.
- 9.3 Terrænændringer skal afpasses jævnt til det naturlige terræn, og der må ikke etableres terrænspring ved hjælp af støttemure og lignende.
- 9.4 Skråning mod naboskel må have en hældning på højst 1:3.
- 9.5 Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til området. Skilte må ikke være større end 0,4 x 1,0 meter, og ikke placeres højere end 1,0 meter over jorden.
- 9.6 Der skal etableres et beplantningsbælte med en bredde på minimum 4 meter, som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal etableres som et 3-rækket bælte og sammensættes af danske hjemmehørende buske og træer. Der skal indgå mindst 20% stedsegrøn beplantning. Artssammensætningen

*Terrænregulering
Det overordnede landskab skal følges
og bebyggelsen skal indpasses.*

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



skal vælges på beggrund af jordtype og fugtighed.

- 9.7 Der må ikke ske ændring af den eksisterende §3-beskyttede mose. Placering af beplantning skal sikre opretholdelse af den eksisterende afgrænsning af mosen ind i lokalplanområdet ved at fastholde en 7 meter bræmme, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 9.8 Der må opsættes trådhegn på op til 2 meters højde på den indvendige side af beplantningsbæltet.

§ 10 Skiltning

- 10.1 På facader af bygninger må der monteres 1 skilt med virksomhedens navn og logo/produktion. Hvert skilt må maksimalt udgøre 3 m² pr. 25 meter facade. Skiltet må ikke placeres mere end 2 meter over terrænen.
- 10.2 På facader af bygninger må der endvidere monteres mindre henvisningsskilte af maksimalt 0,25 m² hver.
- 10.3 Der må ikke etableres lysskærme eller LED-skærme indenfor lokalplanområdet.

§ 11 Bonusvirkning

- 11.1 I henhold til planlovens § 15, stk. 4, fastsættes hermed bestemmelse (bonusvirkning) om, at de landzonetilladelser som er nævnt herunder i § 12.2 anses for meddelt ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.
- 11.2 Landzonetilladelser efter planlovens § 35, stk. 1, er meddelt til etablering af bygninger og anlæg samt ændrede anvendelser af arealer i henhold til bestemmelserne i lokalplanens §§ 3, 5, 7, 8 og 9
- 11.3 Forhold som ligger ud over de bestemmelser, som er nævnt i § 12.2 kræver forudgående landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, fra landzonemyndigheden.
- 11.4 Lokalplanens bonusvirkning er, jf. planlovens § 55, betinget af, at der tinglyses en deklaration på ejendommen om, at al byggeri og tekniske anlæg i området skal være fjernet af ejer inden ét år efter driften er ophørt, og at lokalplanområdet bliver reetableret til nuværende stand og er overgået til landbrugsdrift. Herunder skal alle solpaneler, veje, skure og andre tilhørende installationer være fjernet. Dette skal ske uden udgift for det offentlige.

Beplantningsbælter i området kan dog opretholdes.



§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

At det i § 9.6 nævnte beplantningsbælte er etableret.

At deklARATIONEN i 11.4 er tinglyst

§ 13 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 684 er godkendt af Randers Byråd den 04.03 2019.

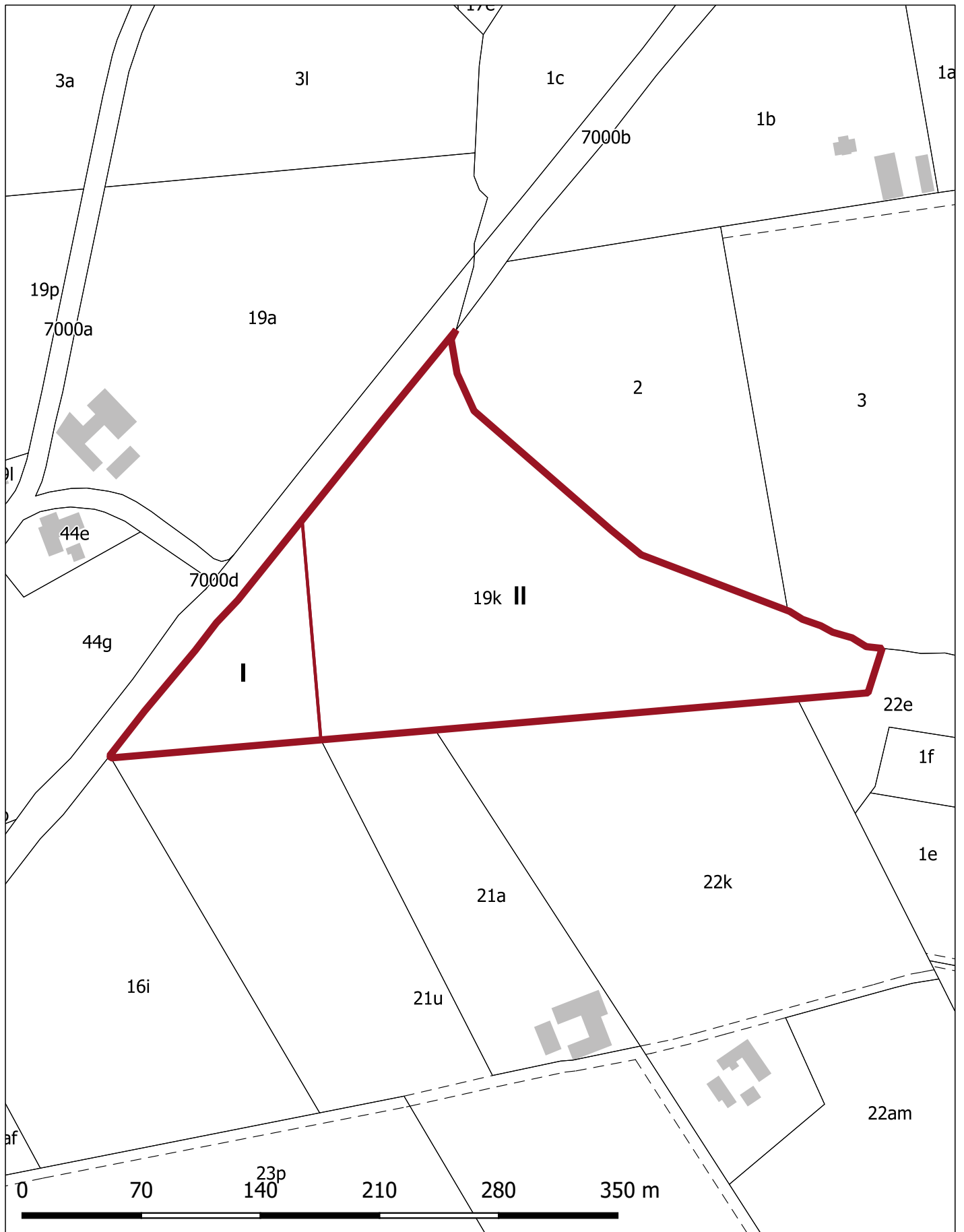
Torben Hansen
Borgmester





Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Lokalplan 684 er endeligt vedtaget af Randers Byråd den 17.06.2019.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

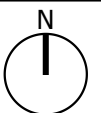


-  Lokalplangrænse
-  Delområdegrænse
-  Matrikelskel
-  optagetvej

BILAG
1

Afgrænsning og delområder

Målforshold: 1:3.000, A4, 24.01.2019, Init.



Lokalplan 684

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



Matrikelskel	Beplantning	BILAG 2	Arealanvendelse	
Ny lokalplan	Beskyttede sten- og jorddiger		Målforhold: 1:3.000, A4, 24.01.2019, Init.	
Delområdegrænse	Beskyttede naturtyper (§3)		Lokalplan 684	RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK
Vejbyggelinje	Skov			



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

LANDSPLANLÆGNING

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger i indvindingsopland til Tebbestrup Vandværk. Tebbestrup Vandværks boreriger ligger ca. 3,5 kilometer nord for lokalplanområdet. Vandværkets indvindingsopland er ikke udpeget til at være nitratfølsomt indsatsområde.

Da der er drikkevandsinteresser på arealet, kan det blive nødvendigt at tage hensyn til grundvandsbeskyttelsen ved indretning af anlægget. Solvarmeanlægget etableres med sikkerhedsventil og alarmtråd, således at eventuelt trykfald eller udsivning hurtigt registreres og stoppes. Endvidere vil anlægget blive sektioneret, således at eventuel udsivning begrænses mest muligt og hurtigst muligt.

Drikkevandsinteresserne hindrer ikke lokalplanen.

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.

Planområdet ligger i en afstand på ca. 470 meter til nærmeste Natura 2000-område nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov. Både ud fra afstanden og karakteren af det planlagte solvarmeanlæg vurderes det planlagte anlæg 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 Ramsar-områder i nærheden.

I habitatdirektivets bilag IV er der opført en række dyre- og plantearter, som skal ydes streng beskyttelse overalt i deres naturlige udbredelsesområde, også udenfor de udpegede Natura 2000-områder. For dyrearternes vedkommende indebærer dette, at yngle- og rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges.

Der er ikke kortlagt bilag-IV plantearter i Randers Kommune, og det vurderes at være usandsynligt, at de kan forekomme inden for lokalplanområdet.



I Randers Kommune er der kendte forekomster af følgende bilag IV-arter/grupper:

- Arter af flagermus
- Odder
- Grøn køkkeguldsmed
- Markfirben
- Stor vandsalamander
- Løgfrø
- Spidssnudet frø
- Strandtudse

Området ligger i en afstand op på 9 meter til et mindre vandhul hvor der i kommunens overvågning i 2010 blev fundet Stor vandsalamander. Med baggrund i afstanden til vandhullet og planens karakter vurderes det ansøgte ikke at påvirke artens yngle- og rasteområder negativt.

Det er kommunens vurdering at lokalplanen ikke vil påvirke de andre bilag IV-arter, der er kendt i Randers Kommune. Det begrundes i planens karakter der efter realisering vil give mindre forstyrrelser end den eksisterende landbrugsdrift.

KOMMUNEPLANEN

Kommuneplan 2017



Retningslinje for særligt værdifulde landbrugsområder.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

Særligt værdifulde landbrugsområder

Områder der er udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder, skal så vidt muligt forblive i jordbrugsdrift.

Arealet skal anvendes til et vedvarende energianlæg og medvirke til produktion af brændselsfri fjernvarme. Anlægget er derved med til at fortrænge afbrænding af såvel fossilt som biomassebaseret brændsel.

Den valgte placering er bestemt af værkets ledningsnet, og den heraf følgende mest fordelagtige placering. Der findes i nærheden af området et andet teknisk anlæg i form af vindmøller.

Der stilles med lokalplanen krav om, at området skal tilbageføres til landbrugsjord, hvis driften af solvarmeanlægget ophører. Der er dermed ikke nødvendigvis tale om et blivende anlæg.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017, da området ikke er rammebelagt.

Tillæg 32 til Kommuneplan 2017

Der er derfor udarbejdet Tillæg 32 til Kommuneplan 2017. Med kommuneplantillægget 'Solvarmeanlæg ved Værum' udlægges et nyt rammeområde til teknisk anlæg - solenergianlæg med betegnelsen 3.00.T.6.

Potentielt naturområde

I en mindre del af lokalplanens delområde I er i Kommuneplan 2017 udpeget som et potentielt naturområde. Potentielt natur er arealer,



som på nuværende tidspunkt ikke er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven, men som ligger på lavbundsarealer eller stejle skråninger, som med tiden vil kunne blive til beskyttet natur, såfremt dyrkningen ophører.

Det pågældende område har, efter kommunens vurdering, ikke i sig selv et stort potentiale som naturområde. Dette skyldes bl.a. arealets størrelse og placering. Hammelvej bryder den naturlige sammenhæng med de øvrige udpegede potentielle naturarealer, beliggende på arealer ved Værum by, og den del der ligger isoleret på sydsiden er kun 1.200 m² stor.

Med planen gives der i delområde I mulighed for at etablere tekniske anlæg, bygninger, parkeringsareal, servicevej og afskærmende beplantning. En del af det udpegede areal er pålagt en vejbyggelinje i forhold til Hammelvej. Al bebyggelse skal placeres bag vejbyggelinjen. Den endelige placering af bygninger m.v. er ikke lagt fast. Det er derfor uvist om, eller i hvilket omfang, der etableres tekniske anlæg på det udpegede areal. En del af området vil dog indgå i det beplantningsbælte, der skal etableres i området.

Arealet anvendes i dag som opdyrket landbrugsjord. Med planen tages hele området ud af drift og en stor del udlægges med græs (under og omkring solpanelerne), der forventes vedligeholdt ved afgræsning med får.

Det er kommunens samlede vurdering, at planlægningen på arealet ikke medfører forringelser af naturområder, og at planlægningen ikke er i strid med retningslinjerne i kommuneplanen. En stor del af planområdet omlægges fra intensivt til ekstensivt landbrug. Der kan opnås forbedrede levevilkår for dyre og planteliv i planområdet.

ZONESTATUS

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

SEKTORPLANER

Spildevandsplan

Det forventes ikke, at der sker udledning af spildevand fra anlæg og bygninger. Lokalplanområdet er ikke omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan. Såfremt der skal afledes sanitært spildevand fra bygninger så skal der søges tilladelse til etablering af privat anlæg. Lokalplanen vurderes derfor ikke at kunne medføre en væsentlig påvirkning af vandløb/søer.

Det forventes ikke, at der sker udledning af organiske og uorganiske toksiske stoffer til søer/vandløb ved normal drift. Der etableres alarmsystem, således at en forurening hurtigt kan registreres og stoppes. Lokalplanen vurderes derfor ikke at kunne medføre en væsentlig påvirkning af vandløb/søer.

Vandforsyningsplan

Området ligger i Værum Vandværks forsyningsområde.



ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Beskyttede sten- og jorddiger

I skel mod syd er en vejledende registrering af et op til 130 meter beskyttet sten- og jorddige. Da diget ikke er markeret med en fed streg på seneste 4-cm-kort og da der ikke er tale om et jorddige, er det ikke beskyttet af museumsloven.

Diget er aftegnet på høje og lave målebordsblade. Besigtigelse og højdemodel viser at diget hovedsageligt ligger på sydsiden af grøften dvs. på matriklen syd for området.

På den baggrund er der ikke grund til at tage yderligere hensyn, ud over den afstand der skal til for at kunne varetage fremtidig oprensning af grøften.



Beskyttet natur

Indenfor lokalplanområdet findes en §3 beskyttet mose. Området bevarer sin beskyttelse ved overgang til lokalplan. Mosens tilstand må ikke ændres.

Mosen ligger nord for den grøft der løber langs lokalplanområdets nord-østlige kant. Mosen udgør en ca. 7 meter bred bræmme i lokalplanområdet.

Da mosen ligger nord for grøften, er det ikke nødvendigt at udlægge en bufferzone langs mosen som det er foreslået i retningslinjen fra Kommuneplan 2017. Der skal dog udlægges en afstand til grøften så denne kan vedligeholdes.

Servitutter

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

Vejbetjening

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Hammelvej.

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres minimum 1 parkeringsplads pr. 1 ansat.

Jordforurening

Arealet er ikke kortlagt i henhold til Jordforureningsloven og er beliggende i landzone.

Der er således ikke særlige krav til jordhåndtering på ejendommen.

Arkæologiske interesser

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet. Øst for området er der fundet en jernaldergrav med en jernkniv samt perler (-3), og syd for denne er der registreret bebyggelsesspor i form af stolpehuller (-7). Nord for projektområdet, er der ligeledes registreret fund fra en jernaldergravplads.



Der er tale om et område rigt på fortidsminder. Den nære beliggenhed til kendte fortidsminder og topografien indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i det aktuelle lokalplanområde. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

Museum Østjylland anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden anlægsarbejdet påbegyndes. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse. Dette for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt af en arkæologisk undersøgelse.

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Landbrugspligt

Landbrugspligt

Ejendommen med matr. nr. 19k Værum By, Værum er omfattet af landbrugspligt.

Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før NaturErhvervsstyrelsen har godkendt en ændret arealanvendelse.

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

Byggetilladelse

Byggeri kræver forudgående byggetilladelse.

Overkørselstilladelse

Der er meddelt dispensation til ændret overkørsel til Hammelvej, med særlige vilkår.