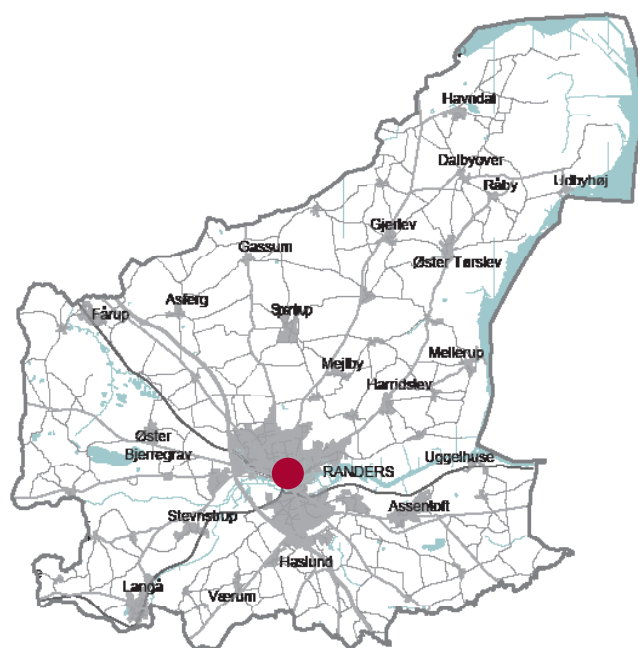


LOKALPLAN 607

P-huset ved Rosenørnsgade





	<i>Indhold</i>	2
<i>Vejledning om lokalplanen</i>	Vejledning	
	<i>Vejledning</i>	3
	<i>Klagevejledning</i>	4
<i>Lokalplanens retsvirkninger herfra er lokalplanens bestemmelser juridisk gældende.</i>	<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	5
	<i>Om lokalplanen</i>	5
<i>Redegørelsen fortæller hvad lokalplanen handler om.</i>	<i>Oversigtskort</i>	6
	Redegørelse	
	<i>Lokalplanens indhold</i>	6
<i>Lokalplanens juridisk bindende bestemmelser og kort.</i>	Lokalplanens bestemmelser	
	§ 1 <i>Lokalplanens formål</i>	7
	§ 2 <i>Område og zonestatus</i>	7
	§ 3 <i>Anvendelse</i>	7
	§ 4 <i>Udstykning</i>	7
	§ 5 <i>Veje, stier og parkeringsforhold</i>	7
	§ 6 <i>Tekniske anlæg</i>	8
	§ 7 <i>Bebyggelsens omfang og placering</i>	8
	§ 8 <i>Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	8
	§ 9 <i>Ubebyggede arealer</i>	8
	§10 <i>Aflysning af lokalplan</i>	9
	§ 11 <i>Vedtagelsespåtegning</i>	9
<i>Lokalplanens juridisk bindende kort.</i>	<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	9
	Lokalplankort	
	<i>Kortbilag 1 - Eksisterende forhold</i>	10
	<i>Bilag - Visualisering</i>	11
<i>Lokalplanen og andre planer</i>	Forhold til anden planlægning	
<i>Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering</i>	<i>Forhold til anden planlægning</i>	12
	<i>Kommuneplanen</i>	12
	<i>Andre planer og love</i>	12
	<i>Miljøvurdering</i>	14



Hvad er en lokalplan?

VEJLEDNING

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i Lov om planlægning.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

Hvornår udarbejdes en lokalplan

PLIGT TIL AT LAVE 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.

Indflydelse

HVAD ER FORMÅLET MED LOKALPLANER?

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri.

BORGERNES INDFLYDELSE

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres i mindst 8 uger med henblik på, at borgere får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt.

Byggeloven

FORHOLDET MELLEM BYGGELOV OG LOKALPLANBESTEMMELSER

I byggeloven og særligt i bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De 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.



KLAGEVEJLEDNING

Planloven

Det er muligt at klage over vedtagelsen af denne lokalplan til Natur- og Miljøklagenævnet. Du kan kun klage over retlige spørgsmål i henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

Klage

Enhver med retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget. Derudover er foreninger og organisationer, der har som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

Miljøvurdering

Klagen skal indbringes via Klageportalen, som du finder på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

Klagen skal være indgivet inden fire uger efter denne lokalplan er offentligt bekendtgjort. Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for Randers Kommune i Klageportalen.

For at få klagen behandlet, skal du indbetale et gebyr på 500 kr. Gebyret betaler du med betalingskort på Klageportalen.

Gebyr

Hvis du vil indbringe sagen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan. Fritagelse for brug af Klageportalen

Hvem kan klage?

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning herom til Randers Kommune via e-mail plankontor@randers.dk. Randers Kommune videresender anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.

MILJØVURDERING AF PLANEN

Afgørelser vedrørende denne lokalplan, truffet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter planloven.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

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

Forandringer skal følge planen

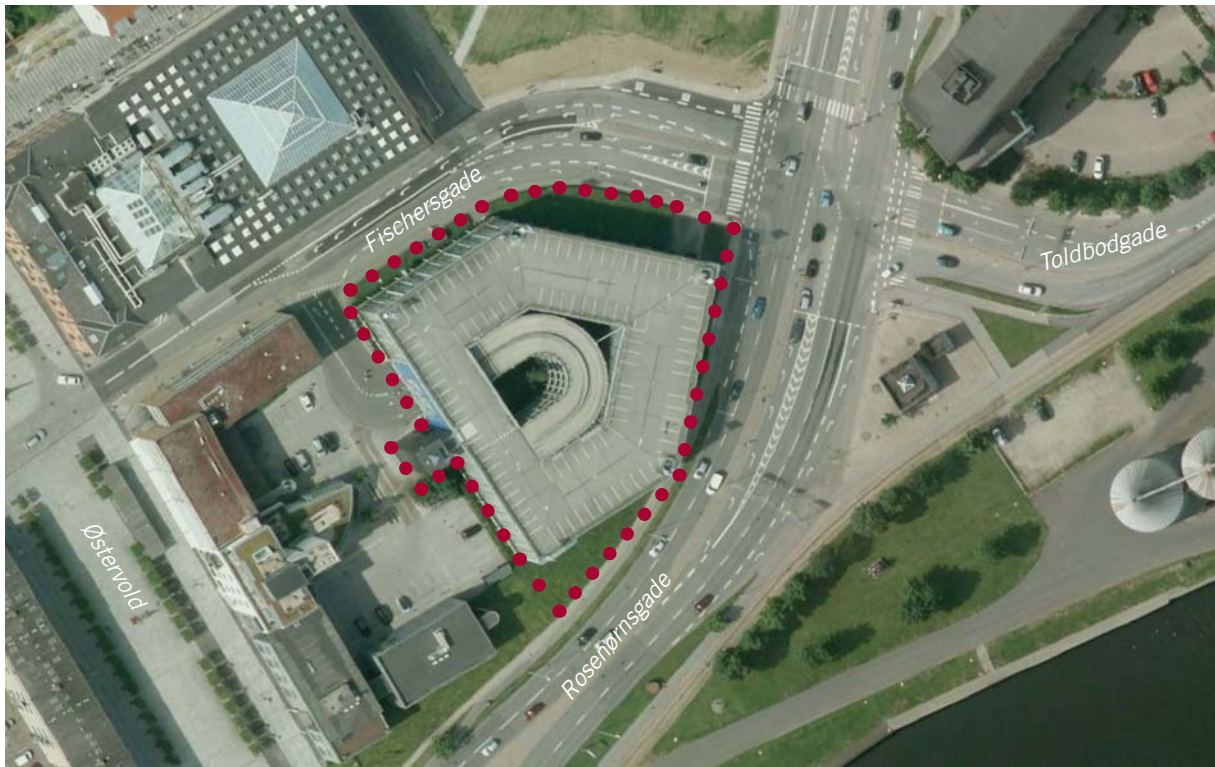
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

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

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk efter § 18 i planloven.



Oversigtskort



Kort med lokalplanens område og placering i forhold til Randers by.

OM LOKALPLANEN

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 4375 m² ved P-huset, beliggende ved Fischersgade i centrum af Randers by. Området afgrænses af Rosenørnsgade og Fischersgade.

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre opsætning af en elektronisk storskærm på en del af den facade, som vender ud mod Rosenørnsgade på det eksisterende P-hus. Denne lokalplan erstatter lokalplan 303 vedtaget af Randers Byråd den 18. marts 2002 og 309 vedtaget af Randers Byråd den 27. oktober 2003.

P-huset er en åben stålkonstruktion i 4 etager omgivet af bøge-hæk. P-huset er fra 1990 med et samlet bygningsareal på 13.770 m² og kan rumme 500 biler.

Vejadgang til P-huset sker via Fischersgade. For fodgængere er der adgang fra P-huset til bykernen via en offentlig stiforbindelse gennem gårdrummet og en port i ejendommen Østervold 43.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder bestemmelser for adgangsforhold til P-huset samt bestemmelser om bygningens omfang og udseende af facader. Derudover fastsættes bestemmelser for opsætning af en storskærm på P-husets sydvendte facade og andre former for reklame på bygningen.



I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Matrikelnumre

Zonestatus

Parkeringshus

Udstykning

Vejbetjening fra Fischersgade

Parkeringspladser

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til parkeringshus,

at hækbeplantningen omkring P-huset fastholdes, og

at der kan opsættes 1 storskærm på P-husets sydfacade.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 181d og del af 181e Randers bygrunde samt alle parceller, der efter den 1.07.2015 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til parkeringshus med de dertil tilhørende faciliteter. Endvidere må området anvendes til tekniske anlæg som transformerstationer, antennemaster, pumpestationer o.l.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Lokalplanens område er omfattet af matr. nr. 181d og del af 181e, Randers bygrunde. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Vejadgang til lokalplanens område og P-huset skal ske fra Fischersgade via et offentligt vejareal, som vist på kortbilag nr. 1.

5.2 Der skal være passage fra parkeringshusets brandudgange til fortovene som vist på kortbilag nr.1.

5.3 Der skal mindst være 500 P-pladser i parkeringshuset.



Ledninger

Transmissionsledning

Bygningsareal

Bygningshøjde 14 meter.

Facader

Skiltning



*Note:
Opstilling af LED-skærmen kræver en byggetilladelse. I forbindelse med denne tilladelse kan man forvente at der bliver stillet krav til skærmens lysstyrke, billedskift mv.*

Flagstænger

Hækbeplantning

Ingen udendørs oplag

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 Den indenfor lokalplanområdet beliggende transmissionsledning, som tilhører Energi Randers A/S, skal respekteres.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Det samlede bygningsareal for lokalplanens område kan udgøre maksimalt 13.770 m².
- 7.2 Byggeriet må have en maks. højde på op til 14 meter, dog må trappetårne, ventilationsskakter ect. have en højde på op til 16 meter.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Bygningens facader skal beklædes med materialer så som beton, stål, glas og lignende materialer.
- 8.2 På P-husets sydfacade mod Rosenørnsgade, som markeret på kortbilag 1 og visualisering på bilag 1, kan der opsættes en elektronisk storskærm. Skærmen må være maks. 5 meter høj og 9 meter bred. Der kan vises både faste såvel som levende billeder, og lysstyrken skal kunne reguleres. Der kan ikke opsættes yderligere reklamer i form af skærme, skilte, banner, flag mv. på P-husets facader. Der kan opsættes henvisningsskilte (til parkering) på husets facade.
- 8.3 På parkeringshusets tag kan opsættes maks. 2 flagstænger som viser at der er parkering i bygningen, som vist på bilag 1.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Den eksisterende hækbeplantning omkring P-huset skal bevares i omfang og karakter, i princippet som det fremgår af kortbilag nr. 1.
- 9.2 På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte, elektroniske skærme, banner eller nogen anden form for reklamer eller skilte, herunder firmaflag.
- 9.3 Der må ikke etableres udendørs oplag.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 607

Lokalplan 303 og 309 bortfalder

§ 10 AFLYSNING AF LOKALPLAN

- 10.1 Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan 303 og lokalplan 309 for det område, lokalplanen omfatter. Lokalplan 303 og lokalplan 309 bortfalder således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan.

§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan 607 er vedtaget af Randers Byråd den 22.06.2015.

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Lokalplan 607 vedtages endeligt i henhold til Planloven.

Randers Byråd den 30.09.2015

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 07.10.2015 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.



Kortet må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold o.a. rettigheder, eller til projekter, eller til projekter. Matrikelgrænserne er ikke målfaste og kan være unøjagtige.

KORTBILAG
Lokalplan nr. 607







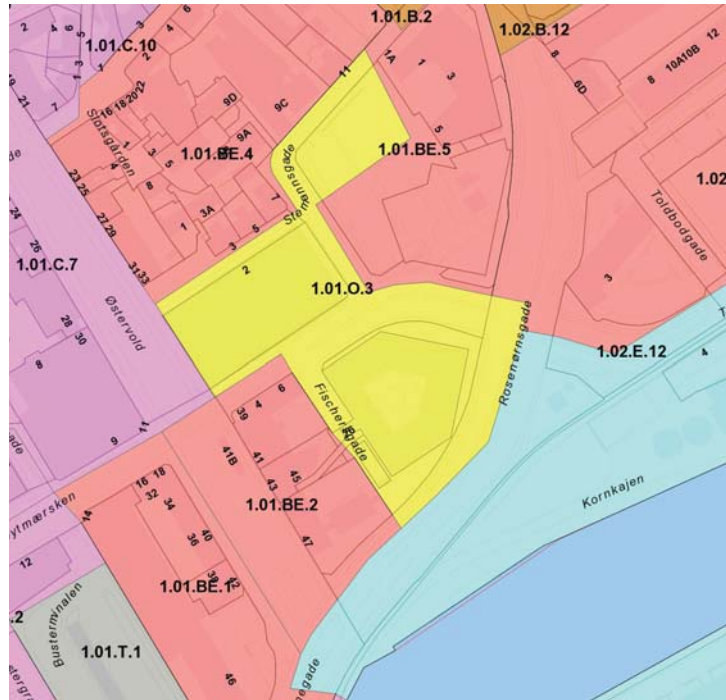
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

KOMMUNEPLANEN

Kommuneplan 2013

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.01.O.3 i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune. Området er udlagt til offentlige formål.

Rammekort med markering af lokalplanområdet.



Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013.

LOKALPLANER

Aflysning af lokalplan 303 og 309

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan 303 og lokalplan 309 for det område, lokalplanen omfatter. Lokalplan 303 og lokalplan 309 bortfalder således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

Zonestatus

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

ANDRE PLANER OG LOVE

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.



Vejadgang og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanens område og P- huset sker fra Fischersgade.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af 'Regulativ for husholdningsaffald' og 'Regulativ for erhvervsaffald' i Randers Kommune. Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent.

*Renholdelse og vinter-
vedligeholdelse*

Randers Kommunes regulativ for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.

Tilgængelighed

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

Kystnærhedszone

Efter planlovens § 16, stk. 3, skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde.

Der er tale om en lokalplan for et allerede realiseret byggeri, der på grund af P-hus funktionen har en højde på op til 16 meter, hvilket begrundes en byggehøjde over 8,5 meter. Byggeriet falder naturligt ind i bymiljøet, og Randers Kommune vurderer, at det fra kysten (Randers Havn) opleves som ubetydelig. Byggeriet er placeret i byzone og det vurderes, at det ikke har en visuel påvirkning af kystlandskabet, da det ikke har en umiddelbar sammenhæng med den reelle kyst. Den visuelle påvirkning kan ses af visualiseringen i bilag 1.

I forhold til den tidligere gældende planlægning giver lokalplanen mulighed for at opsætte en storskærm på P-husets facade, der vender mod den inderste del af Randers Havn. På grund af P-husets placering i den inderste del af havnen, og da skærmen placeres på den facader der vender mod syd øst, vil skærmen ikke kunne ses fra kysten men kun fra den inderste del af havneanlægget.



MILJØVURDERING

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013 med senere ændringer.)

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I screeningen er det vurderet, hvorvidt planforslaget har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv. Ifølge loven skal planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening for miljøvurdering

På baggrund af screeningen er det byrådets vurdering, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet.

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

- Der er tale om en lokalplan aflyser 2 eksisterende lokalplan for området, og
- Den nye lokalplan giver alene mulighed for at opsætte enelektro-nisk skærm på den ene af p-husets facader. Der er ikke øvrige ændringer i forhold til de aflyste lokalplaner.

Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering. Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene. Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.