



Randers Kommune



LOKALPLAN 705

Erhvervsområde
ved Gl. Århusvej ved Ølst
Nordic Waste





INDHOLDSFORTEGNELSE

VEJLEDNING	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	5
OM LOKALPLANEN	7
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	8
OM RESSOURCECENTER NORDIC WASTE.....	9
LOKALPLANENS INDHOLD.....	11
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.....	15
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 9 Ubebyggede arealer.....	17
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning.....	18
§ 11 Vedtagelsespåtegninger	19
KORTBILAG 1, Afgrænsning og delområde.....	20
KORTBILAG 2, Lokalplankort.....	21
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	22
OVERORDNET PLANLÆGNING	22
KOMMUNEPLANEN	24
EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER.....	32
ØVRIG PLANLÆGNING	32
NATURBESKYTTELSESLOVEN	33
MUSEUMSLOVEN	34
MILJØBESKYTTELSESLOVEN	35
ØVRIGE BINDINGER	35
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	35
TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE	36
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	36

Sammenfattende redegørelse



Offentliggørelse af miljørapport.

Miljøvurdering

Randers Kommunes beslutning om at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Begrundelsen herfor fremgår på side 36. Miljørapporten er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Yderligere oplysninger

Svar på spørgsmål vedrørende planforslagets indhold fås ved henvendelse til Randers Kommune 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 bygge-loven
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

Fremtidige forandringer skal følge planen.

Ingen handlepligt.

Muligheder for dispensation.

Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

EKSPROPRIATION FOR VIRKELIGGØRELSE AF LOKALPLAN

Byrådet kan i medfør af planlovens § 47, stk. 1 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for lokalplanens område.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser - her gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuell for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betyd-



ning for de involverede.

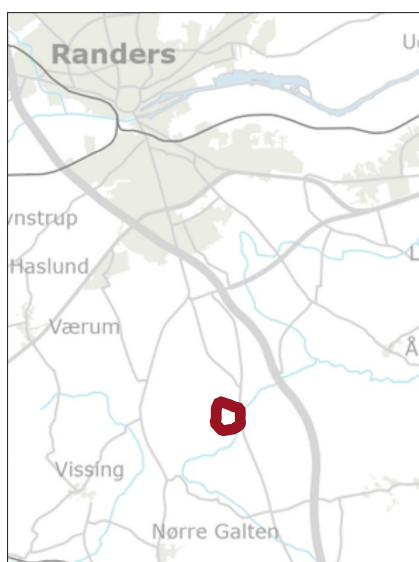
Det er byrådet, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal byrådet følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes på Erhvervsstyrelsens hjemmeside.



Kort 1: Lokalplanområdet



Kort 2: Oversigtskort - lokalplanområdets placering i forhold til Randers

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Randers Kommune har igangsat planlægning med henblik på at sikre mulighed for at udvikle den nuværende virksomhed og give virksomheden rammer, hvor bl.a. efterbehandling af råstofgraven kan ske ved at deponere jord. Med denne lokalplan udlægges området til erhvervsområde.

Lokalplanområdet anvendes af virksomheden, Nordic Waste, som udvikler nye måder at genbruge forurenede jord på bl.a. via vaskning og rensning under kontrollerede og sikre forhold. Lokalplanområdet kan ses på kort 1.

Erhvervsbebyggelse i graveområder til råstofindvinding er normalt midlertidig bebyggelse, der fjernes, når råstofindvindingen er afsluttet. I dette område er det muligt at fylde råstofgraven op med jord på grund af undergrundens geologi, og det skaber grundlag for at genanvende bygningsmassen til at udvikle nye metoder til at genbruge og forandre forurenede jord til brugbare materialer.

Beliggenheden tæt ved overordnet infrastruktur og undergrundens tykke lag af ler gør området egnet til udbygning af resourcecentret. Samtidig giver tidligere tiders og tildels nuværende råstofindvinding en stor volumen for mængden af jord, som kan håndteres, og deponeres.



Planområdet er placeret i det åbne land og med en placering, hvor både væsentlige landskab og geologiske interesser er til stede. Omkring området findes naturværdier og indenfor området et potentiale for at skabe værdifuld natur ved at efterbehandle området til naturområde.

Endeligt har virksomheden en størrelse og byggeriet et omfang, som gør, at den kan påvirke naboer.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område ligger midt mellem Randers og Hadsten, ca. 500 m syd for landsbyen Ølst. Området afgrænses af Gl. Århusvej mod øst, Alling å mod syd og øst samt bakkekammen mellem Ølst og Hadsten. Området er på ialt 43,5 ha - og har adresse Gl. Århusvej 110, 8940 Randers SV.

Landskabeligt er området karakteriseret af et ådalslandskab ned mod Alling Å, som hæver sig op mod en bakketop vest for lokalplanområdet. Landskabet er således meget kuperet og falder fra vest mod øst med over 60 højdemeter. Områdets terræn har gennem råstofgravningen været under forandring. I nogle områder udnyttes råstofgraven fortsat, imens andre områder fyldes op med henblik på den igangværende efterbehandling, der forventes afsluttet om ca. 30 år.

Det bebyggede område stammer for nogle dele af området helt tilbage fra 1950'erne, hvor råstofindvindingen startede. Området har været anvendt til produktion af LECA fra 1950-2010, og produktionen i Ølst Bakker stoppede i 2011 pga. en nedgang i byggeriet. Siden 1988 er der etableret et sorteringsanlæg i området, og denne produktion er nu under omdannelse til et mere bæredygtigt anlæg. De gamle kulsiloer, lerbuse mv. der ligger i kote 17-25 omdannes til sortering og genanvendelse.

Billede 1: Skråfoto af området med bebyggelse ved Gl. Århusvej og Alling å.





Området anvendes i dag til ressourcenter som modtager og behandler jord, beton, tegl, jern- og metalaffald, træ, plast og forskellige typer sand. Ressourcecenteret arbejder med screening, grovsortering af store fraktioner, behandling via jordvask, sortering i mindre fraktioner, sand og sten samt afvanding i eller sedimentering i dertil indrettede kar.

De modtagne fraktioner fragtes via lastbiler ind til virksomheden bl.a. fra Randers Havn. Når lastbilerne ankommer, bliver jorden registreret og aflæsset i et modtageområdet. Jorden screenes og gennemgår en forbehandlingsfase for senere at ende i vaskeanlægget. De vaskede sten og sand bliver analyseret og gjort klar som nye upcyklede råstoffer til byggeindustrien. Restproduktet består af en "filterkage". Denne kage vaskes og metallet fjernes ved særlige fældningsprocesser og evt. i et elektrolyseanlæg. Den sidste proces foregår i et "nyttiggørelsesanlæg", hvor de sidste genanvendelige stoffer udtrækkes, og endeligt er der kun en meget lille andel tilbage til egentlig destruering eller deponering.

Vandet der anvendes i vaskeprocessen, stammer fra virksomhedens overfladebassin og en mindre del fra virksomhedens egen vandboring. Vandet gennemgår forskellige processer med omrøring, beluftning samt sand- og karbonfiltre for at blive rensat helt. Der fjernes både sand og tungmetaller. Helt op til 95% af vandet kan genbruges.

Billede 2: Områdets største bygninger med tilhørende oplag.

Ressourcecenteret modtager ca. 1.000.000 tons jord om året. I takt med større opmærksomhed på emissioner, stiller miljømyndigheder-





OM LOKALPLANEN

Lokalplan 705

ne og arbejdsmiljøstyrelsen i stigende grad krav om, at sortering og opbevaring skal ske indendørs på fast bund. Desuden er det lettere at reducere støv og støj fra behandling, knusning og kartering, når det sker under tag.

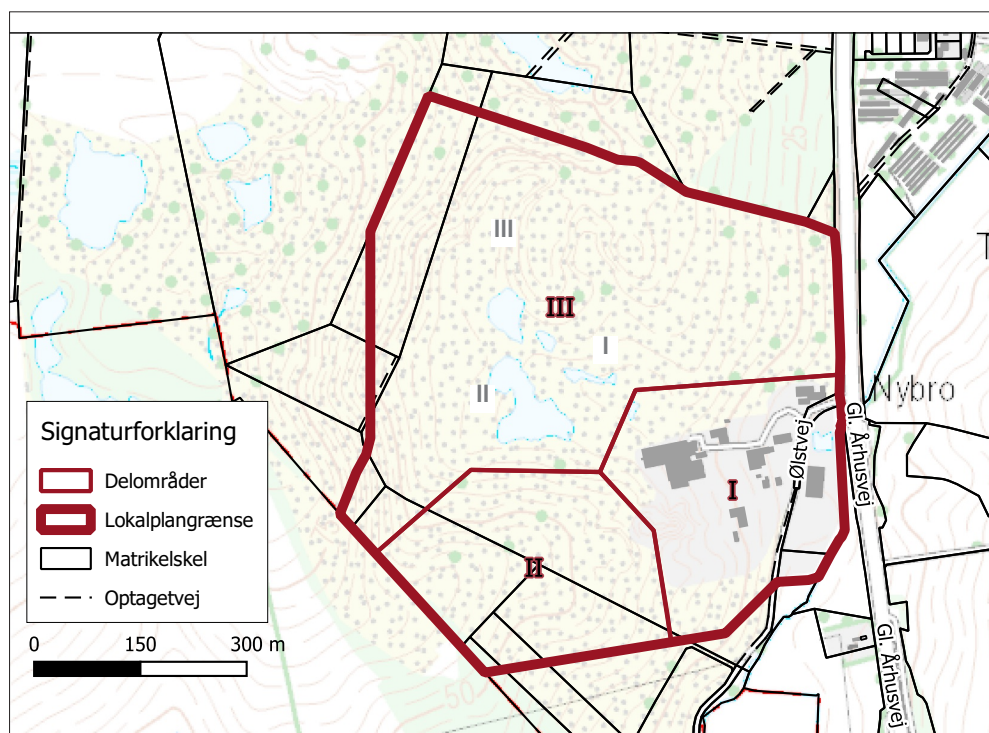
Anlægget er placeret midt i Jylland, tæt ved motorvej og en overordnet vejforbindelse og med nærhed til Århus og Randers Havn.

Billede 3: Området set fra administrationsbygningen ved indkørsel til området.



Billede 4: Området set fra syd med "boksen" midt på billedet (konstruktion i den sydvestlige del af delområde 1).





Kort 3: Oversigtskort over delområderne på topografisk kort DKT25.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til et erhvervsområde i form af et samlet resourcecenter med jord og affaldsbehandling. Det betyder bl.a. at lokalplanen fastlægger, at der ikke kan udstykkes nye ejendomme indenfor lokalplanområdet.

I delområde I og II giver Lokalplan 705 mulighed for at opføre fire haller på 20 m i højden, et betondæk samt udbygning af eksisterende erhvervsbygninger.

Lokalplanens område inddrages i 3 delområder.

I delområde III er anvendelsen fastlagt til råstofindvinding og efterbehandling til naturområde.

Delområde I

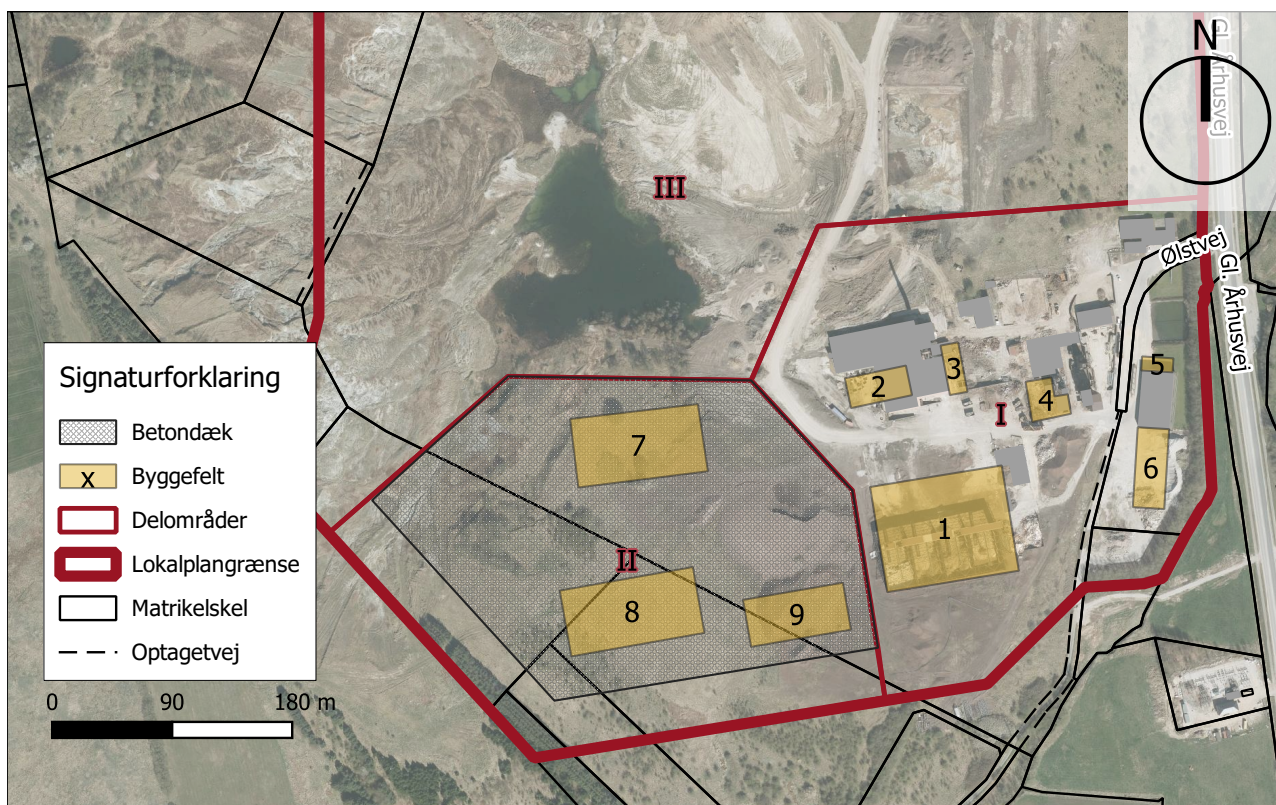
De eksisterende bygninger ønskes udbygget med moderne installationer til at reducere støj og støv, ligesom der kan på tale at nedrive eksisterende bebyggelse og genopføre nye bygninger. Lokalplanen fastlægger byggefelter i tilknytning til eksisterende bebyggelse og giver mulighed for at eksisterende bebyggelse kan genopføres.

De planlagte tilbygninger ses af kort 4.

Vandhåndteringen sker med afledning til bækken via et regnvandsbassin, idet der etableres omfangsdræn igennem eget rensningsanlæg mv. Beplantningsbæltet langs G. Århusvej fastholdes med lokalplanen. Lokalplanen fastlægger også en stiadgang ind i området for offentligheden, hvilket er med til at sikre adgang til geologiske profiler, som bevares med lokalplanen.

Delområde II

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et betondæk. Et om-



Kort 4: Byggefelter og betondæk

Tilbygninger i delområde I og forventet anvendelse:

- 1 Overdækning af "boks"
- 2 Færdigvare fra vaskeanlæg
- 3 Overdækning af råvarelager
- 4 Isolering oparbejdning
- 5 Overdækning renseanlæg
- 6 Råvarelager isolering i 20 m

Nye haller i delområde II:

- 7 50 x 100 x 20 m
- 8 50 x 100 x 20 m
- 9 35 x 75 x 20 m

Betondæk på ca. 6,6 ha

råde på ca. 6,6 ha afgraves for klinkmateriale, der på nuværende tidspunkt ligger tilbage fra ejendommens tidligere anvendelse som graveområde. Råstofferne i dette område er udnyttet. Der etableres et betondæk på 0,2 m i slidlag funderet på 4 m underlag af lecabund, i forhold til at kunne sikre et solidt grundlag for nye haller samt tilhørende arbejdsareal. Der er brug for et fast underlag, da undergrunden indeholder plastisk ler.

Betondækket er nødvendigt for at sikre gode til- og frakørselsforhold, arbejdsarealer samt en miljømæssig korrekt opsamling af forurenede jordarter.

Betondækket størrelse er fastlagt for sikre plads til udendørs oplag af flere forskellige jordfraktioner og håndtering af jord og andre materialer i stor skala.

Størrelsen på betondækket betyder, at der sker en markant bearbejdning af landskabet, da betondækket etableres i ét niveau. Lokalplanen fastlægger, at betondækket skal ligge i maksimalt kote 45. Centralt, hvor betondækket anlægges er terrænniveauet i dag mellem kote 50 og 60, hvilket betyder, at betondækket vil lægge væsentlig lavere end det nuværende terræn. Det nuværende terrænniveau falder dog mod øst til ca. kote 35, hvilket betyder, at betondækket her vil ligge ca. 10 m over det nuværende terrænniveau. Lokalplanen giver mulighed for at etablere skråningsanlæg i forbindelse med betondækket.

Lokalplanen fastlægger byggefelter, hvor de 3 haller skal opføres inden for. Hallerne skal placeres med god plads mellem bygningerne for at sikre arealer til at håndtere mange forskellige jordtyper og plads til lastbilernes færdsel.

Der vil også være et behov for at opsætte nye lysmaster ved hallerne



med en installation af "intelligent lys", der alene er tændt ved erhvervmæssig færdsel i området. Det intelligente lys monteres med lyskegler, der peger nedad for at minimere lysgener for naboer.

Hallerne skal fremstå i mørkegrønne eller mørkebrune farver for, at de træder mindre tydeligt frem i landskabet, når man ser hallerne med den bagvedliggende bakke i baggrunden. Samtidig skal farverne også give en sammenhæng til den eksisterende bebyggelses farver.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere hallerne med maksimal højde på 20 m, hvilket bl.a. er for sikre, at lastbiler kan tippe deres lad inde i hallerne. De nye haller er vist på kort 4. Hallerne skal placeres med samme vinkel på landevejen, så de opleves mere ensartet på afstand.

Overfladevand fra betondækket ledes til regnvandsbassinet i delområde I.

Delområde III Råstofområde til efterbehandling

Resten af råstofgraven benyttes til indvinding af råstoffer og fyldes dernæst op med jord i overensstemmelse med dispensation til at tilføre ren og lettere forurenede jord i en del af Ølst Lergrav meddelt af Region Midtjylland i 2018 og miljøgodkendelse meddelt af Randers Kommune.

Lokalplanen fastlægger, at området kan efterbehandles til naturområde. Den detaljerede udformning af efterbehandling er fastlagt i en efterbehandlingsplan. Region Midtjylland er myndighed for efterbehandlingsplanen.

I delområde III er der udpeget tre geologiske profiler, hvor der ikke må terrænreguleres, da profilerne er bevaringsværdige, som udstillingsvindue for området geologi.



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 må anvendes til erhvervsområde.
- 1.2 **At** sikre at råstofgraven kan efterbehandles og anvendes som rekreativt område med natur.
- 1.3 **At** bebyggelsen placeres samlet og tilpasses landskabet.
- 1.4 **At** der etableres én vejadgang fra Gl. Århusvej ad eksisterende overkørsel.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 7a og del af matr.nr. 4b, 4d og 6c, Ginnerup By, Ølst og matr.nr. 27 og del af matr.nr. 2h, 11f, 11g, 16b, 2af og 2ad Ølst By, Ølst samt alle parceller, der efter den 4.11. 2021 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III, som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.
- 2.4 I henhold til planlovens § 15, stk. 4 har denne lokalplan bonusvirkning, dvs. at den erstatter tilladelser der efter planlovens §35, stk. 1 (landzonetilladelse) er nødvendige for projektets realisering. Bonusvirkningen omfatter ændret anvendelse og bebyggelse jf. lokalplanens §§ 3 og 7.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål.

Lokalplanområdet skal drives som ét samlet ressourcecenter med jord- og affaldsbehandling.
- 3.2 **Delområde I** må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 5-7 samt til kontorer, oplag, regnvandshåndtering mv., der knytter sig til jord- og affaldsbehandling.
- 3.3 **Delområde II** må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 5-7 og oplag.
- 3.4 **Delområde III** må kun anvendes til erhverv i form at råstofområde med grusgrav og efterbehandling til naturområde.



Stier

Placering af stier forventes fastlagt i en efterbehandlingsplan godkendt af råstofmyndighed (Region Midtjylland). Stiadgangen skal sikre forbindelse til eksisterende sti på Ølstvej og til Gl. Århusvej og ind i lokalplanområdet.

Belysning

Ved intelligent lys forstås lysamaturer, der ved sensorer, aktivitetfølere mv. alene tænder ved færdsel og aktivitet i området.

Byggefelter

Bebyggelse indenfor åbeskyttelseslinje forudsætter dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der må ikke ske udstykning inden for området.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Gl. Århusvej med én vejtilslutning og overkørsel, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Veje inden for lokalplanområdet anvendes alene til arbejdskørsel i forbindelse med ejendommens drift.
- 5.3 Eksisterende parkeringspladser vist på kortbilag 2 skal bevares.
Der skal etableres min. 1 ny parkeringsplads pr. 60 m² nyt kontorareal.
- 5.4 Der skal opretsholdes en stiadgang ind i lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 I lokalplanområdet er der mulighed for etablering af antenner til mobiltelefoni med tilhørende teknikkabine. Antennerne skal placeres direkte på bebyggelsen eller på bærerør. Antennerne må ikke overstige tagryggen.
- 6.3 Der må ikke etableres antenner, paraboler, solceller og paneler på terræn.
- 6.4 Solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi må kun opsættes på tagflader.
- 6.5 Master og belysning i **delområde II** etableres med intelligent lys, der kun er tændt ved erhvervsmæssig færdsel i området. Al belysning skal være udformet på en sådan måde at alle lyskegler peger ned mod terræn. Højden på lysmaster må maksimalt være på 12 m.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelse i **delområde I og II** må kun opføres indenfor byggefelter vist på kortbilag 2.
- 7.2 Bebyggelse i **delområde II** skal opføres parallelt og med samme vinkel i forhold til Gl. Århusvej.



- 7.3 Bebyggelse i **delområde I** må opføres med en maksimal højde som angivet nedenfor indenfor hvert byggefelt vist på kortbilag 2.

Byggefelt	Maksimal højde målt fra naturligt terræn eller indlagt niveauplan
1	16 m
2	15 m
3	15 m
4	15 m
5	15 m
6	20 m målt fra kote 17 DVR90

- 7.4 Ny bebyggelse i **delområde II** må opføres med en maksimal højde på 20 m målt fra kote 45 DVR 90.
- 7.5 Eksisterende bebyggelse kan bibeholdes og genopføres med samme højde.
- 7.6 I **delområde II** må der anlægges et betondæk vist med betondæksnatur på kortbilag 2.
- 7.7 Intet punkt af betondækket må overstige kote 45 DVR 90. Betondækket kan støttes med skråningsanlæg med en hældning på maksimalt 1:2.
- 7.8 Der må ikke opføres bebyggelse i **delområde III**.

Farve

Eksisterende bygninger fremstår i dag i mørke farve bl.a. ral 8017. Ny bebyggelse skal fremtræde med tilsvarende mørke nuancer, som eksisterende byggeri.

Glanstal

Glanstal 20, jf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelsen skal fremtræde med mørkebrune eller mørkegrønne facader.
- Til alle udvendige bygningsdele må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 20.
- 8.2 I **delområde I** skal tilbygninger opføres med samme taghældning som den bygning, der udvides.
- I **delområde II** skal ny bebyggelse opføres med saddeltag med samme taghældning og med en taghældning mellem 10-25 grader.
- 8.3 Til tagbeklædning må kun anvendes metalplader, eternit, skifer, tagpap, zink og kobber i brune farver eller sort.
- Mindre tagpartier må udføres i andre materialer. Ved mindre tagpartier forstås et areal, der er mindre end en tiendedel af den samlede tagflades areal.
- 8.4 **Facader** skal fremstå som metalbeklædning, pudset, vandskuret eller blankt murværk, træbeklædning, glas eller beton.
- I **delområde I** kan pudsede, vandskurede og betonelementer fremstå i mørkgrå betonfarve, foruden den angivne farve jf.



pkt. 8.1.

Facader må desuden begrønnes med beplantning.

I **delområde II** skal facader fremstå med samme materialer.

- 8.5 **Skilte:** Der må opsættes skilte på facaderne med tydelig markering til brug for kørsel og orientering i området. Der må ikke opsættes reklameskilte eller tekster på bygninger og skorstene for reklamering.

Skiltets størrelse må ikke overstige 0,4 m².

- 8.6 Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved arbejdskørsel området.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 I **delområde I og III** skal beplantningsbælte med en bredde på ca. 20,0 m opretholdes i princippet som vist på kortbilag 2.

Beplantningsbæltet skal bestå af en blanding af lave og høje træer og buske, så det til stadighed har en tæt karakter. I forbindelse med efterplantning skal der anvendes hjemmehørende arter.

- 9.2 Der skal etableres et nyt 15 m bredt beplantningsbælte, som vist på kortbilag 2.

Beplantningsbæltet skal bestå af en blanding af lave og høje træer og buske. Beplantningsbæltet skal etableres med hjemmehørende træer og buske.

- 9.3 Arealet med en bredde på ca. 40 m vist på kortbilag 2, som bufferzone til beskyttet natur, skal henligge til naturlig opvækst af planter.

- 9.4 Der kan etableres skråningsanlæg indenfor arealet vist på kortbilag 2, som buffer til beskyttet natur med en hældning på maksimalt 1:2. Der må dog ikke etableres skråningsanlæg eller i øvrigt ske terrænregulering tættere på lokalplangrænsen end 5 m.
Etableres der skråningsanlæg skal der skabes betingelser for at skabe naturlig opvækst af planter, som trives bedst på næringsfattig jord f.eks. ved at bruge næringsfattig overjord.

- 9.5 I **delområde III** må der i forbindelse med efterbehandlingen kun plantes hjemmehørende træer, buske og urter.

- 9.6 I **delområde I og II** må der kun foretages terrænreguleringer, der er nødvendige for at etablere interne veje, bebyggelse og støtte for betondæk.

I **delområde III** må der kun foretages terrænreguleringer, der sigter mod råstofindvinding og efterbehandling af graveområdet med henblik på at genskabe områdets oprindelige landskabsform samt bevaring af geologiske profiler jf. pkt. 9.9.



Geologiske profiler

Beskyttelsen af de geologiske profiler gælder også for omkringliggende aktiviteter indenfor lokalplanområdet. Der må således ikke foretages byggeri og anlægsarbejde, hvis det ændrer på tilstanden af det geologiske profil.

- 9.7 Der skal i **delområde I** sikres opholdsarealer for områdets ansatte på mindst 200 m².
- 9.8 I **delområde I** må der etableres og vedligeholdes et regnvandsbassin med mulighed for udbygning for vandhåndtering. Princip for placering af regnvandsbassin fremgår af kortbilag 2.
- 9.9 I **delområde III** skal de geologiske profiler med forskellige jordlag, der er vist på kortbilag 2, bevares og friholdes, så de fortsat er synlige. Der må ikke terrænreguleres omkring dem, så deres synlighed i landskabet forsvinder. Tilstanden skal opretholdes.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

At det i § 9 nævnte beplantningsbælte er etableret.



§ 11 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 705 er vedtaget af Randers Byråd den 13.12. 2021.

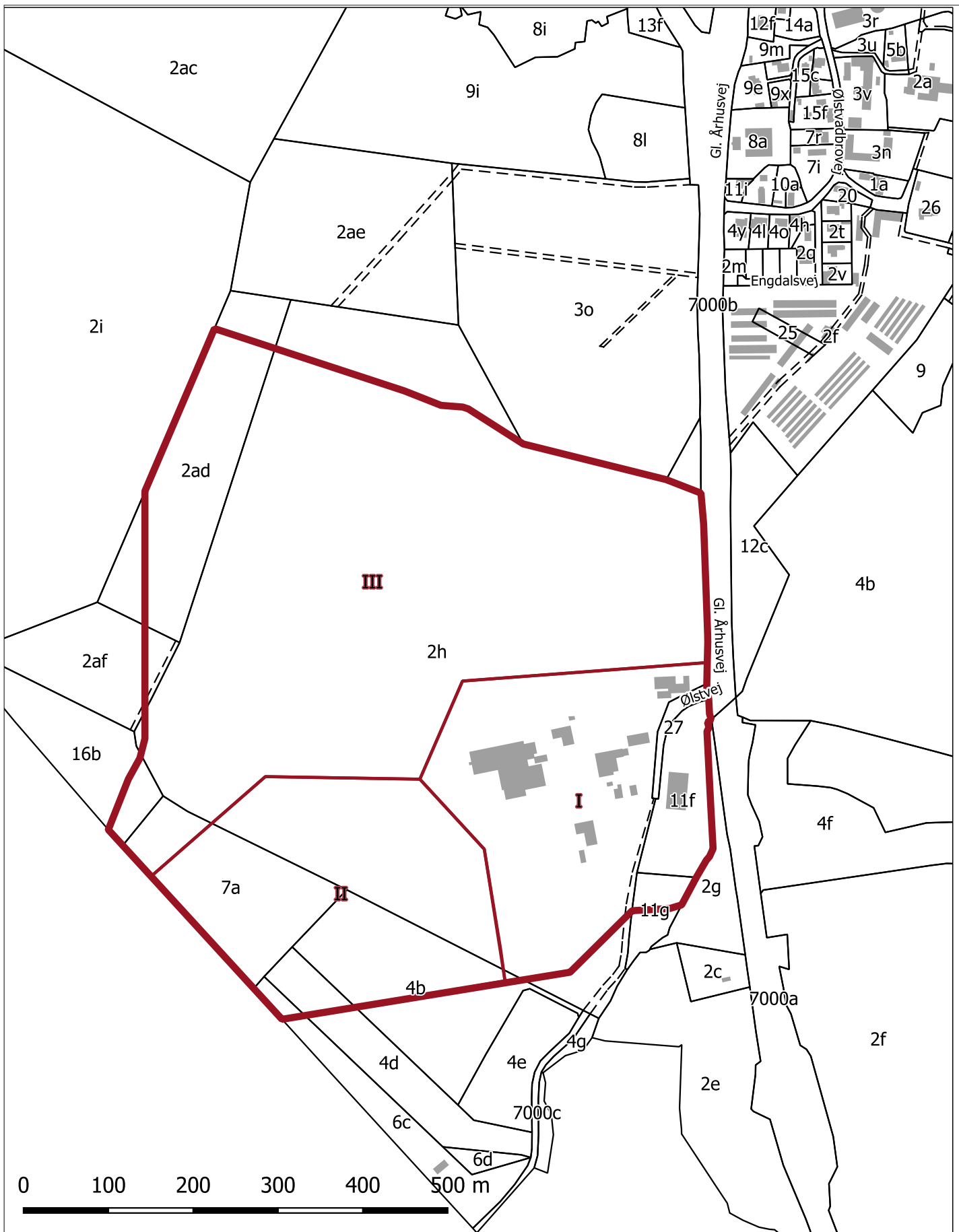
Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør






Lokalplan 705 er vedtaget af Randers Byråd den 12.09. 2022.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



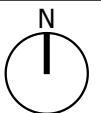
Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel
-  Delområdegrænse
-  Optagetvej
-  Bygninger fra GeoDanmark

BILAG 1

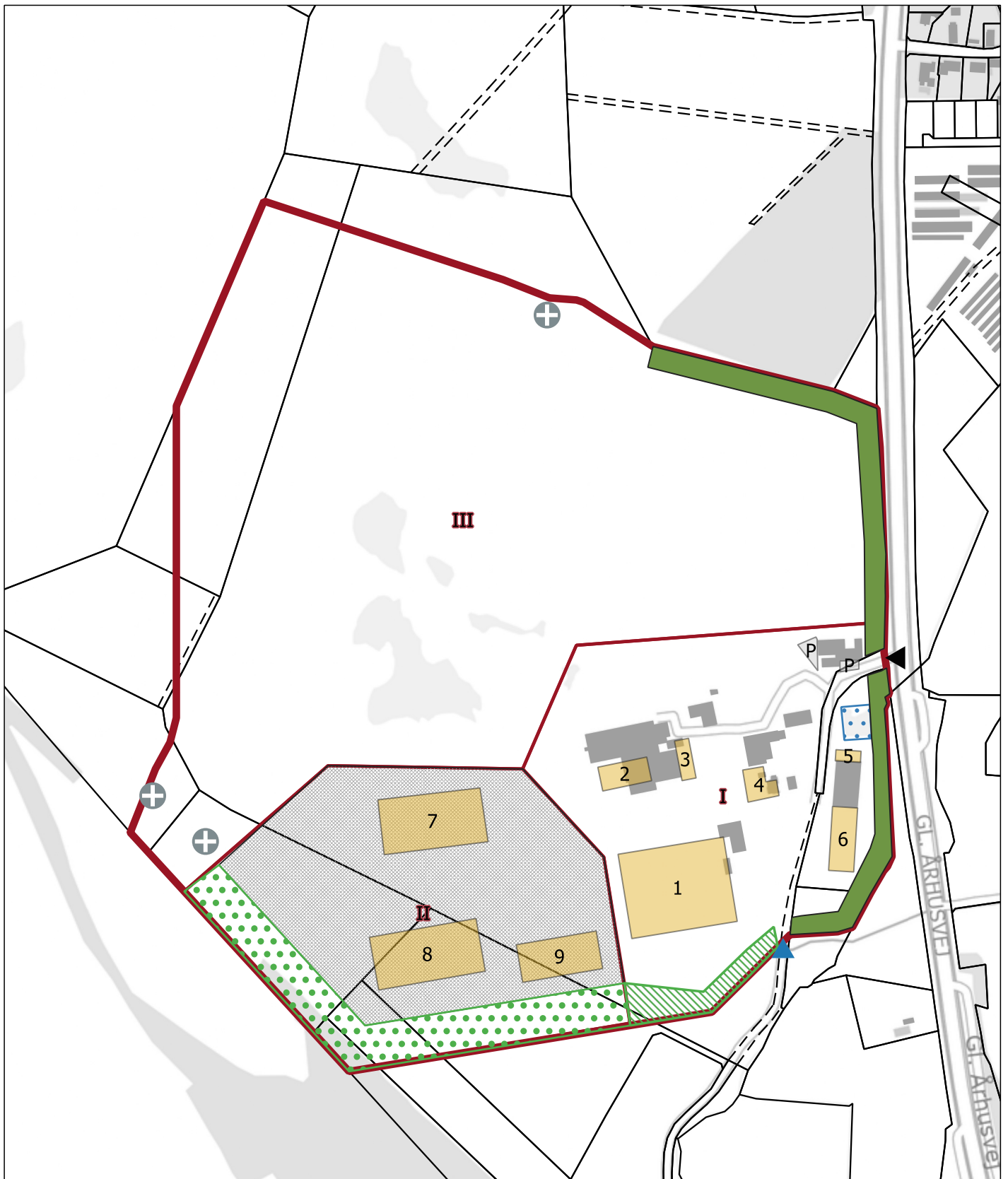
Afgrænsning og delområder

Målforshold: 1:6.000, A4, 12.11.2021



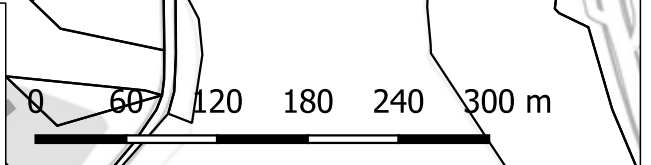
Lokalplan 705

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



Signaturforklaring

	Vejadgang		Betondæk
	Stiadgang		Delområder
	Geologisk profil		Lokalplangrænse
	Bufferzone til beskyttet natur		Regnvandsbassin
	Eksisterende beplantningsbælte		Areal til parkering
	Nyt beplantningsbælte		Matrikelskel
	Byggefelt		Optagetvej



BILAG 2	Arealanvendelse	
	Målforshold: 1:5.000, A4, 10.11.2021	
	Lokalplan 705	
RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK		



ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

OVERORDNET PLANLÆGNING

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandområdeplaner 2015-2021 og ligger inden for hovedvandopland nr. 1.5 Randers Fjord. Det vurderes, at lokalplanen ikke er i strid med de statslige vandområdeplaner.

Beskyttelse af grundvandet

Lokalplanområdet har status af område med drikkevandsinteresser; en udpegning, hvor de almindelige miljøregler anses for at være tilstrækkelige. Mod vest grænser lokalplanområdet op til indvindingsoplandet for Krstrup Vandværk og yderligere cirka 550 meter mod vest ligger indvindingsoplandet til Sdr. Borup Vandværk. Begge indvindingsoplande strækker sig mod nord, som følge af en generel nordlig strømningsretning for grundvandet i området.

Undergrunden i lokalplanområdet består øverst af et tykt lag af plastisk ler underlejret af kalk. Det plastiske ler er svært gennemtrængeligt for vand, og fungerer derfor som en naturlig beskyttelse af grundvandet i området.

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsområder og indsatsområder for grundvandsbeskyttelse samt udenfor indvindingsoplande til almene vandværker. Det er derfor ikke nødvendigt at tage særlige planmæssige hensyn til hverken det nuværende eller fremtidige drikkevand i lokalplanen. Områdets grundvand, som strømmer i det dybe kalkmagasin, er desuden godt beskyttet af et tykt lag plastisk ler og kræver heller ingen særlig hensyntagen i lokalplanen.

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

Natura 2000-områder

Der er en afstand på ca. 3,7 kilometer til nærmeste Natura 2000-område nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov.

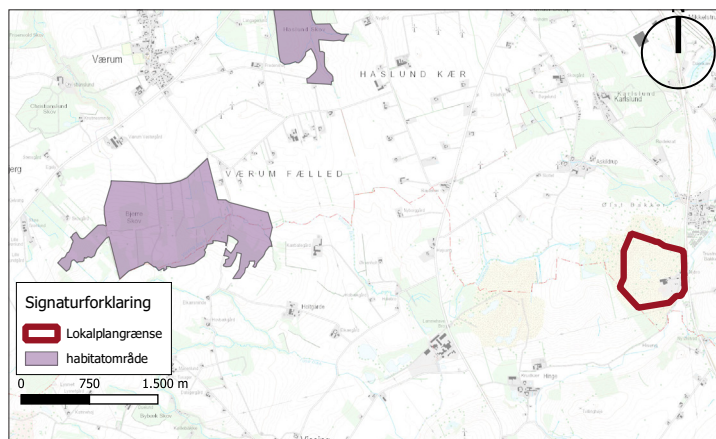
Både ud fra afstanden og karakteren af planen vurderes den hverken i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, at få negativ effekt på de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

Det lægges bl.a. vægt på, at planområdet i dag også anvendes til råstofgrav og af virksomheden til affalds- og jordbehandling.

Natura 2000-områder kan ses på kort 5.

OSD-områder

OSD-områder er Områder med Særlige Drikkevandsinteresser.



Bilag IV-arter

Øst for lokalplanområdet løber vandløbet Alling Å, hvor der potentielt kan forekomme odder. Langs alle kommunens større åer, søer og vådområder kan der potentielt forekomme odder, men der er ingen konkrete registreringer af odder i nærheden af lokalplanområdet. Kommunen har kendskab til forekomst af stor vandsalamander ca. 200 meter nordvest for lokalplanområdet.

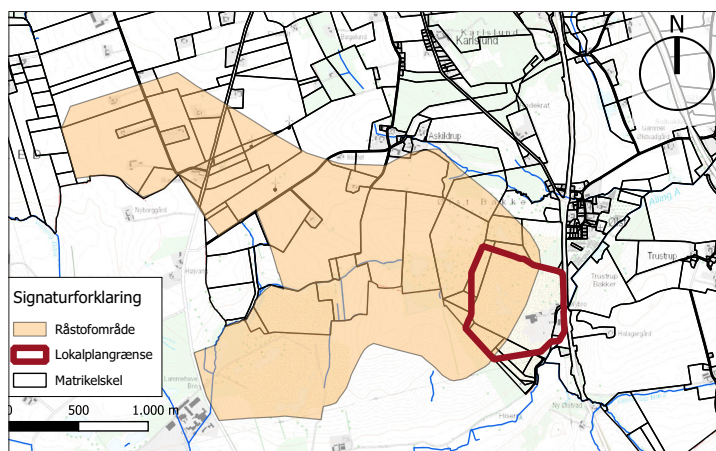
Der er ikke kendskab til forekomst af øvrige bilag IV-arter i nærheden af eller indenfor området. Lokalplanområdet benyttes i forvejen til råstofindvinding og af den eksisterende virksomhed til affalds- og jordbehandling. Planen vurderes ikke at have en sådan karakter, at det kan påvirke bilag IV-arternes yngle- og rasteområder negativt.

Råstofplan

Den vestligste del af lokalplanens område er udlagt til et graveområde til råstofindvinding, der strækker sig i et bånd længere mod vest. Råstofområdet er vist på kort 6. Området falder fra kote 90 til kote 20 ved Alling å.

§ 52 tilladelse

I 2018 har Region Midtjylland meddelt dispensation fra jordforureningsloven § 52 til, at der kan tilføres ren og lettere forurenede jord til en del af lergraven i Ølst.



Kort 6: Råstofområde

Ifølge Råstofplanen skal råstofgraveområder og råstofinteresseområder som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

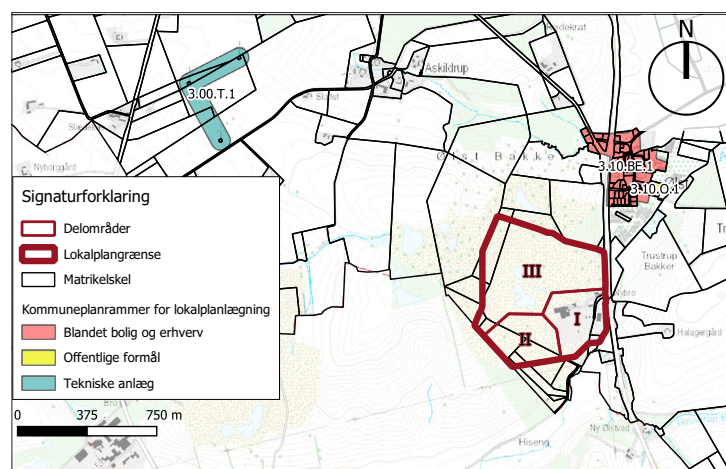


Der indvindes fortsat råstoffer i området. I forbindelse med forlængelse af råstofindvindingstilladelse meddelt i 2013 er der stillet vilkår om efterbehandling. Vilkåret er tinglyst i deklaration 04.03.2014-1005189199. Efterbehandlingen indebærer bl.a. at graveområdet skal efterbehandles til fredskovsmæssig tilplantning og naturformål. Hele delområde III er omfattet af vilkåret om efterbehandling og ca. halvdelen af delområde II er omfattet af vilkåret om efterbehandling. Anvendelsen i delområde III er i overensstemmelse med den tinglyst deklaration. Anvendelsen i delområde II er derimod ikke i overensstemmelse med den tinglyst deklaration om efterbehandling. Påtaleretten i deklarationen er angivet til Randers Kommune, men idet myndighed for råstofindvinding er Region Midtjylland er det Region Midtjylland der skal give tilladelse til at deklarationen kan fraviges.

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger i et karakterområde benævnt "Forstæderne" syd for Randers og omkring motorvejen. I området er der fokus på, at byer beliggende ved E45 og i nærheden til Randers skal kunne udvikle sig som forstæder. Området rummer blandt andet landsbyerne Assentoft, Haslund og Munkdrup.

Lokalplanen er ved lokalplanens fremsættelse ikke omfattet af kommuneplanens rammedel i Kommuneplan 2021.



Kort 7: Kommuneplanrammer

De nærmeste kommuneplanrammer er landsbyen Ølst og et teknisk område nord-vest for lokalplanområdet, som det fremgår med grønt på kort 7.

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 4, der udlægger lokalplanområdet til erhverv i landzone for rammerne 3.00.E1 og 3.00.E2. Området udlægges til erhverv i miljøklasse 5-7, en bygningshøjde på 20 m og en bebyggelsesprocent på maksimalt 15%.

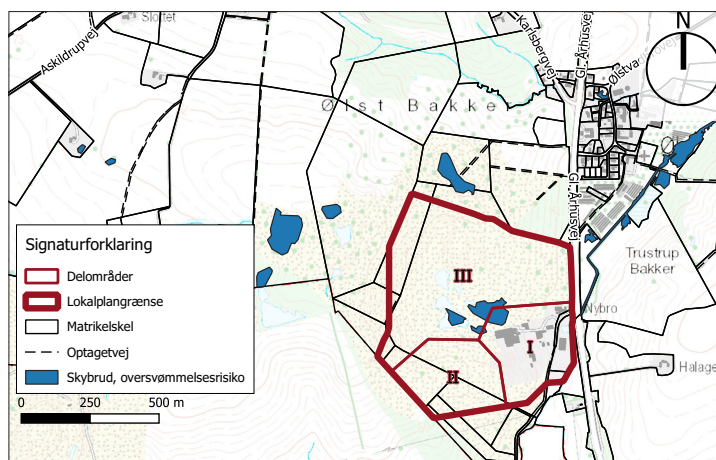
Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

Skybrud, oversvømmelsesrisiko

I forhold til kommuneplanen viser kortlægningen for skybrud og oversvømmelsesrisiko, at der primært er mulighed for dette i indvin-



dingsområdet for råstoffer, se kort 8. Det er ikke et område, hvor der planlægges nye anlæg.



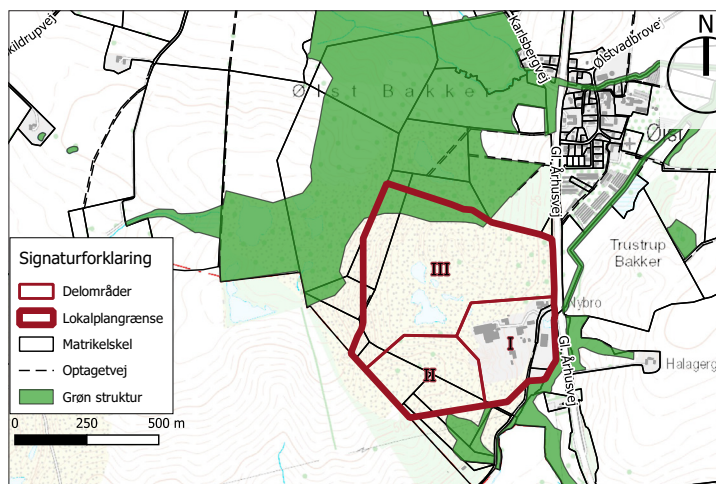
Kort 8: Oversvømmelsesrisiko

Den pågældende kortlægning relaterer sig til midlertidige aktiviteter i forbindelse med områdets anvendelse som graveområde. Terrænet ændres ved afgravning og påfyldning i overensstemmelse med råstofplan og gravetilladelse, og når råstofferne er udnyttede vil der skulle ske en efterbehandling, efter nærmere aftale mellem råstofmyndighed og ejer og nærværende lokalplan.

Grøn struktur

I Kommuneplan 2021 er der vist en grøn rekreativ struktur, hvor rygraden er i de store dalstrøg ved Randers Fjord og Gudenåen. Udpegningen er indenfor et naturområde nord for og i den nordlige del af lokalplanområdet. Området har nærhed til Ølst og er sammenhæng med grøn strukturer ind mod Randers.

Ved afsluttet efterbehandling vil det give god mening at arbejde med stiforløb, og at forstærke den grønne struktur. Se udsnit af grøn struktur kort 9. Planlægningen for erhverv i området ved Ølst strider ikke mod den grønne struktur.



Kort 9: Grøn struktur

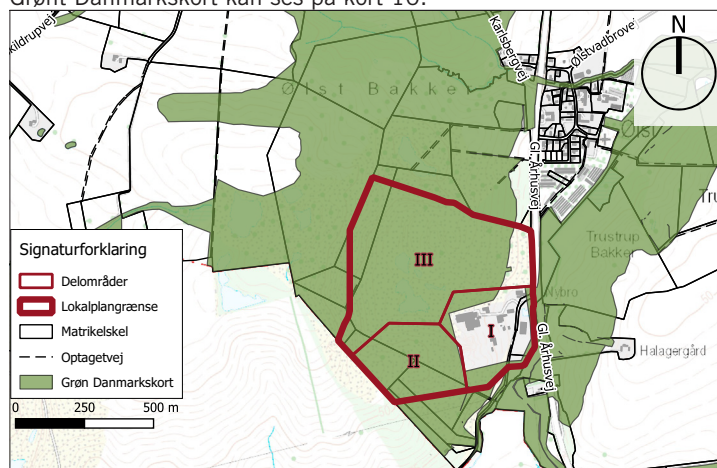


Grønt Danmarkskort

Store dele af lokalplanområdet er udpeget som "Grønt Danmarkskort" i Kommuneplan 2021.

Den planlagte anvendelse med råstofindvinding og efterbehandling samt genanvendelse harmonerer ikke med udlægget som Grønt Danmarkskort på kort sigt, men efter en længere periode vil området kunne spille en rolle i forhold til at skabe grønne forbindelser på tværs af andre naturområder. Det grønne Danmarkskort skal synliggøre naturinteresser på langt sigt.

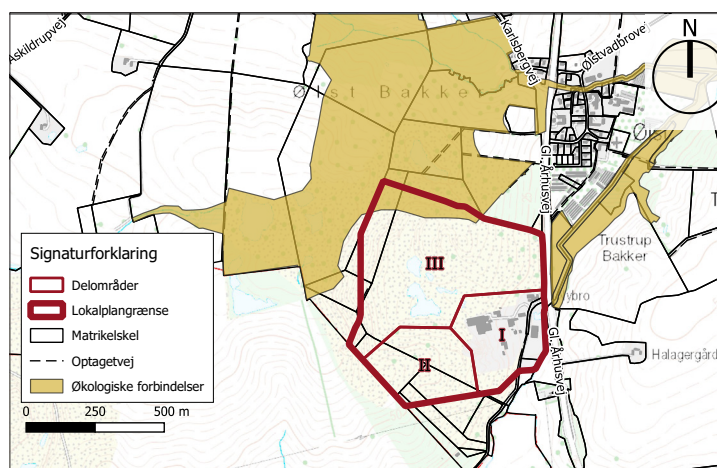
Udpegningen til Grønt Danmarkskort er ikke i overensstemmelse med udlægget i kommuneplanen til erhvervsområde. Kommuneplantillægget udtager delområde I og II af det grønne danmarkskort, da der i delområde I og II planlægges for en permanent erhvervsaktivitet, hvorimod delområde III på sigt skal anvendes til naturområde. Grønt Danmarkskort kan ses på kort 10.



Kort 10: Grønt Danmarkskort

Økologiske forbindelser

Området grænser op til arealer udpeget til økologiske forbindelser, og er omfattet af retningslinjen i lokalplanrådets nordlige del, se kort 11. Det er en del af planområdet, hvor der ikke planlægges må bygges. Udlægget til erhvervsområde i kommuneplantillægget er derfor ikke i strid med udpegningen til økologisk forbindelse.

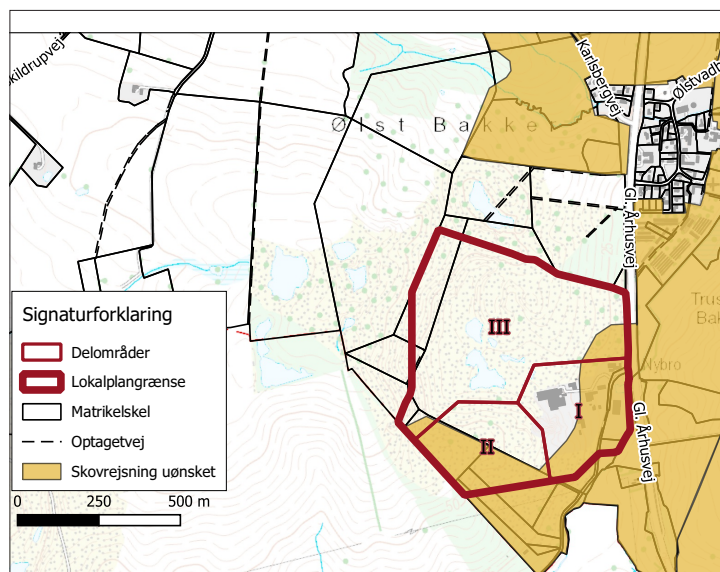


Kort 11: Økologiske forbindelser



Skovrejsning ønsket

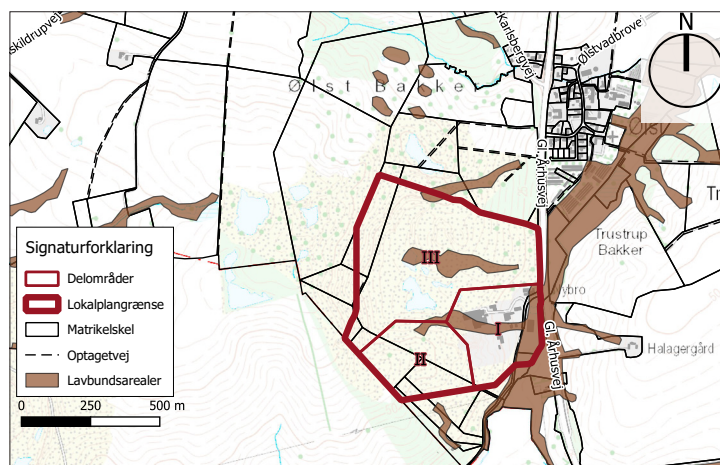
Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje for skovrejsning ønsket i ådalen omkring Alling å fordi skovrejsning i det forholdsvis åben ådallandskab er ønsket, da det vil slører oplevelsen af ådalen. Det er primært inden for delområde I og II. Det betyder, at bestemmelser i planen skal sikre, at arealer omkring åen og ådalen sikres et åbent præg. Dette gælder dog ikke i forvejen etablerede beplantningsbælter langs Gl. Århusvej, der skærmer mod indblik mod oplagspladser og virksomheden generelt. Det vurderes, at udpegningen til skovrejsning ønsket ikke er i strid med lokalplanen.



Kort 12: Skovrejsning ønsket

Lavbundsarealer

Lavbundsarealer og mulige vådområder skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse og anlæg. Området langs Alling å - særligt øst for landsbyen Ølst - samt en kile inde i råstofområdet mellem regnvandsbassin og kunstig sø er ligeledes udpeget som lavbundsareal.



Kort 13: Lavbundsarealer

I de kommende mange år, må det forventes at områderne anvendes til erhvervsformål med henblik på at kunne sikre en efterbehandling af hele råstofområdet på langt sigt. Udpegningen til lavbund er



primært møntet på landbrugsmæssig udnyttelse af arealer, og det er ikke relevant i dette område.

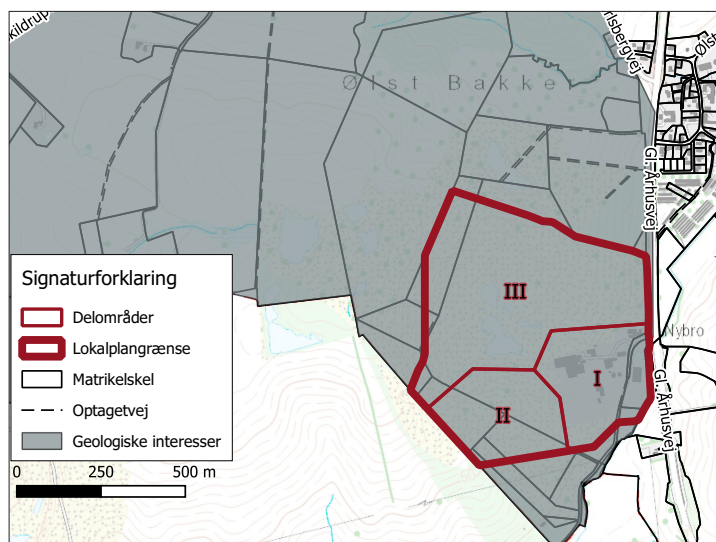
Udpegningen til erhvervsområde stemmer ikke overens med retningslinje, hvorfor lavbundsarealet i øst-vestlig retning udtages ved kommuneplanlægget. Det centrale på langt sigt er at reservere egnede arealer til oversvømmelser langs åen - for at skabe et mere varieret og rekreativt interessant område, der kan imødesee kommende klimaforandringer i landskabet for at beskytte samfundsmæssige vigtigere anlæg og bebyggelser.

Særlige geologiske interesser

Hele lokalplanområdet er udpeget som et område med værdifulde geologiske interesser.

Områdets særlige geologi, som et randmorænekompleks sammen med Lysnet Bakke, istidaflejringer med moræneler, smeltevands-sand- og grus, ådalens tydelige karakter af smeltevandsdal har skabt et område med national interesse. Samtidig har råstofindvindingen blotlagt en række interessante geologiske profiler.

Kort 14 viser de geologiske interesser nedenfor.



Kort 14: Særlige geologiske interesser

Retningslinjerne skal sikre at de geologiske profiler ikke sløres eller dækkes til ved eksempelvis opfyldning. Endvidere er retningslinjerne formuleret, så der ikke uden en planlægningsmæssig begrundelse kan ske byggeri og anlæg i området.

Jf. kommuneplanens retningslinjer for særlige geologiske interesser skal landskabsformer og blottede profiler, som tydeligt afspejler landskabets opbygning og geologiske processer, bevares og beskyttes. Geologisk interessante profiler, der blotlægges ved råstofgravning, skal bevares og friholdes ved efterbehandling af råstofgraven. Beplantning, byggeri og anlægsarbejder, som kan sløre landskabets dannelsesformer, skal som udgangspunkt undgås i områder med geologiske interesser.

Geologien i form af tykke lerlag og udgravningen muliggør, at der kan tilføres jord fra andre lokaliteter, i modsætningen til andre lignende råstofgrave, hvor der typisk er fare for grundvandet efter

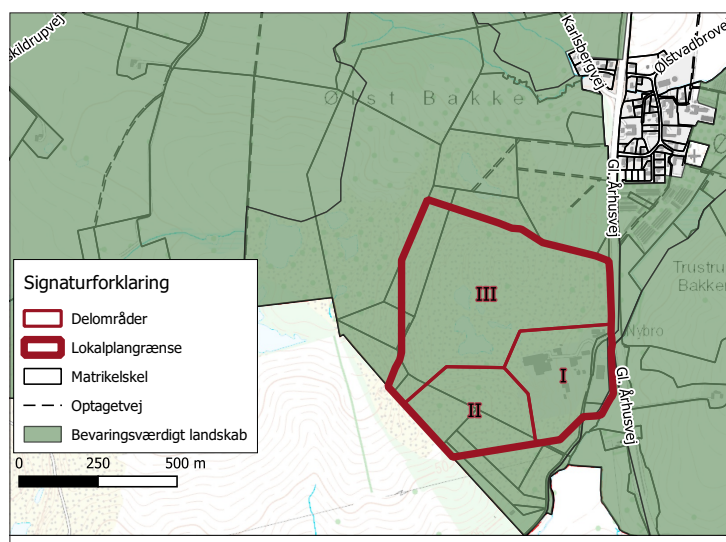


råstofindvinding. Det betyder, at der tilføres jord i store mængder - fra hele Danmark. God infrastruktur, volumen af råstofgraven og eksisterende bygninger gør også, at der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for udlægget til erhvervsområde.

De geologiske interesser i området har i en periode været tydelige med blotlagte profiler, hvor det er været muligt at finde fossiler mv. Der er dog sket en opfyldning for at undgå jordskred og som led i efterbehandlingen. Der er et ønske om at lave et "udstillingsvindue" med et mindre område, hvor områdets geologi kan studeres, og hvor områdets jordarter kan vises frem.

Særlige landskabelige interesser

Hele lokalplanområdet - og ådalen øst for Gl. Århusvej er udpeget som et område med særlige landskabelige interesser.



Kort 15: Særlige landskabelige interesser

Afgrænsningen af landskabsinteresserne ses på kort 15.

Landskabet er et storbakket morænelandskab, og lokalplanområdet ligger på den østvendte bakkeskråning ned mod Alling å. Inden for lokalplanområdet falder terrænet således fra vest mod øst med over 60 højdemeter.

Erhvervsbygningerne inden for lokalplanområdet ligger på nuværende tidspunkt i op til kote 34. Med lokalplanen gives der inden for delområde II mulighed for op til tre 20 meter høje bygninger målt fra kote 45. Disse bygninger vil fremtræde mere synligt i det bevaringsværdige landskab end eksisterende bygninger.

Generelt vil anlæggets synlige placering på den markante bakkeskråning medfører, bygningerne vil være synlige på store afstande, og særligt fra syd og øst.

Hele området er udpeget som et bevaringsværdigt landskab. Jf. kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdige landskaber, må disse udpegninger som udgangspunkt ikke reduceres. Inddragelse af arealer til byggeri, anlæg eller beplantning som skæmmer bevaringsværdige landskaber skal undgås. Kun hvis der er en særlig



planlægningsmæssig begrundelse, kan de landskabelige interesser tilsidesættes, og i disse tilfælde skal projekter indpasses landskabet.

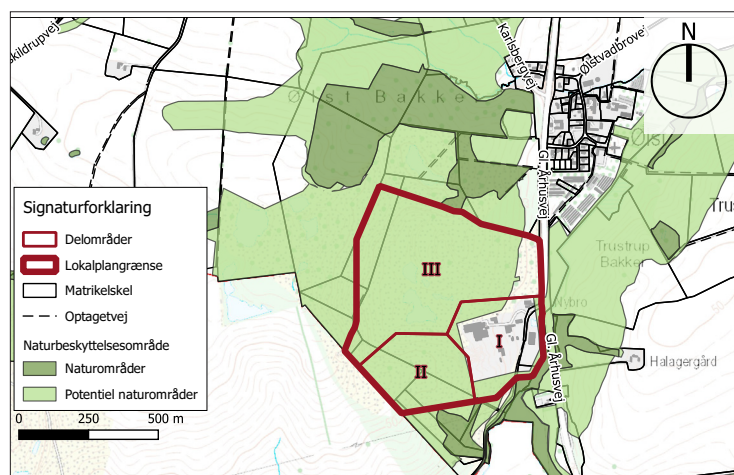
Der er udarbejdet en miljørapport, der behandler de landskabelige interesser og de planlægningsmæssige begrundelser for anvendelse og konkret placering og volumen.

Lokalisering af virksomheden på dette særlige sted med let adgang til infrastruktur, et eksisterende anlæg der kan genanvendes og udbygges og ikke mindst en undergrund, der er egnet til at modtage flere typer af jord - er den særlige planlægningsmæssige begrundelse, der tilsidesætter landskabsinteresserne. Bygningerne vil være synlige og markante i landskabet - også på store afstande.

Den planlægningsmæssig begrundelse for planlægning til erhvervsområde, deponering og råstofindvinding vægter samlet set ud fra en samfundsmæssig tværgående betragtning højere end landskabsinteresserne.

Potentiel natur

En stor del af lokalplanområdet er udpeget som potentiel natur, det er alene det hidtidige bebyggede areal, der er undtaget herfor, se kort 16. Det ses, at den potentielle natur følger ådalen.



Kort 16: Potentiel natur

De nuværende lovlige aktiviteter kan fortsætte - og udbygges med funktioner der følger med den naturlige udvikling i samfundet i forhold til behandling og genanvendelse af jordarter mv.

Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i udpegningen - blandt andet ved krav om beplantning i form af hjemmehørende arter og særlige hensyn tæt ved overdrevet ved åen.

Kommuneplantillæg udtager delområde I og II af temaet med potentiel natur, da der i delområde I og II planlægges for en permanent erhvervsaktivitet.

Tillæg til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2021, da området ikke er omfattet af kommuneplanrammerne og dette område ønskes omdannet til et erhvervsom-



råde.

Der er derfor udarbejdet Tillæg 4 til Kommuneplan 2021. Med kommuneplantillægget udlægges kommuneplanrammer til erhvervsområde i landzone.

Der er i kommuneplantillægget ændret på afgrænsningen af potentiel natur, grønt Danmarkskort og lavbund efter en nærmere genvurdering af formålet med områdernes udpegning.

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan.

Fordebat

Der har været afholdt fordebat fra den 14.06.2021 til den 09.07.2021.

Der er indkommet følgende forslag og ideer fra en nabo i Ølst:

- Særligt fokus på området kommende rekreative anvendelse ved efterbehandling
- Beskrivelse af formålet med aktiviteter i området
- Miljøstyrelsens ønske om at kunne kommentere når der foreligger yderligere materiale.

EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER

Eksisterende lokalplaner

Området har ikke været omfattet af en lokalplan.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Randers Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv.

Der er udarbejdet servitutundersøgelse, og der er tinglyst en lang række særligt rådighedsdeklarationer for området. Der er bl.a. en byggelinje på 25 m fra Gl. Århusvej. Den berører ikke lokalplanens bestemmelser idet dette område er omfattet af eksisterende beplantningsbælte. Der er umiddelbart ikke tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål.

I forbindelse med forlængelse af gravetilladelse fra 2013 er der tinglyst vilkår bl.a. om efterbehandling. Randers Kommune er påtaleberettiget, men myndighedsopgaven for råstofindvinding og efterbehandling er overgået til Region Midtjylland. Region Midtjylland skal i forbindelse med realisering af lokalplanens delområde II godkende, at delområde II ikke efterbehandles til natur.

Lokalplanen fastlægger, at 3 geologiske profiler skal bevares. Region Midtjylland skal i forbindelse med efterbehandling godkende, at de 3 geologiske profiler bevares.

Der aflyses ikke servitutter med lokalplanen.

ØVRIG PLANLÆGNING

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet Randers Kommunes Spildevandsplan, og er derfor ikke tilsluttet offentlig kloak. På nuværende tidspunkt afleder ejendommen overfaldevand fra arealet efter



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplan 705

rensning i bassin og neddrosling til Alling Å. Inden udledning sker der en ekstra rensning i kulfilteranlæg. Der skal ikke udarbejdes spildevandstillæg.

Varmeplan

Den endelige forsyningsform fastlægges i forbindelse med godkendelse af projektforslag efter varmforsyningsloven.

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

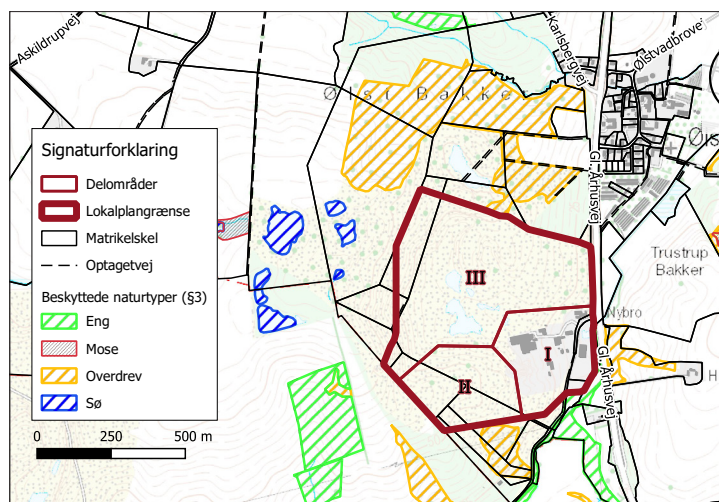


NATURBESKYTTELSESLOVEN

Beskyttet natur

Lokalplanens område grænser op til flere naturtyper, der er registreret som beskyttet natur, efter naturbeskyttelseslovens §3. Følgende naturtyper er registreret uden for lokalplanens område: Overdrev, eng, sø og vandløb. Arealernes status som beskyttet naturtype betyder, at deres tilstand ikke må ændres uden forudgående dispensation fra kommunen. Dispensationer gives kun i særlige tilfælde.

Beskyttet natur er vist på kort 17.



Kort 17: Naturbeskyttede arealer efter Naturbeskyttelseslovens § 3

Lokalplanen berører ikke §3 beskyttede naturområder, derfor skal der ikke søges om dispensation fra naturbeskyttelseslovens §3.

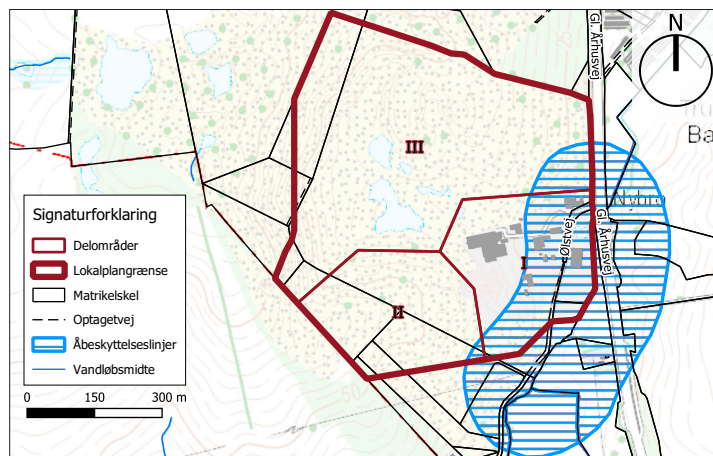
Ifølge kommuneplanens retningslinjer for natur skal der så vidt muligt planlægges for en bufferzone til §3- beskyttede naturområder i form af randzoner på en bredde af mindst 10 m uden bebyggelse. Hvis der er formål om at afskærme til betondække i delområde II, kan dette gøres gennem en næringsfattig overjord med hjemmehørende arter passende til naturtypen overdrev.

Lokalplanen tager hensyn til beskyttet natur, da der ikke etableres tæt beplantning ned mod åen og overdrevet, ved den nye bebyggelse i delområde II, samt at terrænregulering laves med næringsfattigt jord.



Å-beskyttelseslinje

Inden for udpegningen af lokalplanområdets østlige område er der registreret en å-beskyttelseslinje til vandløbet Alling Å som vist på oversigtskortet.



Kort 18: Å-beskyttelseslinje

Å-beskyttelseslinjen er på 150 m fra vandløbet. Inden for beskyttelseszonen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terræn. Det kræver en dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 16, hvilket er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse. Dispensation skal søges hos Randers Kommune i forbindelse med et konkret projekt inden for å-beskyttelseslinje .

Beskyttelseslinje omkring fortidsminder

Indenfor lokalplanområdet er der ikke registreret fredede fortidsminder. De nærmeste er genforeningssten i hhv. Askildrup og Ølst.

MUSEUMSLOVEN

Arkæologiske interesser

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret velbevarede fortidsminder både indenfor lokalplanområdet samt i dets umiddelbare nærhed. Det drejer sig bl.a. om bopladsspor fra bronzealderen, store jernalderlandsbyer samt grave fra bronze- og jernalder. Yderligere er registreret den nu forsvundne Hinge Kirke umiddelbart sydvest for lokalplanområdet.

Området er i dag kraftigt præget af den tidligere udvinding af ler, men har oprindeligt udgjort et sydvendt, jævnt skrånende terræn ned mod Alling Å. Der er således tale om et område med flere registrerede fortidsminder. Den nære beliggenhed til kendte fortidsminder samt topografien, indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i lokalplanområdet. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27 og skal derfor arkæologisk undersøges inden eventuelle anlægsarbejder.

Museum Østjylland anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af de dele af lokalplanområdet, der ikke har været berørt af lerindvinding, inden anlægsarbejdet påbegyndes. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdæk-



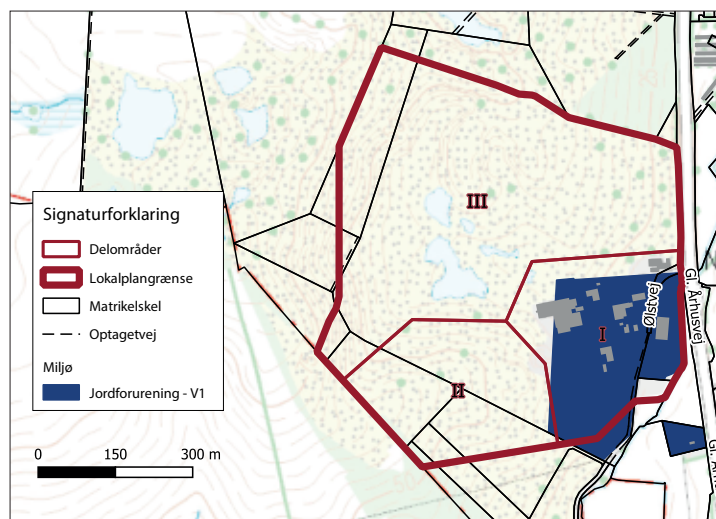
ket med henblik på en egentlig undersøgelse. Dette for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt af en arkæologisk undersøgelse.

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 (tlf. 8712 2600).

MILJØBESKYTTELSESLOVEN

Jordforurening

Den sydøstligste del af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau V1, se kort 19.



Kort 19: Kortlagt jordforurening

Det er sammenfaldende med delområde I og II i lokalplanen og et område, hvor der også fremadrettet vil blive håndteret forurenede jord via styrede processer på betondæk og i haller.

Der er tale om håndtering af forurenede jord i hele virksomheden og hele erhvervsdelen handler om håndtering af forurenede jord er dette håndteret ved de forholdsregler, som virksomheden arbejder med. Registreringen kan udvides i forbindelse med ændringerne.

Miljøgodkendelse

Området er omfattet af miljøgodkendelse, senest pr. 21.5.2021 for modtagelse af jord til kartering, oplag og forbedring. Der er endvidere givet miljøgodkendelse den 7.12.2018 for modtagelse andre emner i form beton, tegl, jern- og metalaffald, træ, plast og forskellige typer sand.

ØVRIGE BINDINGER

Landbrugspligt

Der er ikke landbrugspligt på ejendommen på nuværende tidspunkt, men efter efterbehandling vil den blive genetablere, såfremt efterbehandlingen resulterer i dyrkningsegne arealer. Det kræver ikke



tilladelse af etablere den planlagte anvendelse.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- Tilladelse til efterbehandling fra regionen.

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

- Opførelse af nye bygninger og jordflytning kræver forudgående byggetilladelse og tilladelse til jordflytning fra Randers Kommune.
- Byggeri og anlæg kræver landzonetilladelse, hvis de pågældende bygninger og anlæg ikke er omfattet af bonusvirkning efter lokalplanens § 2.
- Dispensation fra åbeskyttelsesbyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens §16.

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

Der er foretaget en screening af planforslaget efter miljøvurderingslovens § 8, stk. 2. Ifølge loven skal et planforslag miljøvurderes, hvis det vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, fx i forhold til menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

Afgørelse vedr. miljøvurdering

Randers Kommune har gennemført en screening af planforslaget. 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.

Begrundelsen er, at anlægget vil kunne påvirke landskabet og åbeskyttelseslinjen ved Alling å.

Afgørelsen om miljøvurdering betyder, at der er udarbejdet et afgrænsningsnotat. Det har været i høring hos Stiftsøvrigheden, Favrskov Kommune, Region Midtjylland, Miljøstyrelsen og Bolig- og Planstyrelsen.

Der er udarbejdet en miljørapport med belysning af emnerne:

- Landskab
- Åbeskyttelseslinje og
- Menneskers sundhed i form af belysning i området.

Miljørapportet er i høring sammen med lokalplanen og er offentlig tilgængelig.

Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøkonsekvensvurdere konkrete projekter og anlæg. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplan 705

og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Lovens bilag 1 og 2 fastlægger, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring, inden bygherren kan få VVM-tilladelse samt andre tilladelser til at påbegynde projektet.

Der vil blive taget stilling til, om et konkret projekt skal screenes, og om det i givet fald forudsætter en miljøkonsekvensvurdering ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt. For projekter omfattet af miljøvurderingsloven gælder, at bygherren skal indgive en skriftlig ansøgning til kommunen.



Randers Kommune



SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

Lokalplan 705
Tillæg 4 til Kommuneplan 2021
med tilhørende miljørapport
Erhvervsområde ved Gl. Århusvej,
Ølst





Indholdsfortegnelse

INDLEDNING OG BAGGRUND	3
Miljøvurderingsloven.....	3
INTEGRERING AF MILJØHENSYN I PLANERNE	3
MILJØRAPPORTENS BETYDNING OG UDTALELSER	5
ALTERNATIVER	6
OVERVÅGNING	6
Støj i anlægs- og nedtagningsfasen	6
Støj i driftsfasen	6
Skyggekast.....	7
Natura 2000.....	8
Flagermus	9



INDLEDNING OG BAGGRUND

Byrådet har den 13. december 2021 besluttet at sende lokalplanforslag og tillæg til kommuneplantillæg og tilhørende miljørapport i offentlig høring. Planlægningen sker med henblik på at give mulighed for at udvikle den nuværende virksomhed indenfor affalds- og jordbehandling og give virksomheden rammer, hvor bl.a. efterbehandling af råstofgraven kan ske ved at deponere jord. Med planlægningen udlægges området til erhvervsområde.

MILJØVURDERINGSLOVEN

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planer, der er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), skal der jf. § 13, stk. 2, udarbejdes en sammenfattende redegørelse for,

- Hvordan miljømæssigt hensyn er integreret i planerne.
- Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning.
- Hvorfor planerne er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet.
- Hvorledes Randers Kommune vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger, som planernes realisering forventes at ville afstedkomme.

INTEGRERING AF MILJØHENSYN I PLANERNE

Dette afsnit redegør for, hvordan miljømæssigt hensyn er integreret i planerne, og hvordan miljørapporten er taget i betragtning, jf. miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, punkt 1.

Udarbejdelse af miljørapport er sket sideløbende med udarbejdelsen af Forslag til Kommuneplantillæg nr. 4 til kommuneplan 2021 og forslag til lokalplan nr. 705 – Erhvervsområde ved Gl. Århusvej ved Ølst – Nordic Waste. Der har således været muligt at ændre, tilpasse eller fravælge løsninger og tiltag, der ville få en uacceptabel påvirkning af miljøet.

Miljøvurderingen har bidraget til at afdække mulige relevante miljøkonsekvenser og problemstillinger ved udarbejdelsen af forslaget til kommuneplantillæg nr. 4 og forslag til lokalplan nr. 705.

Der er undersøgt miljøpåvirkning af landskab, åbeskyttelseslinjen og belysning. Lokalplanen fastlægger bl.a. bestemmelser om farver. Ligesom højden af 3 nye bygninger og det niveau de opføres i har været afvejede i planlægningen.

De væsentligste problemstillinger ved hovedforslag og O-alternativet fremgår af miljørapporten.



MILJØRAPPORTENS BETYDNING OG UDTALELSER I OFFENTLIGHEDSFASEN

Dette afsnit redegør for, hvordan miljøhensyn er integreret i planerne, og hvordan miljørapporten er taget i betragtning, jf. miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, punkt 1.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport var i offentlig høring i perioden fra den 16. december 2021 til den 24. februar 2022. Der blev afholdt et digitalt offentligt borgermøde den 24. januar 2022.

Der er modtaget 79 høringssvar i løbet af den 10 uger lange offentlige høring. Heraf var 76 høringssvar fra borgere.

De 79 høringssvar er i deres helhed gengivet, oplistet og kommenteret af Randers Kommune i et indsigelsesnotat der forelægges byrådet i forbindelse med, at byrådet tager stilling til om lokalplan og kommuneplantillæg skal vedtages endeligt.

Udtalelser, indkommet i offentlighedsfasen, som har givet anledning til ændringer og vurdering af miljøpåvirkningen:

Ændringer som følge af dialog med Region Midtjylland og Museum Østjylland og indsigelse fra Danmarks Naturfredningsforening:

- Korrektion af afsnit om råstofområde og efterbehandlingsplan i lokalplanens redegørelse
- Korrektion af afsnit om arkæologi i lokalplanens redegørelse side 34.
- Geologiske profiler

ALTERNATIVER

Dette afsnit redegør for, hvorfor planforslag er fremsendt til endelig godkendelse, og hvorfor planforslaget er valgt på baggrund af 0-alternativet, som også har været behandlet, jf. miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, punkt 3.

0-alternativet er den situation, hvor planlægningen ikke vedtages og virksomheden således alene kan fortsætte indenfor de nuværende godkendelse og tilladelser bl.a. miljøgodkendelser.

0-alternativet indebærer således at der ikke opføres nye bygninger eller etableres 6,6 ha stort betondæk.

På baggrund af virksomhedens karakter, miljørapporten og de indkomne høringssvar er planforslagene fremsendt til endelig godkendelse. Det vurderes at aktiviteten som virksomheden udfører er vigtig for en bæredygtig anvendelse af ressourcer og dermed er vigtig for samfundet. I forbindelse med planlægningen for projektet er det dog vurderet, at der er en særlige planlægningsmæssig begrundelse for planlægning til erhvervsområde med affaldshåndtering, deponering og råstofindvinding.

Den særlige planlægningsmæssige begrundelse er:

- der findes et tykt lerlag, som beskytter grundvandet fra nedsivende overfladevand
- den gamle råstofgrav giver mulighed for håndtering af store jordmængder,
- mulighed for udnyttelse af eksisterende bygninger fra råstofvirksomheden
- forholdsvis stor afstand til naboer og
- gode tilkørselsforhold inklusiv nærhed til Ny Randers Havn.



OVERVÅGNING

Dette afsnit redegør for hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentligste miljøpåvirkninger af planen, jf. miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, punkt 4.

Overvågning vil ske gennem byggesagsbehandling, miljøgodkendelser af virksomheden samt de øvrige myndighedsopgaver, som kommunen varetager i området.