



Randers Kommune



*I 4 ugers offentlig høring
fra den 17.01.2020 til den 14.02.2020*

Forslag til LOKALPLAN 687

Boliger og erhverv
ved Rosenørnsgade i Randers
- Valsemøllen



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST	3
VEJLEDNING	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	5
OM LOKALPLANEN	6
BAGGRUND	6
LOKALPLANENS OMRÅDE	6
LOKALPLANENS INDHOLD	7
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	12
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Område og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Bevaring af bebyggelse	12
§ 5 Tekniske anlæg	12
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 8 Skiltning	14
§ 9 Ubebyggede arealer	16
§ 10 Veje, stier og parkeringsforhold	16
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	16
§ 14 Vedtagelsespåtegninger	16
KORTBILAG 1, Afgrænsning og delområde	17
KORTBILAG 2, Arealanvendelse	18
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	19
OVERORDNET PLANLÆGNING	19
KOMMUNEPLANEN	19
EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER	20
ØVRIG PLANLÆGNING	20
MUSEUMSLOVEN	21
MILJØBESKYTTELSESLOVEN	21
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	22
TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE	22
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG	22



FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST

Den offentlige debat om planforslaget.

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

Planforslaget kan ses på Internet.

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

Høringsfrist. Mulighed for indsende evt. skriftlige høringssvar

Høringssvar til planforslaget bedes afgivet via høringsportalen: www.randers.dk/høringer senest fredag den 14.02.2020.

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

Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering.

Miljøvurdering

Randers Kommunes beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Begrundelsen herfor fremgår på side 22-23. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen.

Yderligere oplysninger

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



Hvad er en lokalplan?

*Investeringssikkerhed
og sikkerhed for naboer.*

Hvad er en redegørelse?

*Hvad er bestemmelser
og kortbilag?*

Forhold til anden planlægning.

Der er ikke handlepligt

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

*Byudvikling efter en samlet overvejelse,
hvor borgere og virksomheder
m.fl. inddrages.*

*Hvordan får borgere, virksomheder m.fl.
indflydelse på planlægningen?*

*Hvilken rolle spiller byggeloven
i forhold til lokalplaner?*

VEJLEDNING

Gennem en lokalplan kan byrådet fastlægge juridisk bindende bestemmelser om, hvordan arealer og bygninger må bruges.

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

En lokalplan kan samtidig give naboer sikkerhed for, hvad de kan blive naboer til. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i planloven.

Lokalplanen er delt op i tre hovedafsnit:

- *Redegørelse* for lokalplanens baggrund og indhold. Redegørelsen er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- *Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag*, som er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, grundejere i og brugere af området.
- *Redegørelse* for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.

Lokalplanen medfører ikke nogen handlepligt. Det betyder, at byrådet og grundejere i området ikke er forpligtet til at realisere lokalplanen.

Pligt til at udarbejde en lokalplan

Der skal vedtages en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplaner og borgernes indflydelse

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

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

Bygningsreglement og lokalplan

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

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



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Midlertidigt stop indtil planen er endeligt vedtaget.

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

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

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

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

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

De midlertidige retsvirkninger gælder i højst ét år.

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

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

Fremtidige forandringer skal følge planen.

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

Ingen handlepligt.

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

Muligheder for dispensation.

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

Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

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

Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

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

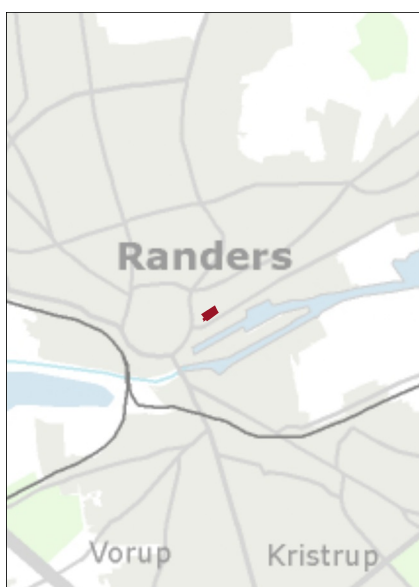


OM LOKALPLANEN

Forslag til Lokalplan 687



Kort over lokalplanområdet



Oversigtskort 1:

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at bevare og udbygge de arkitektoniske, kulturhistoriske og bygningsmæssige kvaliteter, kvarteret besidder. Derfor har udviklingsudvalget igangsat planlægning for at sikre et forbud mod nedrivning af den bevaringsværdige bygning, Valsemøllen og de andre bevaringsværdige bygninger i området.

Lokalplanen giver mulighed for bolig- og erhvervsformål samt etablering af fri- og opholdsarealer.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1,4 ha, og ligger i Randers C.

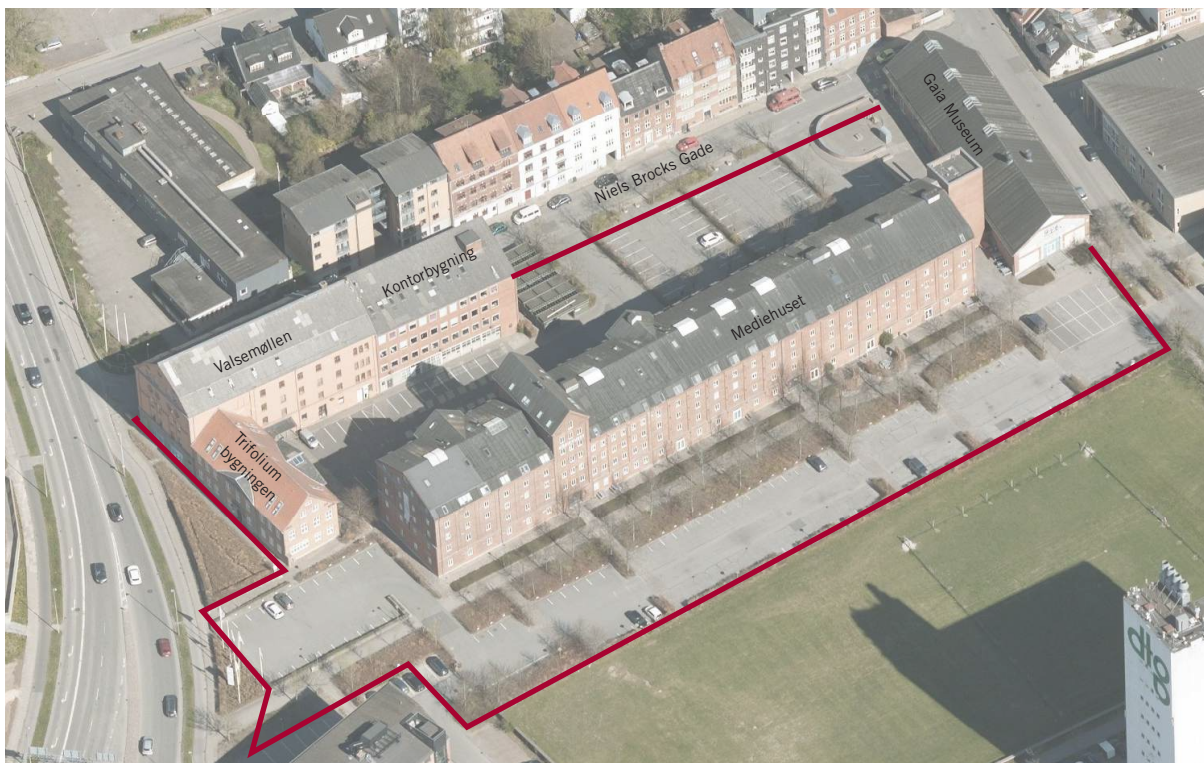
Lokalplanområdet er afgrænset af Rosenørnsgade mod vest, Niels Brocks Gade mod nord, Lene Bredahls Gade mod øst og et stort grønt areal mod syd.

Valsemøllen er en del af et bymiljø med flere industriminder fra samme tid. Udover Valsemøllen er de tidligere industribygninger Mediehuset og Trifoliumbygningen også bevaringsværdige. Derudover er der en nyere tilbygning til Valsemøllen og Gaia Museum. Alle bygningerne indgår i samme karre mellem Rosenørnsgade, Niels Brocks Gade og Lene Bredahls Gade.



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 687



Billedet viser lokalplan afgrænsningen og de ejendomme der ligger indenfor

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 687 indeholder bestemmelser der sikrer områdets kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter.

Området er idag udlagt til bolig- og erhvervsområde, og er fuldt udbygget. Lokalplanen sikrer at den eksisterende anvendelse af området kan fortsætte. Lokalplanområdet indeholder i dag både boliger og erhverv, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne, svarende til virksomhedsklasse 1-3.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser der skal sikre de bevaringsværdige bygninger og sikre, at alle udvendige facadeændringer i området sker med respekt for de bevaringsværdige bygninger. Alle facadeændringer på de bevaringsværdige bygninger skal godkendes af Randers Kommune.

Ny bebyggelse

Med lokalplanen er der kun mulighed for ny bebyggelse indenfor eksisterende sokkel.

Parkering

Der skal udlægges tilstrækkelige parkeringsarealer jf. parkeringsnormen, svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig.

Opholdsareal

Opholdsareal kan etableres på terræn, som altaner på facaderne der vender ind mod gården eller som indeliggende tagterrasser.

Skilte

Lokalplanen fastsætter bestemmelser der giver mulighed for at have skilte på facaderne. Skiltenes placering og størrelse skal ske med respekt for de bevaringsværdige bygninger.

*Trafikstøj***Trafikstøj**

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Rosenørns-gade. I Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" er beskrevet følgende vejledende grænseværdier for vejstøj:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end Lden 58 dB.
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst Lden 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer.
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Opholdsarealer skal placeres så støjgrænserne kan overholdes.

*Industrihistorie***Industrihistorie**

Valsemøllen er også kendt som det tidligere dampbrænderi med dertilhørende kreaturstalde. Bygningen er en af de helt få tilbageværende industriminder, som er opført i den tidligere industrialiseringsfase. Den er opført i 1887 af købmænd og placeringen tæt på havnen og den nu nedlagte jernbane mod Hadsund bevirkede optimale transportmuligheder.

Brænderiet overgik i 1915 til valsemølle. Kreaturstaldene blev nedrevet. Kornpakhuse (Mediehuset) og kontorbygningen (Trifolium bygningen) blev opført i stedet og benyttet i forbindelse med valsemøllens anvendelse. Valsemøllen var en moderne melmølle og blev også i 1918 udvidet med en havregrynsmølle.

I 1935 blev kornpakhuset og kontorbygningen frasolgt til frøavlsfirmaet Trifolium, hvorefter Valsemøllen fortsatte med kontor i valsemøllens bygning.

Trifolium kom hurtigt i pladsbekneb på Rosenørnsgade, og i 1942 udvidede man pakhuset, der oprindeligt var bygget til Valsemøllen, til det dobbelte.

I 1975 var bygningerne ikke alene blevet for små, men også utidsvarende, og Trifolium flyttede derfor til et andet byggeri.

Dermed sluttede en æra for bygningerne på hjørnet mellem Rosenørnsgade og Niels Brocks gade. Bygningernes funktion ændrede sig flere gange i de næste 30 år.

De gik fra at huse industriproduktion og kornmagasin til at rumme møbelbutik, kontorer og TV-station.

Bebyggelse i området

Valsemøllen, Trifolium bygningen og Mediehuset er alle bevaringsværdige bygninger, som vurderes at være både kulturhistorisk og arkitektonisk værdifulde for Randers by. De tre bygninger indgår, som beskrevet i en fælles industrihistorie, men derudover er deres sammenlignelige bygningsmæssige udtryk og bygningsdele, som er hentet fra forskellige stilperioder, også særligt for bevaringsværdien.

De tre bygninger er oprindeligt opført med blank mur i rød mursten. De har alle et væld af murstensornamentik, som bevirker en detaljerigdom på bygningerne, der ikke ses i nutidig bebyggelse.

Valsemøllen fremstår forsmømt med sætningsskader og revner. Bygningen har huller i taget og ituslåede glas i flere vinduer, samt vandskade på facade. Den resterende bygningsmasse i området fremstår umiddelbart i god stand.



**Valsemøllen**

Specielt Valsemøllen, har tandstiksfrise, særlige voluminøse rundbuede murstik og en etage med store runde vinduespartier, som for hvert tredje vindue inddeles af murede pilastre. Pilastrene ophøjer opfattelsen af bygningen og giver den en særlig fremstående arkitektur i forhold til dens virke som brænderi. De rundbuede murstik videreføres også i pilastre og giver endnu et aspekt til facadens opbygning.

**Mediehuset**

Valsemøllen og Mediehuset minder meget om hinanden. De fremstår begge i 4½ etage og er placeret med samme orientering og har proportionelle næsten ens gavlpartier. Mediehuset viderefører faginddelingen, som også er gennemført ved hjælp af indrammede murede pilastre og en tandstiksfrise, men derudover fremstår Mediehuset nedtonet og fremhæver ikke vinduerne i murstensfladen som ellers er meget karakteristisk for Valsemøllen.



Valsemøllen ▲



Mediehuset ▼





REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 687



Trifolium

Trifolium bygningen er bygget sammen med Valsemøllen, som rent arkitektonisk ikke har en kobling til denne. Med sine mere beskedne 2½ etager fremstår bygningen i stedet som et bindeled mellem de to store volumener, Valsemøllen og Mediehuset. Ligesom Mediehuset, så er Trifolium bygningens detaljerigdom, nedtonet og koncentreret om en mere klassicistisk symmetrisk opbygning omkring indgangspartiet. Trifolium bygningen har som kontorbygning været ansigtet udad til og derfor er indgangen ophøjet til noget særligt ved denne bygning. Den har en frontgavl, som hviler på pudsede pilastre og som centrerer af en buet portindfatning ved fordøren.



Gaia Museum

Gaia museet indrammer området mod Tøjhushavekvarteret og definerer vejforløbet markant. Det er også i røde mursten og må betegnes som et gedigen murstensbyggeri med sparsom murstens ornamentik. Dog er der en enkelt fremtrukket murstensfrise, som ligeledes er at følge i Mediehuset.

Kontorbygning

Sidst er der i forlængelse af Valsemøllen et nyere kontorbyggeri fra slutningen af 1960'erne, som i proportioner og materialevalg er indpasset Valsemøllen, men ellers afviger det væsentlig i arkitektur med en meget stram og enkelt todelt fortolkning af et sadeltagsbyggeri. Bygningen forholder sig ikke væsentligt til Valsemøllens udtryk.



Trifolium bygningen ▲



Gaia Museum ►



Kontorbygning ▼





LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

Lokalplanens formål

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1 **At** fastholde og bevare områdets særegne bebyggelsesstruktur og bygningstyper.
- 1.2 **At** bevare eksisterende karakteristiske bygninger, der arkitektonisk og kulturhistorisk er af betydning for området eller karréen.
- 1.3 **At** sikre at ændringer af bebyggelsens ydre fremtræden tilpasses bygningens oprindelige arkitektur.

Område og zonestatus

§ 2 Område og zonestatus

Ejendomme og lodder der er omfattet af denne lokalplans bestemmelser

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 173a, 173an, 173ah, 175an samt dele af 7000z samt alle parceller, der efter den 02.12.2019 udstykses fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Områdets anvendelse

§ 3 Områdets anvendelse

Erhverv- og boligformål

- 3.1 Lokalplanområdet er udlagt til erhvervs- og boligformål. Indenfor området kan der etableres virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som f.eks. kontorer, serviceerhverv, liberale erhverv, offentlige formål, elektronikværksteder, laboratorier, lager, servicevirksomheder, håndværksprægede virksomheder og lignende svarende til virksomhedsklasse 1-3.

Bevaring af bebyggelse

§ 4 Bevaring af bebyggelse

Bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi

- 4.1 Bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 1-4 må ikke nedrives uden byrådets særlige godkendelse.
- 4.2 Bygningsændringer på ydervægge, tag, facadedetaljer, vinduer mv. på bevaringsværdige bygninger, med en bevaringsværdi 1-4 skal i hvert tilfælde godkendes af byrådet.

Tekniske anlæg

§ 5 Tekniske anlæg

- 5.1 Boligbebyggelse skal sikres mod støj, f.eks. ved brug af særligt isolerende konstruktioner, således at støjbelastningen ikke overskrider de vejledende støjgrænser.



- 5.2 Der må ikke etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi.

Bebyggelsens omfang og placering

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Området er udbygget. Erstatningsbyggeri skal placeres i sokkel.
- 6.2 Indretning af tagetager kan kun tillades af Randers Kommune, såfremt tagets udformning kan tilpasses bygningens arkitektur.
- 6.3 Der må ikke etableres boligbebyggelse under kote 3,0.

Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

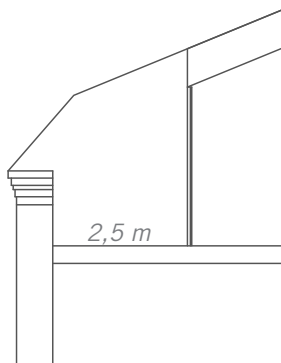
Bygningens detaljeringsgrad

- 7.1 Ny- og ombygninger, facadeændringer og renoveringer skal have en detaljeringsgrad og ske under hensynstagen til den enkelte bygnings arkitektur, områdets bevaringsværdige bygninger samt helhedsvirkning i gadebilledet.
- 7.2 Facadens oprindelige vandrette og lodrette opdeling og rytme skal bevares. Vindues- og dørhuller må ikke tilmures eller på anden måde blændes eller tildækkes uden forudgående tilladelse.
- 7.3 Ved ombygning eller renovering af facaden skal denne fremstå som en konstruktiv helhed fra sokkel til tag og tilpasses bygningen arkitektur og dimensioner.
- 7.4 Ydervægge skal fremstå som blank mur. Såfremt murværkets tilstand ikke muliggør det, kan der i særlige tilfælde males med en diffusionsåben maling.
- 7.5 På pudsede facader skal der benyttes grålige nuancer til sokkel og rødlige nuancer til facader. På bevaringsværdige bygninger skal farvesætning på facader i hvert tilfælde godkendes af byrådet.
- 7.6 Vinduer og døres udformning, dimensionering, opdeling og farvesætning skal tilpasses bygningens arkitektur og detaljering.
- 7.7 Der må ikke opsættes udvendige gitre for vinduer og døre.
- 7.8 Udnyttes Valsemøllens stueetage til parkering, skal stueetagens åbninger gøres transparente, i materialer der er tilpasset bygningens arkitektur.
- 7.9 Oprindelige arkitektoniske facadedetaljer og ornamentik, som har betydning for facadens arkitektur og helhed, skal bevares.



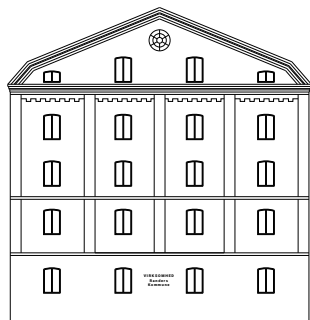
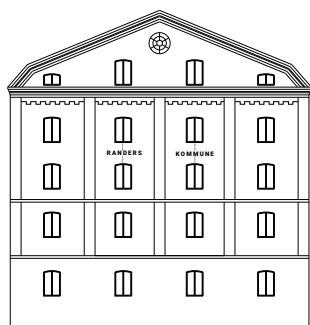
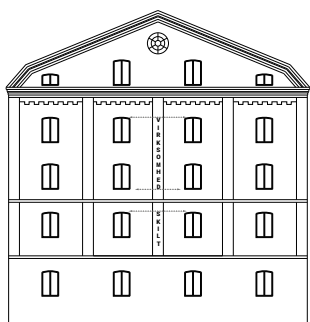
LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 687



Indeliggende tagterasse

Eksempler på skiltning på facade



- 7.10 Ved udskiftning af tag skal den eksisterende tagform oprettholdes eller føres tilbage til den oprindelige.
- 7.11 Tagflader skal beklædes med rød, uglaseret vinetegl eller skifer (eternitskifer). Andre tagmaterialer må kun anvendes såfremt disse er del af bygningens oprindelige eller nuværende arkitektur.
- 7.12 Tagrender og -nedløb skal udføres og placeres således at de understøtter facadens opdeling. Tagrender og -nedløb skal udføres i zink.
- 7.13 Der må kun etableres altaner mod gårdside. Altaner kan indgå i opholdsarealet.
- 7.14 Nye altaner og indeliggende tagterasser skal i placering, udformning og materialevalg underordne sig bygningens oprindelige arkitektur og skal ved bevaringsværdige bygninger i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.
- 7.15 I tagetagen skal indeliggende tagterasser udformes som udskæring i tagfladen. Tagterrassens bredde må ikke overstige 3 m, og dybden må ikke overstige 2,5 m.
- 7.17 Antenner og paraboler må kun opsættes på steder hvor de ikke er synlige fra omliggende gader.
- 7.18 Ledninger og kabler skal så vidt muligt fremføres inde i bygningen, alternativt kan de føres på gårdfacaden, hvor de ikke ses fra gaderummet, i såfald skal de være tilpasset bygningens detaljer.
- 7.19 Ventilation skal etableres og fremføres inde i bygningen. Afkast kan etableres gennem tag, og må have en højde på op til 1,2 m over bebyggelsens højde, hvis det visuelt kan tilpasses bygningens arkitektur, f.eks så det ligner en skorsten.

§ 8 Skiltning

Skilte på gavle

- 8.1 Skiltning på Valsemøllen, jf. bilag 2, må kun etableres i stueetagen.
- 8.2 Skiltning på gavle skal bestå af enkeltbogstaver, logos og lignende direkte på gavlen. Højden på de enkelte elementer må ikke overstige 60 cm.
- 8.3 Skilte skal tilpasses bygningens arkitektur og skala og følge facadeopdelingen, samt følge opdelingen af vinduer, døre og porte.
- 8.4 Skilte, der spænder over flere fag, skal tilpasses facadens lodrette og vandrette delinger. De må ikke stikke op over vinduesoverkanter, dække vandrette gesimser eller bånd og lignende.



8.5 Udformning og placering af skilte på samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

8.6 Skilte må max udgøre 2/3 af murpillens bredde.

Skilte på facader

Skilte på facader

8.7 Der må ikke opsættes skilte på facader

Bannere og digital skiltning

Bannere og digital skiltning

8.8 Der må ikke opsættes signboards, lysaviser, reklameskilte eller lignende elektronisk skiltning, hverken på facader, tage eller som fritstående konstruktioner.

8.9 Bannere på facader, tage eller fristående bannere, kan ikke godkendes.

Lysskilte og belysning af skilte

Lysskilte og belysning af skilte

8.10 Belysning af skilte skal etableres enten som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden eller som spotbelyst skilt.

8.11 Ved spotlamper skal placeringen være målrettet skiltningen. Lys og spotlamper skal underordne sig bygningen og være udført i materialer og farver, der er neutrale, i forhold til facaden de opsættes på. Spots må kun belyse skiltet og ikke resten af facaden.

8.12 Der må ikke opsættes lysskilte.

Udhængsskilte

Udhængsskilte

8.13 Der tillades som udgangspunkt maksimalt ét udhængsskilt pr. indgang. Har en virksomhed en facadelængde over 10 m, kan der etableres 2 udhængsskilte. Flagstang og vimpel regnes for udhængsskilt.

8.14 Udhængsskilte må have en størrelse på op til 0,5 m² og ingen side må overstige 0,8 m. Så vidt det er muligt skal de placeres under gesims eller anden form for etageadskillelse. Fra underkant af skilt til terræn skal der være en frihøjde på min. 2,4 m. De må maksimalt række 1 m ud fra facaden og minimum 1 m fra kørebanekant.

8.15 Udhængsskilte må ikke udformes med indvendig belysning.

Fritstående skilte, flag mv.

Fritstående pyloner

8.16 Der må opstilles én mindre pylon pr. indgang, hvor eventuelt flere lejere/ejere skal samordne skiltningen på én skilteflade. Skiltetshøjde må være maksimal 3,4 m og bredden må være maksimal 0,65 m.

Henvisningsskilte

Henvisningsskilte

8.17 Ved indkørslen til området må der opsættes mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål. Flere henvisningsskilte på samme adresse skal samordnes og må sammenlagt



ikke være større end 0,4 x 1,0 m, og ikke placeres højere end 1,0 m over jorden.

Ubebyggede arealer

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ved boligbebyggelse skal opholdsarealet mindst udgøre 10% af det samlede boligareal. Opholdsarealet kan etableres som tagterrasser, altaner og på terræn.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og henligge vel vedligeholdte og i ryddelig stand, uden oplag og lignende, som kan være til gene for omboende.

§ 10 Veje, stier og parkeringsforhold

Vejbetjening fra Niels Brocks Gade og Lene Bredahls Gade

- 10.1 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Niels Brocks Gade og Lene Bredahls Gade.

Parkering

- 10.2 Der skal udlægges parkeringsarealer svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig. Ved erhverv skal der etableres parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads pr. 60 m².
- 10.3 Parkeringspladser, jf. §10.2, kan nedjusteres, hvis det konkret kan påvises, at der kan ske dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne inden for lokalplanafrænsningen, dog max. en reduktion, svarende til 30%.
- 10.4 I Valsemøllen, jf. bilag 2, kan stueetagens areal anvendes til parkering.

Forudsætninger for ibrugtagning

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- At** den i § 5 nævnte boligbebyggelse er sikret mod støj, således at støjbelastningen ikke overskrider de vejledende støjgrænser.
 - At** de i § 9 nævnte fælles friarealer er etableret
 - At** de i § 10 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.

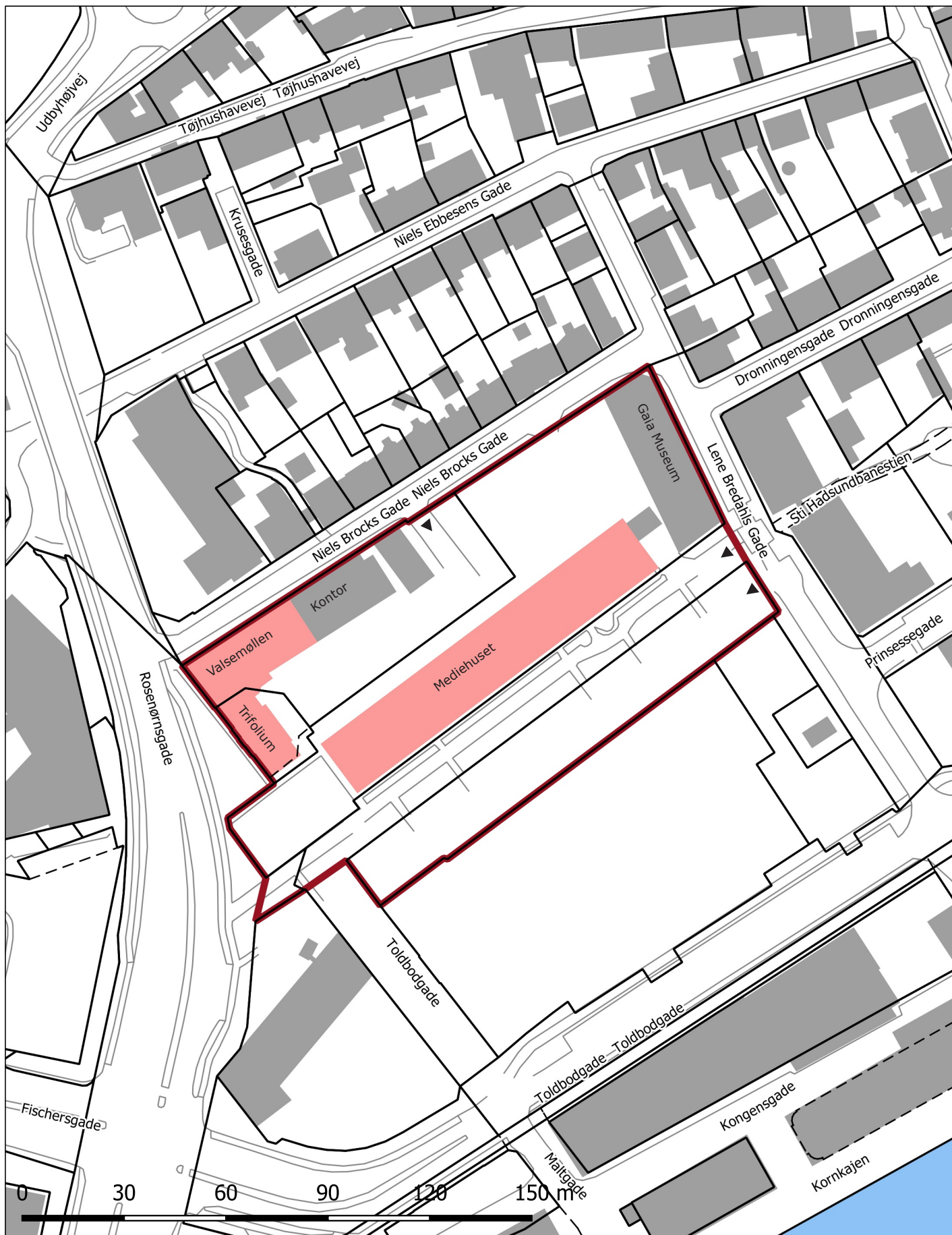
Vedtagelsespåtegninger

§ 14 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 687 er godkendt af Randers Byråd den 16.01.2020.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

	Matrikelskel		Bygninger fra GeoDanmark
	Optagetvej		Hav
	Ny lokalplan		Indkørsel til området
	Bevaringsværdige bygninger		Vejkant

BILAG
2

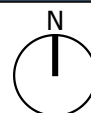


Arealanvendelse

Målforhold: 1:1500, A4, 19.12.2019

Lokalplan 687

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK





ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

OVERORDNET PLANLÆGNING

Der er ikke grundvandsinteresser indenfor lokalplanens område.

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

Natura 2000-områder

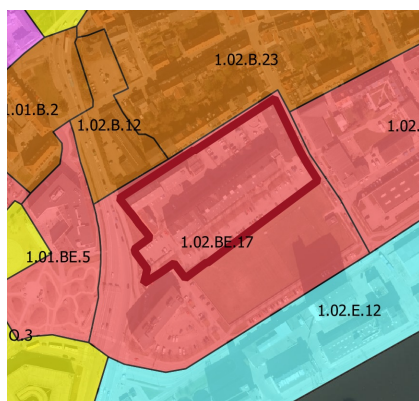
Der er ingen Natura 2000-område inden for/i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Bilag IV-arter

Der er ikke fundet bilag IV-arter i lokalplanområdet og det ansøgte vurderes ikke at have nogen betydning for bilag IV-arter.

Hvis der ved gennemgang af bygningen findes tegn på ynglende flagermus (fx ekskrementer og rester fra byttedyr (insektrester) skal der tages forbehold for disse.



Rammekort med markering af lokalplanområdet.

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.02.BE.17 i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til blandet bolig og erhverv samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017

Højvandsikring

Boligbebyggelse må, af hensyn til sikring mod oversvømmelse i tilfælde af stormflod, ikke etableres med et gulvniveau under kote 3 (DVR90).

Kystnærhedszonen

Området ligger indenfor kystnærhedszonen, men er eksisterende bebyggelse omkranset af eksisterende by, og planen vurderes derfor ikke at være væsentligt afvigende fra eksisterende bebyggelse og beplantning.

Bevaringsværdige bygninger

En bygning udpeges som bevaringsværdig, hvis den er af væsentlig betydning for området og hvis den kan fortælle om byggeskik, arkitektur og kulturhistorie. Udpegning som bevaringsværdig gælder alene bygningens ydre udformning.

Det er Randers Kommune, der har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger, og kommunen kan udpege bygninger som bevaringsværdige i kommuneplanen eller udarbejde bevarende lokalplaner til sikring af bygningerne. Randers Kommune har udpeget bygninger med en



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 687

SAVE-registrering på 1-4 som bevaringsværdige.

Hele området har gennemgået en vurdering af bevaringsværdier, i form af SAVE registreringer, i forbindelse med lokalplanforslaget.

De bevaringsværdige bygninger er:

- Rosenørnsgade 6, 8900 Randers C, Trifolium - **Bevaringsværdi 3**
- Rosenørnsgade 8, 8900 Randers C, Valsemøllen - **Bevaringsværdi 4**
- Niels Brocksgade 8-16, 8900 Randers C, Mediehuset - **Bevaringsværdi 4**

Resterende bygninger inden for området:

- Niels Brocksgade 2, 8900 Randers C, Tilbygning til valsemøllen - **Bevaringsværdi 6**
- Niels Brocksgade 18/Lene Bredahls Gade 10, Gaia - **Bevaringsværdi 5**

Ovenstående nævnte er derfor sikret i denne lokalplan idet de kun må nedrives, ændres eller ombygges med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde. Ifølge kapitel 5 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, uden en forudgående offentlig bekendtgørelse af nedrivningstilladelsen. Byrådet kan efter nedrivningsanmeldelsens offentliggørelse nedlægge forbud mod nedrivning af bevaringsværdige bygninger.

EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER

Lokalplan

Området er ikke omfattet af en gældende 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 fremgår omfremtrentligt af lokalplanens kortbilag 2.

ØVRIG PLANLÆGNING

Risikostyringsplan

Planområdet ligger inden for en udpegning i risikostyringsplanen.

Risikostyringsplanen fokuserer på de indsatser for forebyggelse, sikring og beredskab, der kan nedbringe risikoen for negative følger for menneskers sundhed, miljø, kulturarv og økonomisk aktivitet når en ekstrem oversvømmelse vil forekomme.

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



Spildevandsplan

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

Spildevand fra lokalplanområdet ledes til behandling på Randers Centralrenseanlæg. Renseanlægget har tilladelse til en belastning på 155.990 PE og en kapacitet på 160.000 PE. I spildevandsplanen fra 2009 er der angivet en belastning på 80.000 PE. Der er planlagt ændringer på op til ca. 10.000 PE. Lokalplanen medfører en mindre ekstra belastning ved omdannelse til beboelse. Det vurderes, at denne mindre ekstra belastning af renseanlægget ikke vil medføre en reel indvirkning på vandmiljøet.

Anbefalinger vedr. tilslutning til det eksisterende afløbssystem
Ved tilslutning til spildevandsforsyningens eksisterende afløbssystemer (både til spildevandskloak-, regnvandskloak- og fælleskloaksystemer), kan det ofte anbefales at der etableres tilbageløbssikringer/højvandslukker på ejendommens afløbssystem.

Eksisterende ældre afløbssystemer er generelt ikke designet til at håndtere nutidens krav til afledningskapacitet og sikring mod oversvømmelser – og en opgradering af de ældre afløbssystemer indgår i en langtidsplanlægning for en løbene renovering af ledningsnettet og er ikke nært forestående.

MUSEUMSLOVEN

Arkæologiske interesser

Museum Østjylland oplyser, at lokalplanområdet ligger få hundrede meter uden for kulturarvsarealet, som dækker det middelalderlige Randers. Den nære beliggenhed til kendte fortidsminder 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 er klar over, at der er tale om et omdannelsesprojekt, hvor ny bebyggelse skal ske indenfor eksisterende sokkel. Men det fremgår også af lokalplanen, at der skal ske anlægsarbejde i forbindelse med etablering af P-pladser og opholdsarealer.

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 (tlf. 8712 2600).



MILJØBESKYTTELSESLOVEN

Jordforurening

En del af lokalplanområdet (del af matr. 7000z Randers Bygrunde og matr. nr. 175an Randers Bygrunde er kortlagt på Vidensniveau 1 i.h.t. Jordforureningsloven.

Bygge- og anlægsarbejde på det kortlagte areal skal derfor screenes i forhold til § 8 i Jordforureningsloven.

Såfremt der ønskes ændret anvendelse på ejendommen til følsom anvendelse (bolig), skal der forinden søges om § 8 tilladelse i henhold til jordforureningsloven.

Støjpåvirkning af bebyggelse m.v.

Støjpåvirkning af bebyggelse og opholdsarealer fra vejtrafik-, jernbane- og virksomhedsstøj skal overholde de til enhver tid gældende vejledende krav til grænseværdier for udendørs som indendørs ophold. Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, skal desuden placeres, udføres og indrettes sådan, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Planlægges der for støjfølsom anvendelse (f.eks. boliger), hvor bygningsfacade(r) er støjpåvirket over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, skal opholdsrum beskyttes mod støj.

Bygherre skal i forbindelse med byggeansøgning/-behandling kunne dokumentere at grænseværdierne for udendørs som indendørs ophold er opfyldt, herunder at vinduer er konstrueret sådan, at kravet til det indendørs støjniveau kan overholdes med åbent vindue.

ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

Jordflytning

Ved jordflytning fra ejendommen skal der forinden fremsendes anmeldelse til Randers Kommune med analyseresultater med minimum en prøvefrekvens på 1 prøve pr. 30 t, med mindre der foreligger en godkendt jordhåndteringsplan.

Såfremt der ønskes genindbygning af overskudsjord på ejendommen, skal der forinden søges om tilladelse efter § 19 i miljøbeskyttelsesloven.

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

Der er foretaget en screening af planforslagene 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 vurderer, at planforslagene ikke danner grundlag



for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På denne baggrund er det Randers Kommunes samlede vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslagene.

Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

Begrundelse for afgørelse

Planforslagene muliggør ændret anvendelse af eksisterende bygninger

Indenfor lokalplanens område findes der ikke udpegninger efter naturbeskyttelseslovens § 3, særlige værdifulde landskaber m.m.

- Kommunen har ikke kendskab til forekomst af fredede eller rødlistede arter og området har ikke karakter af at være særligt levested.
- Der er en afstand på ca. 6 kilometer til nærmeste Natura 2000-område nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov. Både pga. afstanden og karakteren af det ansøgte vurderes det ikke have negativ effekt på Natura 2000-området.
- Der er ikke fundet bilag IV-arter i lokalplansområdet og det ansøgte vurderes ikke at have nogen betydning for bilag IV-arter. Hvis der ved gennemgang af bygningen findes tegn på ynglende flagermus (fx ekskrementer og rester fra byttedyr (insektrester) skal der tages forbehold for disse.
- Da der ikke er drikkevandsinteresser i lokalplansområdet skal der ikke tages særlige hensyn til grundvandsbeskyttelsen ved lokalplanen.
- Området er belastet med støj, specielt fra den meget trafikerede Rosenørnsgade og nærliggende industrihavn. På grund af Valsemøllens beliggenhed, er det ikke muligt at etablere en støjskærm. En forudsætning for at etablere boliger i Valsemøllen er, at bebyggelsen indrettes med særlig støjisolering og/eller forsatsvinduer, så der sikres et forsvarligt støjniveau indendørs. Boligerne skal så vidt muligt orienteres, så opholds- og soverum vender mod boligens stille facade og birum mod gaden. Det skal samtidig sikres at der er under 58 dB på alle udendørs opholdsarealer til bebyggelsen.
- Idet at Valsemøllen ændrer karakter til bolig, må der forventes at der skal anlægges flere parkeringspladser, end der i dag forefindes. Parkeringsnormen kan nedjusteres hvis det kan påvises at der kan ske en dobbeltudnyttelse.
- Strækningen mellem Randers Bro og rundkørslen ved Udbyhøjvej hører til de mest belastede strækninger i Randers. Derfor vil selv den lille forøgelse i trafikmængden fra lokalplanområdet have betydning for trafikafviklingen på Rosenørnsgade.

Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering

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

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