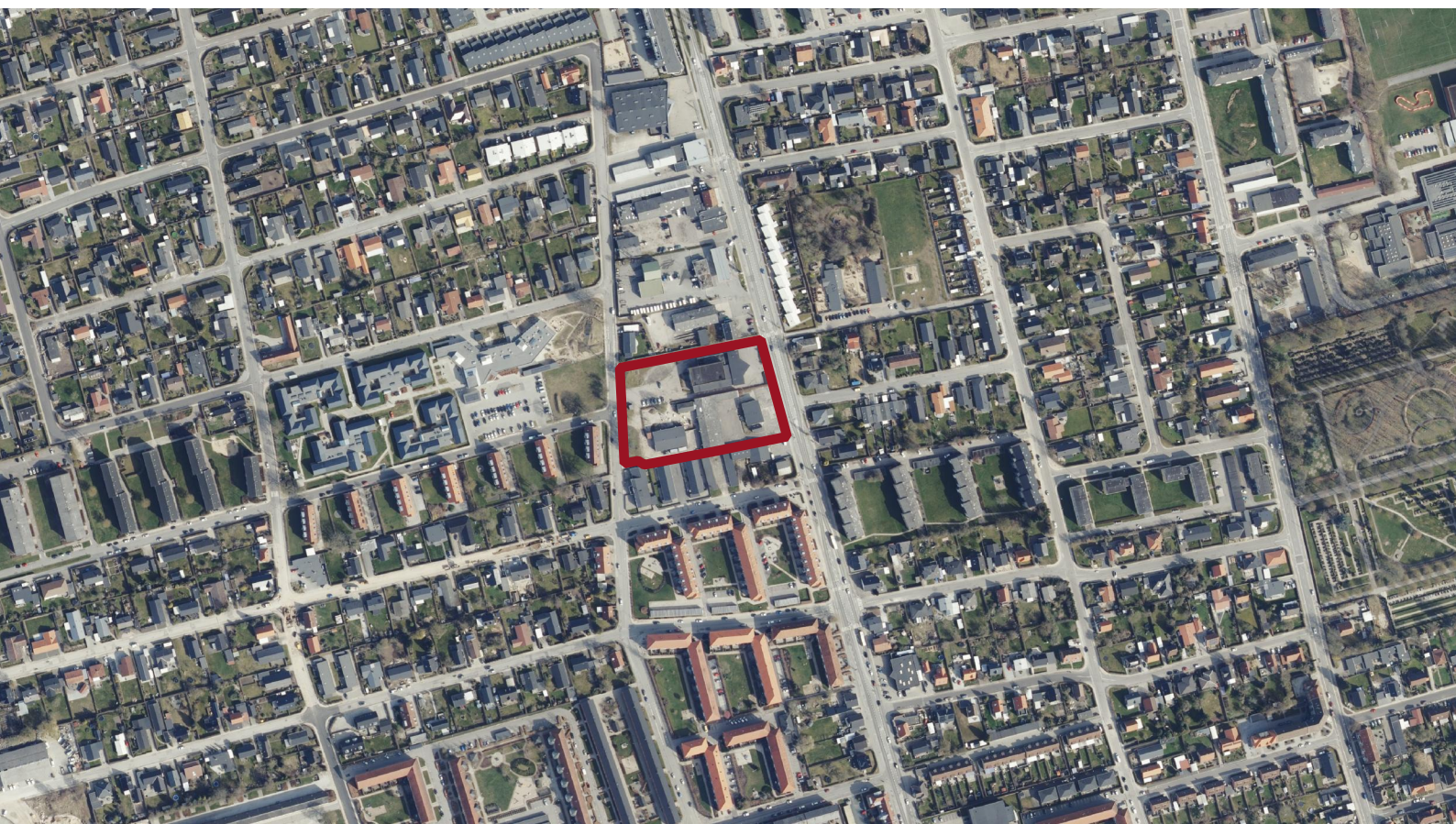




Randers Kommune



*I 4 ugers offentlig høring
fra den 24.05. til den 21.06.2022*

Forslag til **LOKALPLAN 737**

Offentlige formål og erhverv
ved Mariagervej/Asavænget,
Randers NV



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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



LOKALPLANENS HØRINGSFRIST

Forslag til Lokalplan 737

Den offentlige debat om planforslaget.

Høringsfrist

*Offentliggørelse af afgørelsen
om screening for miljøvurdering.*

FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST

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 www.plan.randers.dk.

**Høringssvar til planforslaget bedes afgivet via høringsportalen:
www.randers.dk/høringer senest tirsdag den 21.06.2022.**

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

Miljøvurdering

Randers Kommunes beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Begrundelsen herfor fremgår på side 20. 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 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.

EKSPROPRIATION FOR VIRKELIGGØRELSE AF LOKALPLAN

Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

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 ekspro



- 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 ekspropriations-tidspunktet.
- 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 aktuel 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 betydning 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.



OM LOKALPLANEN

Forslag til Lokalplan 737



Kort over lokalplanområdet

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Byrådet ønsker med denne lokalplan, at give mulighed for en fornyelse og udvidelse af bygningen på Mariagervej 117. Der er konkret tale om en tilbygning, der har til formål, at udvide de fysiske rammer for frikirkens eksisterende aktiviteter på ejendommen Mariagervej 117.

Lokalplanen skal derudover sikre, at der etableres optimale adgangsforhold til området og at der opnås en sammenhæng til den bykontekst som lokalplanen indskrives i.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område ligger i den nordlige del af Randers by med Mariagervej mod øst og Asavænget mod vest. Langs lokalplanens sydlige grænse er der erhverv, et garageanlæg samt boliger. Mod nord løber en sti som forbinder Mariagervej og Asavænget. Lokalplanen indskrives således i et område med blandede funktioner som boliger, erhverv og offentlige funktioner.

Området omfatter et grundareal på ca. 9.200 m².

Området har tidligere bestået af flere bygninger som har været anvendt til erhverv og værkstedsformål. Idag er der en enkelt bygning på Mariagervej 117 samt en bygning på Asavænget 30. Derudover er der en transformerstation, som er beliggende mod Asavænget.

Bygningen på Mariagervej 117 fremstår med facade i røde tegl og med en karakteristisk spids karnap med store glaspartier mod Mariagervej. Samtidig løfter taghældningen sig mod øst, sådan at bygningen orienterer og åbner sig mod Mariagervej.



Oversigtskort - lokalplanområdet i forhold til omgivelserne



OM LOKALPLANEN

Forslag til Lokalplan 737

Den eksisterende bygning på Mariagervej 117 ligger ca. 0,5 meter under terrænen i forhold til gadeniveauet på Mariagervej. Bygningen ligger tilbagetrasket fra Mariagervej med et forareal, der idag anvendes til parkering. Mellem parkeringsarealet og fortorvet langs Mariagervej er der beplantning, som er med til at optage niveauforskellen.

Mariagervej fremstår som en blandet bygade, hvilket områdets omkringliggende bygninger viser - her findes både etageboligbebyggelser, villaer, erhverv mv.

Bebyggelsen langs Mariagervej er på størstedelen af strækningen fra Randers C til lokalplanens område placeret med facaderne trukket ud til vejen. Bevæger man sig fra midtbyen mod nord ad Mariagervej, vil man derfor opleve en forholdsvis tæt bebyggelse. Dette træk ændres ved lokalplanens område, hvor bygaden opleves mere åben og bygningerne er mere tilbagetrasket fra vejen.

Mariagervej er den urbane forbindelse mellem det nordlige Randers og Randers midtby. Forbindelsen skal styrkes, blandt andet ved at om- og tilbygninger forholder sig til beliggenheden ved Mariagervej.

Nye bygninger bør derfor orientere sig mod eller forholde sig til den urbane strækning som bygningen indfinder sig i. Det kan være med udadvendte funktioner og/eller via en arkitektonisk komposition som løfter helhedsindtrykket af strækningen.



Foto af søjletræ v. Mariagervej.



Foto viser lokalplanområdet set fra Mariagervej.



Foto viser bygningen på Mariagervej 117 med den karakteristiske karnap.

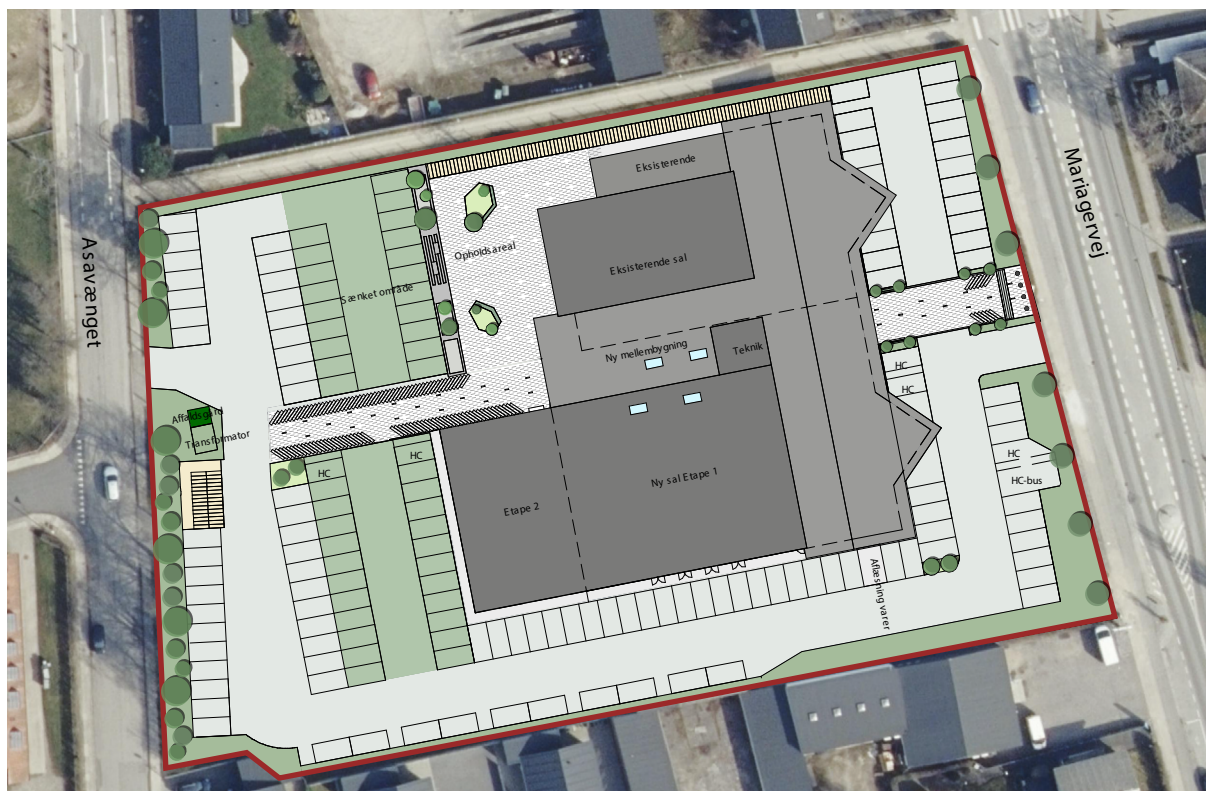


Foto viser lokalplanområdet set fra Rindsvej/Asavænget.



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 737



Illustrationsplan der viser hvordan området kan udnyttes.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 737 giver mulighed for at opføre bebyggelse som kan anvendes til offentlige formål (herunder kulturelle og religiøse formål) samt kontor- og serviceerhverv.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der giver mulighed for en større udvidelse af den eksisterende bygning på Mariagervej 117. Der gives mulighed for bebyggelse med et maksimalt fodaftryk på ca. 2900 m².

Bebyggelsen kan opdeles i etaper.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der sikrer, at bebyggelsen indpasses i forløbet langs Mariagervej blandt andet med en bygningshøjde på maks 10 meter og beplantning langs Mariagervej og Asavænget.

Der er tale om en sammensat bebyggelse med varieret facadeudtryk. Derfor giver lokalplanen mulighed for flere forskellige materialer, der på forskellig vis kan være med til at indpasse arkitekturen i nærmiljøet.

Det er vigtigt, at bebyggelsens facade mod Mariagervej fremstår åben og inviterende, da det vil medvirke til at give liv til bygaden og samtidig synliggøre nogle af de aktiviteter, der er inde i bygningen. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om, at der skal etableres en synlig hovedindgang og et ankomstareal, som rækker ud til Mariagervej og derved både skaber visuel og fysisk forbindelse.

Lokalplanen giver mulighed for at opsætte solceller og solfangere såfremt de integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående eller synlige konstruktioner, eksempelvis ved placering bag hævet murkrone eller ved at de nedfældes i taget, så stativ og solceller ikke er synlige fra terrænen.



Udsnit der viser et eksempel på hvordan indgangen mod Mariagervej samt skiltning på facaden kan se ud.

**Veje og parkering:**

Området skal vejforsynes via én overkørsel fra Mariagervej og én overkørsel fra Asavænget.

Der skal etableres parkeringsarealer til bygningens anvendelse inden for lokalplanområdet.

De enkelte parkeringspladser skal markeres i belægningen, så der sikres nok pladser til anvendelsen.

I områdets nordvestlige del, skal der opretholdes eller anlægges et areal til håndtering af skybrudsvand. Lokalplanen sikrer, at der kan tilbageholdes det samme volumen på arealet som inden ombygningen. Volumen kan eksempelvis etableres som et nedsænket parkeringsareal. Vandet fra arealet kan enten nedsives eller ledes forsinket til kloakken.

Udearealer

Belægningen skal skabe en visuel og fysisk forbindelse mellem Mariagervej og østfacadens hovedindgang. Dette kan eksempelvis løses ved at anvende en anden belægning end på parkering og manøvrearealerne.

Vest for bygningen skal der etableres et opholdsareal. Dette kan etableres med belagte eller grønne arealer, eller som en kombination heraf.

Lokalplanen sikrer, at der plantes træer langs Mariagervej. Træerne skal være søjleformede, da denne trætype i forvejen er en del af vejrummet langs Mariagervej.

Derudover fastsætter lokalplanen bestemmelser om begrønning langs lokalplanens afgrænsning. Mod Asavænget skal der plantes træer af forskellige arter.

For at fremme den bymæssige kontekst langs Mariagervej må der ikke må opsættes skilte på ubebyggede arealer.

Dog må der opsættes mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørsel til området.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1 **At** området må anvendes til offentlige formål, kontor- og serviceerhverv.
- 1.2 **At** bebyggelse henvender sig med en åben og inviterende facade mod Mariagervej.
- 1.3 **At** der etableres vejadgang fra Mariagervej og fra Asavænget.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 129c, 134a, 134k Randers Markjorder samt alle matrikler, der efter den 23.03.2022 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Der kan etableres bebyggelse og anlæg til offentlige formål så som kulturelle (og religiøse) institutioner, uddannelsesinstitutioner, kontorerhverv, rådgivningsvirksomheder, administration og øvrige liberale erhverv, samt publikumsorienterede serviceerhverv som ikke er detailhandel.
- 3.2 Der må ikke etableres boliger inden for lokalplanens område.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Ejendommene skal sammenlægges matrikulært.
- 4.2 Der kan ske sokkel udstykning af bygninger og tekniske anlæg som transformerstation mv.

§ 5 Veje og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes med én overkørsel fra Mariagervej og én overkørsel fra Asavænget i princippet som vist på Kortbilag 2.
- 5.2 Der skal etableres parkerings- og manøvreareal, som i princippet vist på kortbilag 2.



Inden for manøvrearealet må der etableres vejforbindelse, parkering, varelevering- og ankomstareal o.lign.

- 5.3 Belysning af parkeringsarealer for biler skal ske med ensartede armaturer med lyspunktshøjde på maks. 3,5 meter og være afskærmet, så det ikke generer omboende.
- 5.4 Der skal etableres følgende parkeringspladser til biler:
- Kontorer: 1 pr. 60m²
 - kulturelle institutioner: 1 pr. 6 siddepladser
 - uddannelsesinstitutioner for børn: 1 pr 100m²
 - uddannelsesinstitutioner for voksen- og videregående uddannelser: 1 pr. 50m²
 - publikumsorienterede serviceerhverv: 1 pr. 6 siddepladser
- 5.5 Der skal etableres følgende parkeringspladser til cykler:
- Kontorer: 2 pr. 100m²
 - Kulturelle institutioner: 30% pr. siddeplads/gæst
 - Uddannelsesinstitutioner: 50% pr. elev og ansat
 - publikumsorienterede serviceerhverv: 30% pr. siddeplads/gæst
- 5.6 Cykelparkering skal udlægges som i princippet vist på Kortbilag 2 samt inden for de på Kortbilag 2 viste ankomstarealer.
- 5.7 Parkeringsarealer for biler skal udføres i fast belægning som fliser, asfalt, græsarmering eller lign. Parkeringspladser skal markeres med opstribning i belægningen.

Parkeringskravet følger bebyggelsens etapeopdeling. Dvs. at antallet af parkeringspladser med fast belægning skal svare til den aktuelle bebyggelse.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 Der kan etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.4 er opfyldt.
- 6.3 Der skal etableres et anlæg til håndtering af skybrudsvand. Anlægget skal have et volumen på mindst 83m³. Anlægget kan etableres som en del af parkeringspladsen som et nedsænket parkeringsareal.
- 6.4 Anlæg til håndtering og afhentning af affald skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2, og afskærmes med beplantning eller fast hegn.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelse må kun opføres indenfor de på Kortbilag 2 viste byggefeltet.
Dog kan der etableres to karnapper på østfacaden mod Mariagervej i princippet som vist på Kortbilag 2 med en dybde på maks 5 meter ud over byggefeltet.

De arealer af byggefeltet som ikke bebygges må benyttes til manøvreareal for parkering, ankomstareal, opholdsareal m.v.



Uden for byggefeltet kan der etableres mindre overdækninger i forbindelse med cykelparkering, affaldsgård el lign.

- 7.2 Bebyggelse må have en højde af maks. 10 meter og må ikke overskride en maks. kote på 63,5 (DVR90). Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde.
- 7.3 Bebyggelsesprocenten for lokalplanens område må ikke overstige 65 %

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

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

- 8.1 Bygninger inden for lokalplanens område må opføres med ydervægge i blank mur, beton, fremstå som pudset eller beklædt med træ, plader af metal, zink, kobber, stål el. lign. samt fiberbeton.
- 8.2 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer.
- 8.3 Bebyggelsens facade mod Mariagervej skal fremstå åben med en tydeligt defineret indgang, enten via tilbageryk/fremryk eller skift i facade.
- 8.4 Der må opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.
- 8.5 Tekniske installationer på tagfladen må ikke være synlige fra terræn, skal udføres som en del af bygningen og indgå naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk.
- 8.6 Skiltning og reklamering på facade skal foregå efter følgende retningslinjer:
- Der skal søges om tilladelse til al form for ændring og nyetablering af skiltning, reklamering, opsætning af markiser, belysning etc. Navneskilte, husnumre samt belysning af adgangsarealer mv. på beboelsesejendomme er undtaget.
 - Facadeskilte skal fremstå som enkeltstående bogstaver eller med ensfarvet baggrund eller logo på bygningsfacaden, og skal ved størrelse, skrifttype og farve tilpasses bygningens arkitektur, størrelse og karakter - gerne med fri facadeflade over bogstaverne/logo.
 - Skilte må ikke række op over tagfod eller murkrone.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Der skal etableres opholdsarealer i princippet som vist på kortbilag 2.
- 9.2 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m inden for lokalplanens område ift. kote 53,5. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 meter fra skel.



- 9.3 Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til området. Skilte må ikke være større end 0,4 x 1,0 m, og ikke placeres højere end 1,0 m over jorden.
- 9.4 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer/varegårde og lignende.
- 9.5 Området skal friholdes for digital (LED-)skiltning.
- 9.6 Arealet markeret til beplantning på kortbilag 2 skal begrønnes.
- 9.7 Langs Mariagervej skal der plantes søjleformede træer, f.eks. Søjleavnbøg, i princippet som vist på Kortbilag 2.
- 9.8 Langs Asavænget skal der plantes træer med forskellig karakter, f.eks. store fuldkrønte træer, nåletræer, små træer mv., og med varierende planteafstand, dog mellem 3 og 7 meter. Der skal plantes mindst 3 forskellige hjemmehørende træarter, f.eks. Alm. Hvidtjørn, Stilkeg, Alm. Røn, Skovæble, Skovfyr.
- 9.9 Belægningen skal indikere indgang til bygningen og sikre forbindelse mellem Mariagervej og bygningens hovedindgang på den østlige facade, som vist på kortbilag 2 som "ankomstareal".

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- At** de i § 5 nødvendige bil- og cykelparkeringspladser er etableret med fast belægning i tilknytning til bebyggelsen.
- At** det i § 6 nævnte skybrudsareal og affaldsstation er etableret.
- At** det i § 9 nævnte opholdsareal og beplantning er etableret.

§ 11 Servitutter

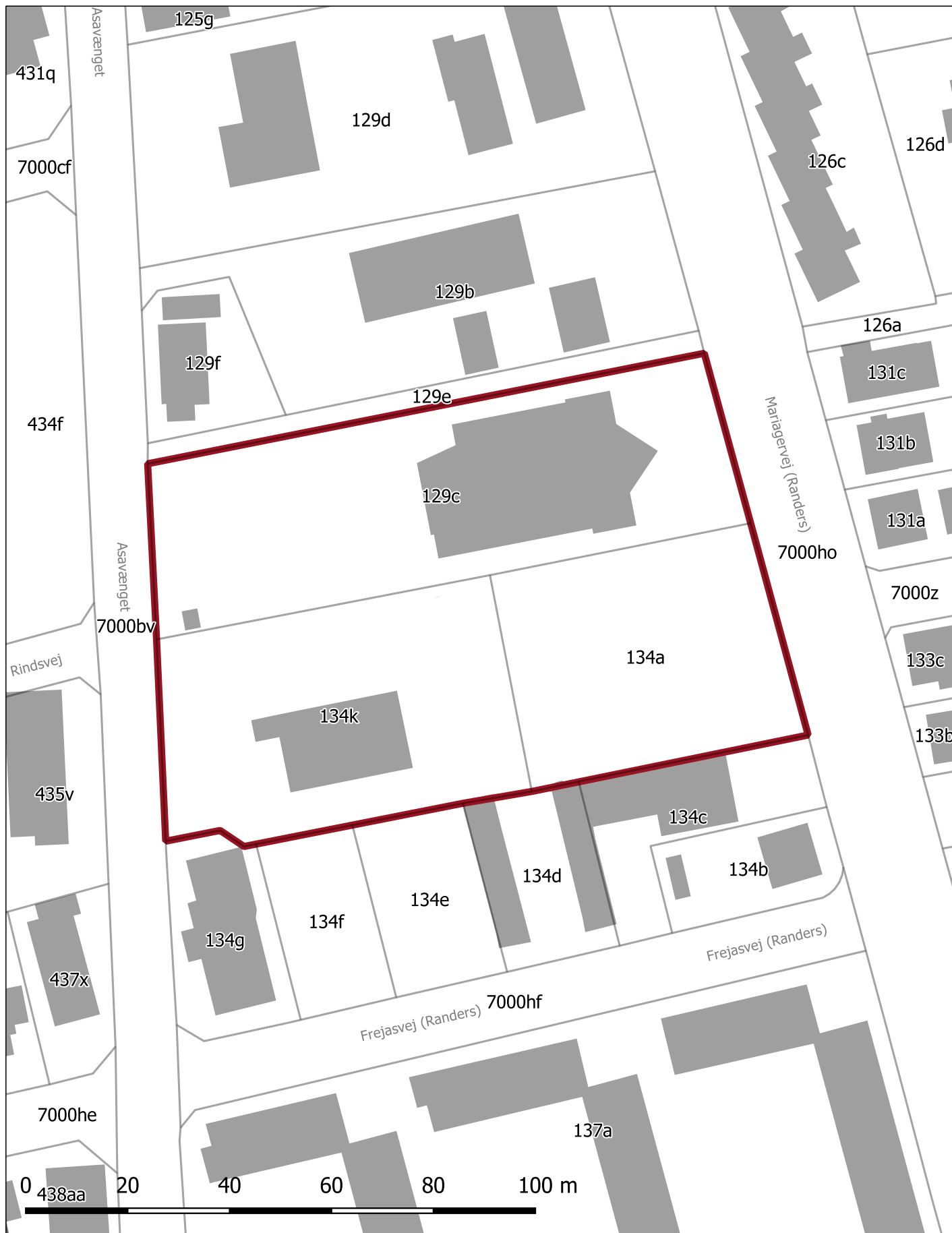
- 11.1 Følgende servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:
- Dok. nr. 10731-67 om byggeretslig skel m.v. tinglyst den 15.09.1975.

§ 12 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 737 er vedtaget af Randers Byråd den 19.05 2022.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

 Lokalplangrænse

 Delområdegænse

 Bygninger fra GeoDanmark

 Matrikelskel

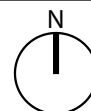
 Optagetvej

BILAG

1

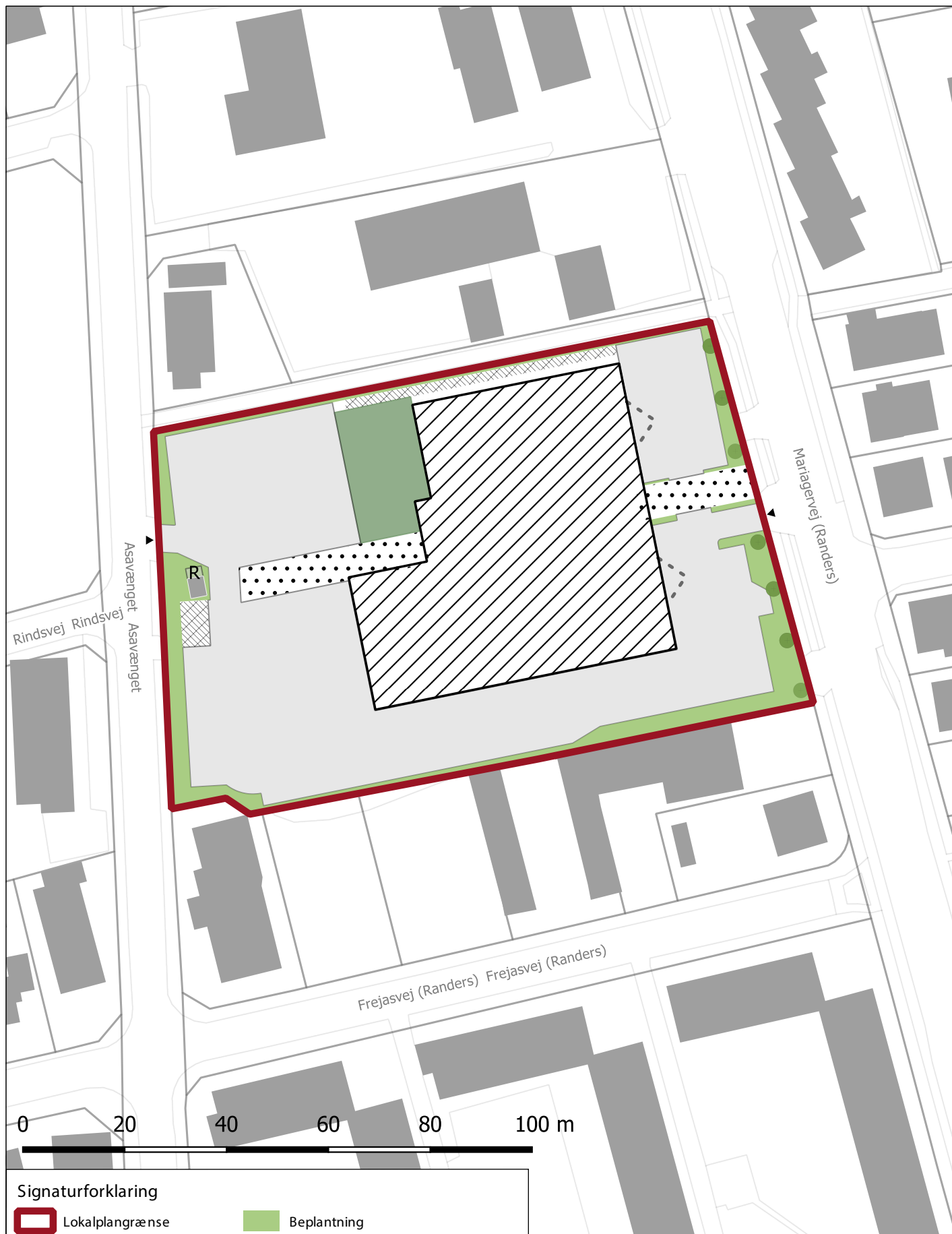
Afgrænsning og delområder

Målforhold: 1:1.000, A4, 23.03.2022



Lokalplan 737

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



Signaturforklaring

- | | | | |
|--|----------------------|--|---------------------------|
| | Lokalplangrænse | | Beplantning |
| | Byggefelt | | Principliel vejadgang |
| | Transformerstation | | Cykelparkering |
| | Ankomstareal | | Parkering og manøvreareal |
| | Træ | | Opholdsareal |
| | Areal til renovation | | Karnap princip |

BILAG
2

Arealanvendelse

Målforhold: 1:1.000, A4, 06.05.2022



Lokalplan 737

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK





ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

OVERORDNET PLANLÆGNING

Beskyttelse af grundvandet

Der er ikke grundvandsinteresser indenfor lokalplanens område.

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

Natura 2000-områder

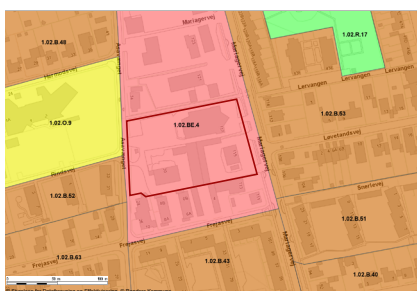
Det nærmeste Natura 2000 område er habitatområde 229 Bjerre skov og Haslund skov beliggende ca. 7 km syd for ejendommene. Grundet afstanden og det at der er tale om ejendomme i bymæssig bebyggelse, som allerede er bebygget, så vurderes det ansøgte ikke at påvirke Natura2000 området.

Bilag IV-arter

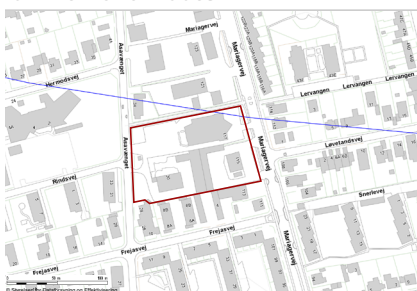
Flagermus yngler og raster især i bygninger og hule træer. Afhængigt af arten skal der desuden være søer, vandløb, skov eller anden naturtype i nærheden. De er især følsomme overfor fældning af hule træer og restaurering af bygninger, så de bliver utilgængelige.

Ved sager om nedrivning af eksisterende bebyggelse i byzone antages det, at tætheden og antallet af egnede utætte huse er konstant pga. løbende forfald, og at der altid vil være overskud af yngle- og rasteområder i nærheden, selv om den pågældende bygning/træ skulle være levested og ødelægges.

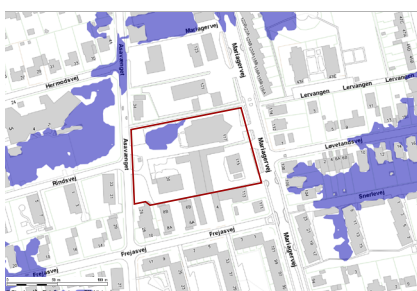
Der er tale om erhvervsjendomme i bymæssig bebyggelse med stor menneskelig aktivitet, hvor størstedelen af ejendommene er belagt med en fast belægning. Der berøres ikke potentielle levesteder såsom vandhuller, åer eller sandede skrænter i forbindelse med det ansøgte. Alt i alt vurderes der dermed, at de øvrige bilag IV arter ikke vil blive påvirket.



Oversigtskort over kommuneplanens rammer for området.



Oversigtskort der viser hvordan det nordøstlige hjørne af lokalplanens område er omfattet af højdebyggelinje ved flyveplads.



Oversigtskortet viser oversvømmelsesrisiko ved skybrud

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.02.BE.4 i Kommuneplan 2021. Området er udlagt til bolig- og erhvervsformål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål samt butikker til særlig pladskrævende varegrupper.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

Detailhandelsstruktur

Lokalplanens område er omfattet af retningslinje for detailhandelsstruktur. Området er udlagt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Lokalplanen giver ikke mulighed for detailhandel.

Højdebyggelinje ved flyveplads

Et mindre areal i lokalplanens nordøstlige hjørne er omfattet af retningslinje for højdebyggelinje ved flyveplads. Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse højere end retningslinjen tillader.

Skybrud, oversvømmelsesrisiko

Lokalplanområdets nordvestlige område er udpeget med risiko for oversvømmelse i forbindelse med skybrud. Lokalplanen sikrer, at området kan tilbageholde og forsinke et volumen af vand på egen grund, der svarer til en skybrudssituation. Det betyder, at der skal



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 737

kunne tilbageholdes en vandmængde svarende til områdets nuværende situation ifm. skybrud.

Kystnærhedszonen

Området ligger indenfor kystnærhedszonen, men er omkranset af eksisterende by, og planen vurderes derfor ikke at have væsentlig indvirkning på kystlandskabet.

Produktionserhverv

Det forventes ikke at det berørte rammeområde – eller dele heraf – påvirker produktionsvirksomheder af national interesse.

EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER

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 omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2.

Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

ØVRIG PLANLÆGNING

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er en del af spildevandsplanens område, som er planlagt separatkloakeret. Kloakkerne inden for lokalplanens område skal forberedes til separatkloakering.

Matriklen 134k har afledning mod Asavænget, og matrikel 134a og 129c har afledning mod Mariagervej. I forbindelse med separatkloakering af området føres der stik til regnvand og spildevand ind til de tre nuværende matrikler. Ved sammenlægning af de tre matrikler skal den fremtidige afledning af tag- og overfladevand så vidt muligt følge afledningen fra de nuværende matrikler for at sikre, at der er kapacitet i de offentlige ledninger. Den fremtidige afledning af tag- og overfladevand fra lokalplanområdet skal godkendes af kommunen.

Varmeplan

Området er udlagt med kollektiv varmforsyning. Bebyggelse kan tilsluttes fjernvarme.

MUSEUMSLOVEN

Arkæologiske interesser

Museum Østjylland oplyser, at der ikke er arkæologiske interesser i området.

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 et fortidsminde. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.



MILJØBESKYTTELSESLOVEN

Jordforurening

Lokalplanens område ligger i byzone. Alle arealer inden for byzone er omfattet af områdeklassificering, som er arealer, hvor der kan være lettere forurenede jord.

Desuden er en del af lokalplanens område kortlagt på vidensniveau 2. i.h.t. Jordforureningsloven. I 2017 er den østlige del af det kortlagte areal udtaget af kortlægningen.

Der ikke må flyttes rundt på jorden på det kortlagte område uden, at der er givet et tilladelse til dette. Jordflytning fra det kortlagte område skal forinden anmeldes til Randers Kommune med dokumentation for jordens renhed med min. 1 prøve pr. 30 t og minimum 1 prøve pr. 120 t fra det områdeklassificerede område, med mindre der foreligger en godkendt jordhåndteringsplan.

ØVRIGE BINDINGER

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

- Opførelse af nye bygninger og jordflytning kræver forudgående byggetilladelse og tilladelse til jordflytning fra Randers Kommune.
- Nedrivning af eksisterende bygninger kræver tilladelse fra Randers Kommune.

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 vurderer, at planforslaget 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 planforslaget.

Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

Begrundelse for afgørelse

Planforslaget muliggør byggeri på en allerede bebygget ejendom, som ligger omkranset af eksisterende bymiljø.

Det er vurderet i screeningen, at planforslaget ikke vil medføre nogen væsentlig indvirkning i forhold til den gældende situation, da:

- planen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde,
- realisering af planens byggemuligheder ikke omfatter anlægsaktiviteter efter lovens bilag 1 og bilag 2 (§ 8, stk. 1, nr. 1),
- det vurderes, at projektets visuelle påvirkning af kystlandskabet, ikke vil ændre på helhedsoplevelsen af kystlandskabet ved Randers fjord,
- der er tale om et mindre område på lokalt plan, og
- planen alt i alt ikke forventes at medføre væsentlig øget indvirk-



ning på omgivelserne.

Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering

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

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 og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Lovens bilag 1 og 2 fastlægger, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, og 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.

Lokalplanen giver som udgangspunkt ikke mulighed for konkrete projekter, der er omfattet af bilag 1 eller bilag 2 i loven.

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.