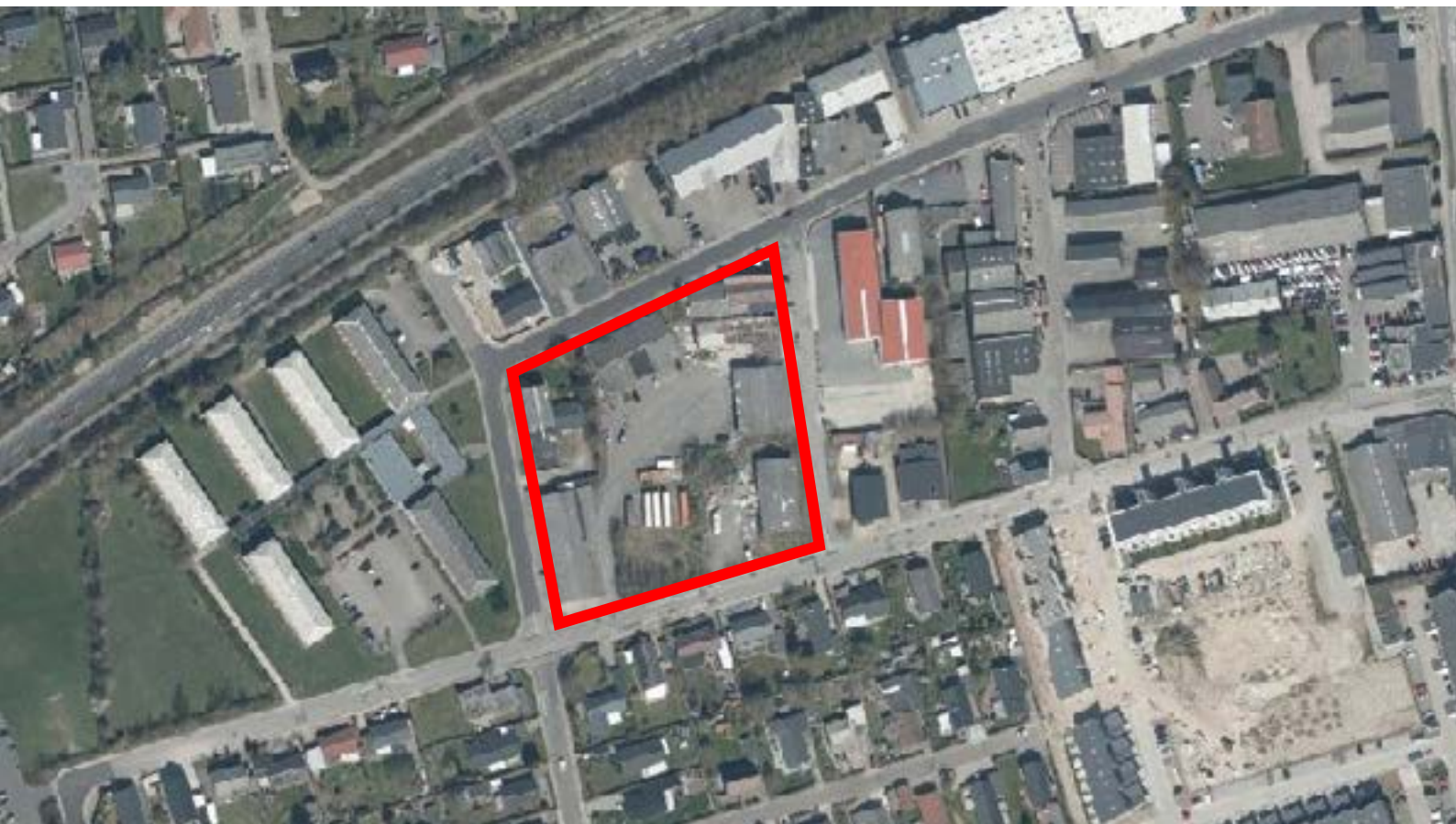




Randers Kommune



*I 4 ugers offentlig høring fra
den 06.02.2020 til den 05.03.2020*

LOKALPLAN 698

Etageboliger ved Havrevej og
Hvedevej i Randers Nord



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST	3
VEJLEDNING	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	5
OM LOKALPLANEN	6
BAGGRUND.....	6
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	6
LOKALPLANENS INDHOLD.....	7
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	11
§ 1 Lokalplanens formål	11
§ 2 Område og zonestatus	11
§ 3 Områdets anvendelse	11
§ 4 Udstykning.....	12
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	12
§ 6 Tekniske anlæg	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9 Ubebyggede arealer.....	15
§ 10 Terræn	16
§ 11 Grundejerforening	16
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning.....	17
§ 13 Ophævelse af lokalplan.....	17
§ 14 Servitutter	17
§ 15 Vedtagelsespåtegninger	18
KORTBILAG 1, Afgrænsning og delområde.....	19
KORTBILAG 2, Arealanvendelse.....	20
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	21
OVERORDNET PLANLÆGNING	21
KOMMUNEPLANEN	21
EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER.....	22
ØVRIG PLANLÆGNING	22
MILJØBESKYTTELSESLOVEN.....	23
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	25
TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE	25
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	25



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 torsdag den 05.03.2020.

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 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 698



Oversigtskort

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for opførelse af karrébebyggelse til boligformål. Man ønsker at give mulighed for omdannelse af området, som idag er præget af tidligere erhvervsbyggeri. Området er udlagt til bolig- og erhvervsformål i kommuneplanen.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet udgør ca. 11.500 m², og er beliggende ved Havrevej og Hvedevej i Randers N.

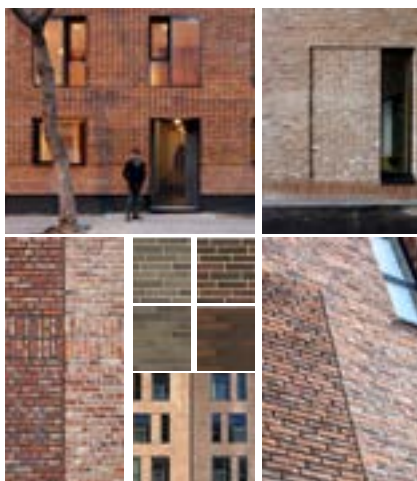
Området afgrænses af Hvedevej mod nord og parcelhusbebyggelse langs Glarbjergvej mod syd. Havrevej mod øst og kollegie på Nyvangsvej mod vest.

Arealet nord og øst for lokalplanområdet er udlagt til erhvervsområde og afgrænses af Ringboulevarden.

Lokalplanområdet er beliggende i et blandet bolig- og erhvervsområde. Projektet bidrager til fortætning af Randers, og danner rammerne for startskuddet til en omdannelse fra industri- til boligområde.



Kontekstkort

*Etagebebyggelse**De tre delområder**Eksempel på variation i facaden vha skift i forbandt, fuge- og teglstensfarve**Eksempel på altangange og fælles ophold**Eksempel på flade tage med sedum***LOKALPLANENS INDHOLD**

Lokalplanen giver mulighed for at eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanens område, kan nedrives.

Bebyggelsen

Lokalplanen muliggør opførelsen af etageboligbebyggelse. Bebyggelsen fremstår som to åbne karréer med forskydninger i bygningskroppene, variation i bygningshøjden og skift i teglfarve og/eller nuancer. Karréerne opføres i 2 og 3 etager, med en højde på maksimalt 10 meter, som tilpasses den øvrige bebyggelse i området. Lokalplanen fastlægger delområder. Der kan opføres ca. 100 boliger. Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 85.

Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder:

Delområde I (Ia og Ib) anvendes til etageboliger.

Delområde II anvendes til fælles opholdsareal.

Delområde III (IIIa og IIIb) anvendes til vej, parkering og renovation.

De to karréer udformes så de får et varieret udtryk, samtidig med at der sikres sammenhæng i bebyggelsen.

Facaden vil bestå af tegl i nedtonede rød- og brunlige farver og brydes med skift i forbandt, fugefarve og/eller teglstensfarve. Facaden må bestå af mindre dele af træ, cortenstål og kobber. Der er mulighed for at tilføje mindre dele af aluminium og zink i sin naturlige farve eller som farvede overflader der harmonerer med den pågældende teglfacade.

Den nordlige karré opføres i 3 etager og trapper ned til 2 etager nærmest de to parkeringsarealer. Den nordlige karré flugter med og omslutter hjørnet ved Hvedevej og Havrevej. Karréen grænser op til mindre industri på Havrevej, og et erhvervsområde med detailhandel på Hvedevej.

Den sydlige karré er i op til 3 etager og trapper ligeledes ned til 2 etager nærmest de to parkeringsarealer. Den sydlige karré flugter med og omslutter hjørnet ved Glarbjergvej og Nyvangsvej. Karréen grænser op til parcelhusbebyggelse på Glarbjergvej og etageboligbebyggelse på 2 etager på Nyvangsvej.

De to karréer henvender sig til det indre gårdrum og bebyggelsens placering sikrer et sammenhængende fælles opholdsareal. Nedtrapningen fra 3 til 2 etager, ind mod gårdrummet, danner en mindre skala.

Ankomsten foregår via altangange og trappetårne/elevatorskakte på indersiden af bebyggelsen.

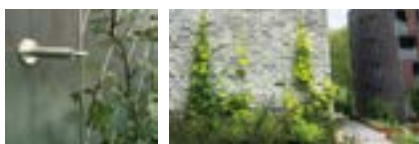
De fem trappetårne/elevatorskakter skal bestå af tegl eller fremstå gennemsigtige med lodrette balustre af samme materiale og farve som altaner, altangange og tagterrasser. Trappetårne/elevatorskakter skal begrønnes.

Der etableres to portadgange i hhv. nord-øst og syd-vest, som giver optimale adgangsforhold samt forbinder lokalplanområdet med de omkringliggende områder. Planen sikrer befæstede gangstier, der griber fat i de tilstødende adgangsveje.



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 698



Depotrum i stueplan - facade begrønnes



Eksempel på tagterasser med væksthuse



Eksempel på kantzone i stueplan

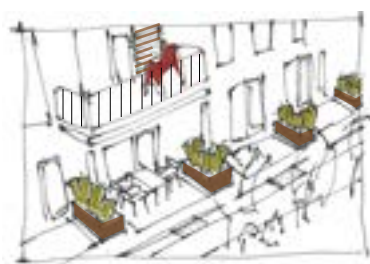
Eksempel på græsarmering



De tre kantzone-løsninger:



Løsning a) Levende hegn



Løsning b) Højbed



Løsning c) Bænk

Alle tage skal udformes som flade tage. Den sydligste bebyggelse i delområde Ia og bebyggelse i delområde Ib, kan udføres med sedumtage.

Depotrum etableres i hhv. den enkelte bolig og i stueplan. Facaden, bestående af fælles depotrum i stueplan, begrønnes med wire-espalier eller klatreplanter.

I bygningen hvor fælles depot er placeret i stueplan, etableres et fælleslokale på 1. sal, med adgang til tagterasse.

Opholdsarealer

Lokalplanen udlægger fælles opholdsarealer for bebyggelsens beboere. Karréernes placering sikrer et sammenhængende, grønt og beplantet fælles opholdsareal, der opdeles til fordel for forskelligartede aktiviteter.

Der etableres fælles tagterasser, hvor bebyggelsen opføres i 2 etager (undtagen den sydligste bebyggelse). De fælles tagterasser og de 5 udposninger på altangangene indgår i de udendørs opholdsarealer. Der sikres mulighed for væksthuse/drivhuse på tagterasser.

Nogle af lejlighederne på 1. og 2. sal etableres med altaner på ydersiden af bebyggelsen mod Nyvangsvej, Hvedevej, Havrevej og Glarbjergvej.

På altangangene på 2. sal etableres 5 udposninger, som skal fremstå som mindre fælles altaner, til ophold, fremfor gangareal.

Der sikres en privat kantzone i tilknytning til boligerne i stueetagen. Kantzonens bredde svarer til boligenhedens facadelængde og minimum 2 meter ud fra facaden. Den tydeligt definerede zone sikrer et mere privat areal for beboerne i stueetagen, ind mod det centrale fælles opholdsareal.

Vej, parkering og renovation

Vejadgangen til området skal ske fra Havrevej og Nyvangsvej.

Lokalplanen sikrer etablering af to parkeringsarealer i nærhed til bebyggelsen. Ved hvert parkeringsareal er der tilknyttet cykelparkering med mulighed for sedum tage.

De 2 parkeringsarealer omkranses af beplantning i form af hække på ydersiden og mindre træer på indersiden, ind mod det fælles opholdsareal. Hækken har til formål at mindske lysgener fra biler. Træerne medvirker til at højne området's udendørsarealer. Belægningen består af græsarmering.

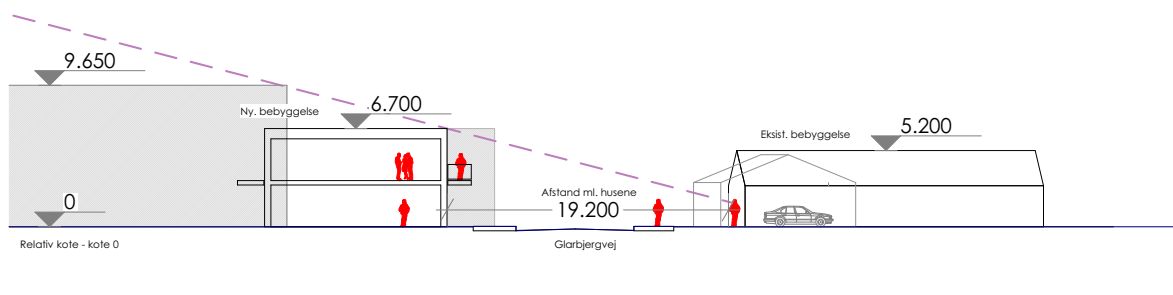
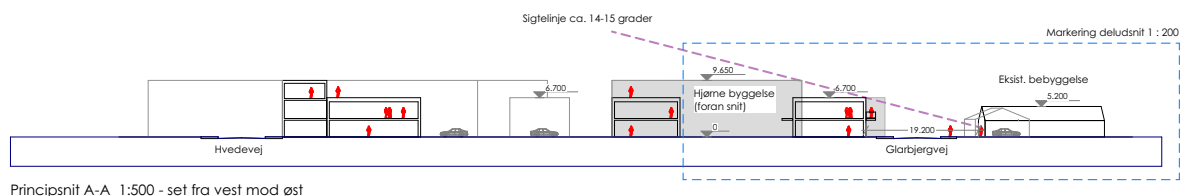
Affaldshåndtering er let tilgængeligt, ved placering i nærhed til de to parkeringsarealer ud mod Havrevej og Hvedevej.



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 698

Principsnit af ny bebyggelse i forhold
til Hvedevej og Glarbjergvej -
se snitsreg på situationsplan på s. 10.





REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 698



Situationsplanen viser hvorledes arealet kan disponeres



Visualisering af ny bebyggelse set fra nord-vest



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 kan anvendes til boligformål.
- 1.2 **At** bebyggelsen etableres som to åbne karréer og indrettes som etageboliger.
- 1.3 **At** sikre en visuel helhed i bebyggelsen, med forskydninger i facaden og variation i bygningshøjden.
- 1.4 **At** sikre et samlet og centralt placeret grønt fælles opholdsareal.
- 1.5 **At** der etableres vejadgang fra Havrevej og Nyvangsvej.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 98c, 98f, 98h, 99c, 99d, 99g og 99i, Randers Markjorder samt alle parceller, der efter den 29. 02.2020 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I (Ia og Ib), II og III (IIIa og IIIb), som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger.
- 3.2 Der må etableres op til 100 boliger inden for lokalplanområdet.
- 3.3 **Delområde I** (Ia og Ib) må kun anvendes til etageboliger.
- 3.4 Delområderne Ia og Ib må anvendes til boligformål i form af etageboliger med 2 portadgange, altaner, altangange, udposninger på altangange på 2. sal, fælles tagterasser, elevator-skakte/trappetårne og forhaver på stueplan.
- 3.5 **Delområde II** må kun anvendes til fælles opholdsareal og områdets tekniske forsyning.
- 3.6 De arealer, som på kortbilag 2, er markeret som grønne fælles opholdsarealer og friarealer, må ikke bebygges.



- 3.7 **Delområde III** (IIIa og IIIb) må kun anvendes til vejadgang, parkering og renovation.
- 3.8 Veje og parkering skal etableres som vist på kortbilag 2.
- 3.9 Der kan på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:

- At** virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
- At** virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder at områdets karakter af boligområde ikke brydes ved skiltning og lignende.
- At** virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der må ske udstykning i overensstemmelse med arealdisponeringen, som vist på kortbilag 2. Der må ske yderligere udstykning efter sokkelprincippet.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges areal til nye veje, fortov, stier og parkering med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Havrevej og Nyvangsvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Delområde II

- 5.3 Der skal sikres interne stiforbindelser, som vist i princippet på kortbilag 2.
- 5.4 Stier skal udlægges i en bredde af min. 2 m og anlægges med et befæstet areal på min. 2 m. skal anlægges som fællestier for gående, med fast belægning (grus, tegl- eller brosten).

Delområde IIIa og IIIb

- 5.5 De interne veje skal udlægges i en bredde på min. 8 m og anlægges i min 5 m bredde, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.6 Adgangsvejene skal anlægges med fast belægning i form af asfalt.
- 5.7 Fortov skal udlægges i en bredde af min. 2 m. og skal anlægges som en fast belægning af fliser, tegl- eller brosten, til cyklende og gående.
- 5.8 Der skal etableres to fælles parkeringsarealer med 1 p-plads pr. bolig, efter princippet vist på kortbilag 2.
- 5.9 P-pladser skal anlægges med græsarmering.
- 5.10 Der skal etableres cykelparkering svarende til 2 cykelpar-

Udstykning efter sokkelprincippet forudsætter tinglyst deklaration om medlemspligt i en ejerforening, som skal varetage etablering og drift af fællesanlæg.



Eksempel på stibelægning i delområde II (grus, tegl- eller brosten)



Forsyningsledninger

Teknisk anlæg: Anlæggene skal være i overensstemmelse med Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere". Vejledningen indeholder retningslinjer for hvordan solceller bedst muligt tilpasses bygningen, og nabogener undgås.

Affaldsløsninger: Antal og dimensionering anvises af Randers Kommunes Affaldskontor. De nedgravede affaldsløsninger skal placeres så de kan tømmes fra boligvejen.

For hver, omkring 30 boligenhed, skal der etableres en nedgravet affaldsløsning.

keringspladser pr. bolig. Cykelparkering skal anlægges i overdækket cykeldepot med en placering i nær relation til boligbebyggelsen, i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 Der må opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner. Overflader skal ligeledes behandles, så de fremtræder matte.

Delområde II

- 6.3 Anlæg til områdets tekniske forsyning jvf. § 3.5 må have en højde af maks. 2,5 m over terræn og højst fylde 20 m² bebygget areal.

Delområde IIIa og IIIb

- 6.4 Anlæg til opsamling af affald, skal udformes som nedgravet affaldsløsninger, som skal placeres i områderne til renovation, som vist på kortbilag 2.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Eksisterende bebyggelse må nedrives.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten må højst udgøre 85 indenfor lokalplans område.

Delområde Ia og Ib

- 7.3 Etagebebyggelsen må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 viste delområder.
- 7.4 Bebyggelse indenfor delområde Ia må højst opføres i 2 etager, med en højde af maks. 8,5 m, som vist på kortbilag 2.
- 7.5 Bebyggelse indenfor delområde Ib må højst opføres i 3 etager, med en højde på maks. 10 m, som vist på kortbilag 2.
- 7.6 Bebyggelsen må kun opføres med fladt tag.
- 7.7 Altaner skal min. være 6 m². Der må kun etableres udeliggende altaner mod de to parkeringsarealer. Øvrige altaner skal være indeliggende.
- 7.8 Der skal etableres to portadgange, med en bredde på min. 3 m, som vist på kortbilag 2
- 7.9 Hvert depotrum skal opføres i minimum 2 m² og kan etableres i hhv. den enkelte bolig og i stueplan. Se placering i stueplan, på kortbilag 2.



- 7.10 Trappetårne/elevatorskakte, skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, må have en højde på op til 1 m over bebyggelsens højde. Trappetårne/elevatorskakte skal holde sig indenfor delområde Ia og Ib.
- 7.11 Der kan etableres altangange på indersiden af bebyggelsen, som holder sig indenfor delområde Ia og Ib.
- 7.12 I tilknytning til altangang på 2. sal kan der etableres fælles opholdsareal bestående af mindre udposninger på altangangen. Arealerne skal have karakter af ophold, fremfor gangareal.
- 7.13 Der skal etableres 3 tagterasser i delområde Ia. Der må ikke etableres tagterasse i delområde Ia, placeret længst mod syd.
- 7.14 Der kan etableres drivhuse på de 3 tagterasser i delområde Ia. Drivhuse og overdækninger på tagterasser må maksimalt udgøre 25 % af den enkelte flade af terrassen, og den maksimale højde på disse må ikke overstige 3,0 m. De må ikke placeres nærmere facade/værn end 1 m.
- 7.15 Drivhuse og overdækninger må ikke etableres i delområdet Ib og delområdet placeret længst mod syd (Ia).

Delområde II

- 7.16 Må ikke bebygges. Dog må der etableres opdelte legefaciliteter i princippet som vist på kortbilag 2.
- 7.17 Der må etableres anlæg til områdets tekniske forsyning.

Delområde IIIa og IIIb

- 7.18 Må kun bebygges med cykelskure opført i 2 etager, i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde Ia og Ib

- 8.1 Bebyggelsen skal udføres i tegl, og fremstå som blank mur.
- 8.2 Bebyggelsen skal udføres i nedtonede rød- og brunlige farver som blødstøgne og kulbrændte nuancer.
- 8.3 Bebyggelsen skal fremstå som en helhed, med forskudte bygningskroppe, i form af forskudte facader og med variation i bygningshøjder.
- 8.4 Den sydligste karré skal have mindst 2 forskydninger i bygningskroppen. Den nordligste karré skal have mindst 3 forskydninger i bygningskroppen. For hver forskydning skal der ske et skift i forbandt, fugefarve og/eller teglstensfarve. Forskydningerne skal svare til to boliger i bredden.
- 8.5 Dele af facaden kan udføres med mindre dele af træ med farveløs behandling, cortenstål, kobber, aluminium og zink i sin

Ved at variere materialevalget på bygningerne fremstår bebyggelsen mod de omgivende veje som selvstændige enheder samt giver et varieret og spændende uderum at bevæge sig i. Man kan ændre facadeudtryk for at skabe mere spil i facaderne; facadetegl kan evt. opmures med lægtesiden udad ændre forbandt, fugefarve, teglsten eller lignende.



naturlige farve eller som farvede overflader der harmonerer med den pågældende teglfacade.

- 8.6 Facaden i stueplan (Ia), hvor depotrum er placeret, skal etableres med klatre- eller slyngplanter, evt. som espalier af træ eller opspændt wire.
- 8.7 Altaner og altangange skal udføres i stål med lodrette balustre. Værnet skal være af samme materiale og farve som værnet på tagterrasserne.
- 8.8 Tagterrasser må kun afskærmes med værn udført i stål med lodrette balustre. Værnet skal være af samme materiale og farve som værnet på altanerne og altangangene.
- 8.9 Bebyggelsen i det sydligste delområde (Ia) og delområde Ib, kan udføres som grønne tage (sedumtage). De 3 tagterrasser (Ia) skal udføres i andet materiale som tagterrassesgulv, fx træ.
- 8.10 Trappetårne/elevatorskakte skal bestå af tegl eller fremstå gennemsigtige med lodrette balustre af samme materiale og farve som altaner, altangange og tagterrasser. Trappetårne/elevatorskakte skal begrønnes.
- 8.11 Til facader må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.
- 8.12 Individuelle antenner, herunder parabolantennener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1,0 m. Antenner skal opsættes, så de ikke generer de omkringboende.
- 8.13 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af opgangene.

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

Der må kun skiltes med forhold der omhandler personer eller virksomhed på den pågældende ejendom.

Delområde IIIa og IIIb

- 8.14 Tage på cykelskure skal udføres som grønne tage (sedumtage).

§ 9 Ubebyggede arealer

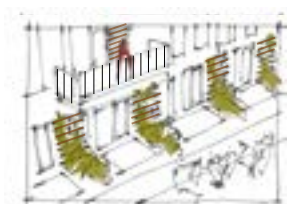
- 9.1 Der skal etableres udendørs opholdsarealer til bebyggelsen svarende til minimum 50% af boligetagearealet. Opholdsarealet kan delvist etableres som tagterrasse, altan og privat have.
- 9.2 Fælles opholdsareal skal udgøre mindst 15% af boligetagearealet.
- 9.3 Der skal etableres udendørs fælles opholdsarealer. Opholdsarealer skal have placering og indretning, egnet til formålet. Opdelte legefaciliteter kan etableres i princippet som vist på kortbilag 2.



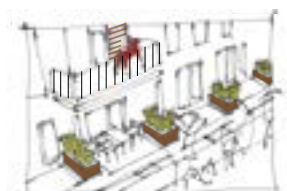
LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 698

Skilte på ubebyggede arealer må kun udgøres af henvisningsskilte og ikke skilte med reklamer



Løsning a) Levende hegn



Løsning b) Højbed



Løsning c) Bænk

For at skabe en tydelig afgrænsningen af de to p-arealer, og for at mindske lysgener, skal parkeringsarealerne beplantes med levende hegn.

Reguleringen skal ske ud fra en landskabsarkitektonisk helhedsbetragtning, således at terrænreguleringen fremstår som et velintegreret og æstetisk element.

9.4 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til vej, fortov, sti, parkering, vendeplads, legeområde o. lign., må kun fremstå som grønt areal.

9.5 Lokalplanområdet må ikke anvendes til parkering af eller nogen form for henstilling af både, campingvogne, uindregistrerede biler eller til oplag af materialer.

9.6 Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre skilte med færdselsmæssige formål. Skilte må ikke være større end 0,4 x 1,0 m, og ikke placeres højere end 1,0 m over jorden.

Delområde Ia og Ib

9.7 Der skal etableres private forarealer til hver bolig i stueplan, ind mod de fælles opholdsarealer.

9.8 Forarealerne skal etableres med en dybde på min. 2 m. målt fra facaden og skal være i direkte tilknytning til boligen med niveaufri adgang.

9.9 Hvert forareal, ind mod gårdrummet, skal tydeligt defineres, svarende til boligenhedens facadelængde (bolig skel) - af levende hegn, højbede eller bænk af samme teglstensfarve, som den pågældende facade eller træ.

9.10 Løsning a) levende hegn, må max. etableres i en højde svarende til boligens facadehøjde.

9.11 Løsning b og c) højbed og bænk, må max. etableres i en højde på 1 m.

9.12 Forarealet skal befæstes med samme teglstensfarve som den pågældende facade. Der skal anvendes tegl, fliser eller træ. Belægningen skal skille sig ud fra de fælles opholdsarealer på terræn.

Delområde II

9.13 Der skal på de udendørs fælles opholdsarealer på terræn opstilles legeredskaber, bænke o. lign. som understøtter anvendelse til leg og ophold.

9.14 Det fælles opholdsareal skal beplantes med løvfældende træer, buske og græs, evt. suppleret med fx staudebede, nyttehaver, og mindre arealer med fast belægning, i princippet som vist på kortbilag 2.

9.15 Der skal etableres fritstående træer på begge parkeringsarealerne, i princippet som vist på kortbilag 2.

9.16 Der må etableres anlæg til områdets forsyning jvf. § 3.5.

Delområde IIIa og IIIb

9.17 Levende hegn skal have en højde på min. 0,8 m og en bredde på minimum 2,0 m, som vist på kortbilag 2.



§ 10 Terræn

- 10.1 Der må ikke foretages terrænreguleringer udover +/- 0,5 m. efter etablering af færdigt terræn.
- 10.2 Der må ske større terrænregulering i forbindelse med etablering af vejtilslutninger til Havrevej og Nyvangsvej, samlede parkeringsarealer, niveaufri adgang til boliger samt ved udjævning af terræn efter nedrivning af bebyggelse og opgravning af forurenet jord.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- At** de i § 5 nævnte veje, fortove og stier er etableret for hele området.
 - At** de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i delområde III.
 - At** de i § 6 nævnte nedgravede affaldsløsninger er etableret.
 - At** de i § 9 nævnte fælles opholdsarealer og beplantning er etableret.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

- 12.1 Byplanvedtægt nr. 7 (servitut 14.5.1962) ophæves delvist med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.
For det område som er omfattet af denne plan.

§ 13 Servitutter

- 13.1 Med den offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses følgende servitutter:

Servitut af 30.11.1944, Dok om veje og arealafgivelse.

Servitut af 3.4.1957, Dok om pligtmæssigt medlemsskab af H/S Eriksvang mv.

Servitut af 5.4.1957, Dok om pligtmæssigt medlemsskab af H/S Eriksvang mv.

Servitut af 6.12.1962, Dok om anlæg af Havrevej, udgifter herved mm.

Servitut af 29.1.1965, Dok. om at tegninger vedr. bebyggelse og friareal skal godkendes af Randers kommune.
Tilbagekøbsret for kommunen til ubebyggede arealer.

Servitut af 9.6.1965, Dok. om at tegninger vedr. bebyggelse og friareal skal godkendes af Randers kommune.
Tilbagekøbsret for kommunen til ubebyggede arealer.

Servitut af 19.12.1968, Dok. om at tegninger vedr. bebyggelse og friareal skal godkendes af Randers kommune.
Tilbagekøbsret for kommunen til ubebyggede arealer.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 698

Servitut af 27.2.1969, Dok. om gensidig færdselsret for matr.nr. 99d og 99g på en 6,5 meter bred vej.

Servitut af 2.7.1975, Lejekontrakt til lokale i bygningen på ejendommen.

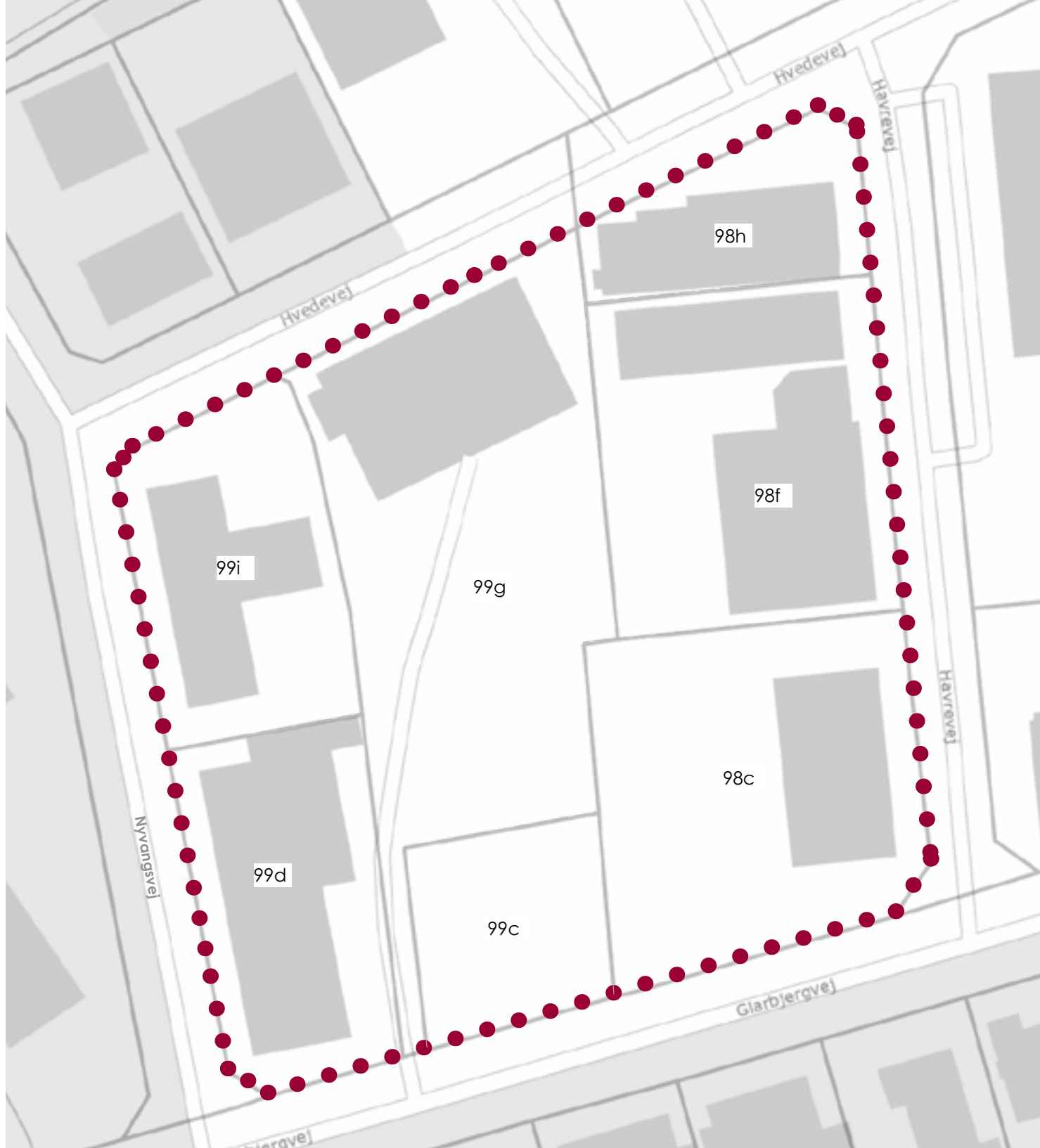
Servitut af 4.7.2006, Lejekontrakt omfattende hele ejendommens grundareal samt bygning, tilbygning og garage.

§ 14 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 698 er godkendt af Randers Byråd den 16.01.2020.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- Bygninger fra GeoDanmark (FOT)
- Matrikelstel
- 98c Matrikelnumre, Ejerslav, Randers Markjorder

KORT
BILAG
1

Afgrænsning

Målestoksforhold: 1:750 A4, 04-01-2020



Lokalplan 698

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



Signaturforklaring

- Ny Lokalplan
- Delområdegrænse
- Ia** Delområdenummer
- Eksist. bygninger
- ▨ 2 og 3 etager
- ▶ Vejadgang
- Vejudlæg
- Fortov
- Lege- og opholdsarealer
- ▶ Stiudlæg
- P Areal til parkering
- R Areal til renovation
- ▨ Cykelparkering
- Fælles opholdsarealer
- Beplantning
- Solitære træer
- Depot i stueplan (Ia)

KORT BILAG 2	Fremtidig anvendelse	
	Målestoksforhold: 1:750 A4, 04-01-2020	
	Lokalplan 698	
	RANDERS KOMMUNE • 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

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

Bilag IV-arter

Der findes ingen registrering af bilag IV-arter i området. Der vurderes derfor ikke at være en påvirkning af bilag IV-arters raste- og yngleområder ved planen.



Rammekort med markering af lokalplanområdet (rød).

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 udlagt til blandet bolig og erhverv i ramme 1.02.BE.3. Området er udlagt til bolig- og erhvervsformål, offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål samt butikker til særlige pladskrævende varegrupper.

Bebyggelsesprocenten for boliger i området må ikke overstige 30% for åben-lav og 40% for tæt-lav. Bebyggelsesprocenten for øvrig bebyggelse i området må ikke overstige 85%. Lokalplanen er således i overensstemmelse med anvendelsen, mål og retningslinjer i Kommuneplan 2017.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. Området er dog omkranset af eksisterende by, og den planlagte bebyggelse erstatter eksisterende bebyggelse. Planen vurderes derfor ikke at have væsentlig indvirkning på kystlandskabet/være væsentligt afvigende fra eksisterende bebyggelse og beplantning.

Produktionserhverv

Randers kommune har ikke fastlagt retningslinjer med udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 23 og nr. 24.

Det forventes ikke at det berørte rammeområde – eller dele heraf – vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Lokalplanen får derfor ikke betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

Tekniske anlæg

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for tekniske anlæg (højderestriktioner til luftfart). Området er



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 698

omfattet af en bebyggelsesmæssig højdebegrænsning på maksimalt 25 meter, idet det ligger inden for indflyvningszonen til Randers Flyveplads. Lokalplanens byggemuligheder er i overensstemmelse med retningslinjen.

EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af eksisterende byplanvedtægt nr. 7 fra 1960 for areal vest for Mariagervej og nord for Glarbjergvej. Byplanvedtægtet aflyses delvist når denne lokalplan offentliggøres endeligt, da denne lokalplan omfatter en del af byplanvedtægten nr. 7.

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.

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

ØVRIG PLANLÆGNING

Risikostyringsplan

Planområdet ligger udenfor en udpegning i risikostyringsplanen og i bestemmelserne, er der derfor ikke taget særlige hensyn til sikring i forbindelse med oversvømmelseshændelse.

Spildevandsplan

Området indgår i kommunens spildevandsplan i kloakopland E23.1 som et fælleskloakeret område. Ved ny bebyggelse eller ændring af afløbssystemer skal der separatkloakeres, og forberedes til fremtidig separatkloakering af området.

Der er fastsat en afløbskoefficient på 0,7 for området.

Såfremt afløbskoefficienten ikke overholdes skal der ske forsinkelse af overfladevand med afløbsstyring i form af vandbremse på egen grund eller indenfor projektområdet.

Varmeplan

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

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

Vandforsyningsplan

Området er beliggende i Verdo Vand A/S Vandværks forsyningsområde.



Handicappolitik

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

MUSEUMSLOVEN

Arkæologiske interesser

Museum Østjylland oplyser, at der ikke er registreret fortidsminder på arealet. I umiddelbar nærhed af arealet er der imidlertid kendskab til bebyggelsestyper fra perioden yngre bronzealder/førromersk jernalder (ca. 700-500 f.Kr.) samt en gravhøj fra bronzealderen (ca. 1700–500 f.Kr.).

Taget i betragtning at en stor del af arealet allerede er bebygget, er der en stor sandsynlighed for, at eventuelle fortidsminder allerede er blevet bortgravet. Museum Østjylland ønsker derfor ikke at foretage en arkæologisk forundersøgelse på arealet. Arealet er således frigivet til anlægsarbejde fra museets side.

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).

MILJØBESKYTTESLOVEN

Jordforurening

To ejendomme er kortlagt som forurenede på vidensniveau V1 i.h.t. Jordforureningsloven. En enkelt ejendom er kortlagt som forurenede på vidensniveau V2, og de fire øvrige ejendomme er områdeklassificeret med krav om analyser i forbindelse med håndtering af overskudsjord.

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau V1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau V2, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Et områdeklassificeret areal er et område, hvor jorden antages at være lettere forurenede. Byzone klassificeres som udgangspunktet som områder, hvor jorden antages at være lettere forurenede. Der stilles krav om analyse af jorden ved jordflytning.

Bygge- og anlægsarbejder samt den ændrede arealanvendelse til følgende arealanvendelse som boliger og rekreativt område, kræver tilslutning efter jordforureningsloven. Jordhåndtering foretages efter en myndighedsgodkendt jordhåndteringsplan. Genanvendelse af jord



foretages efter vilkår i Miljøbeskyttelsesloven og Jordforureningsloven.

Ændret arealanvendelse fra industri til boligområde på de kortlagte områder i lokalplanen kræver en tilladelse efter Jordforureningslovens § 8 forinden byggetilladelse gives. En tilladelse efter jordforureningslovens § 8 skal sikre, at projektet ikke har skadelig virkning på mennesker, grundvand, overfladevand eller internationale naturbeskyttelsesområder. I den forbindelse vil Region Midtjylland skulle udtale sig i sagen.

Såfremt projektet omfatter indbygning af overskudsjord skal der søges om en § 19 tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Skal der ske jordflytning af overskudsjord i forbindelse med projektet, skal dette anmeldelse 4 uger før projektstart med minimum 1 prøve pr. 30 t med mindre der foreligger en godkendt jordhåndteringsplan.

Generelt gælder det at såfremt der under bygge- eller jordarbejde på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde, jf. Jordforureningsloven.

ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Vandforsyning

Området ligger i Verdo Vands forsyningsområde.

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald". Regulativerne fastsætter regler for håndteringen af hhv. husholdningsaffald fra alle borgere og grundejere i Randers Kommune. Dette sker med henblik på at forebygge forurening, uhygiejniske forhold for miljø og mennesker og begrænse ressourceanvendelsen ved at fremme genanvendelse af affald.

Ved private husstande indsamler Randers Kommune restaffald, organisk affald, papir og emballage (glas, plast og metal). Derfor skal der afsættes plads til beholdere til opsamling af de 4 fraktioner.

I forbindelse med større samlede byggerier anbefaler Randers Kommune, at der etableres en undergrundsstation til opsamling af de 4 nævnte fraktioner. Ved etablering af undergrundscontainere, skal disse placeres således det er muligt at tømme dem uden renovationsvognen skal foretage bakkemanøvrer.

Trafikstøj

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 (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).

- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Realisering af lokalplanen forudsætter ikke tilladelse fra andre myndigheder.

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

I forbindelse med realiseringen af lokalplanen, skal privatvejen Havrevej sikres en kørebanebredde på 6 meter og et fortov svarende til de øvrige veje der omkranser lokalplanområdet. Dette projekt skal realiseres via vejlovgivningen.

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 vedr. miljøvurdering

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

- Planen med bestemmelser sikrer, at bebyggelsesstrukturen er tilpasset områdets eksisterende nabobebyggelse.
- Der er udarbejdet en støjrapport der konkluderer, at man med den foreslåede bebyggelsesplan, vil kunne overholde de vejledende vilkår til vejtrafikstøj.
- Der er ikke særlige drikkevands- eller grundvandsinteresser i området.
- Kortlægning af vidensniveau 1 eller 2.

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.