



Randers Kommune



*I 4 ugers offentlig høring
fra den 22. marts 2022 til den 19.
april 2022*

Forslag til **733**

LOKALPLAN

Bevaring af
Langå Stations bygninger,
Bredgade 55 i Langå



**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.....	8
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	10
§ 1 Lokalplanens formål	10
Lokalplanens formål er at sikre:	10
§ 2 Område og zonestatus	10
§ 3 Bevaring af bebyggelse	10
§ 4 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 6 Ophævelse af lokalplan.....	12
§ 7 Servitutter	12
§ 8 Vedtagelsespåtegninger	12
KORTBILAG 1, Afgrænsning og delområde	13
KORTBILAG 2, Arealanvendelse	14
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	15
OVERORDNET PLANLÆGNING	15
KOMMUNEPLANEN	15
EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER.....	16
ØVRIG PLANLÆGNING	16
NATURBESKYTTELSESLOVEN	17
MUSEUMSLOVEN	17
MILJØBESKYTTELSESLOVEN	17
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	17



LOKALPLANENS HØRINGSFRIST

Forslag til Lokalplan 733

Den offentlige debat om planforslaget.

Høringsfrist. Mulighed for indsende evt. skriftlige høringssvar

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 19. april 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 18. 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 ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser - her gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig 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 733



Luftfoto over lokalplanområdet

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

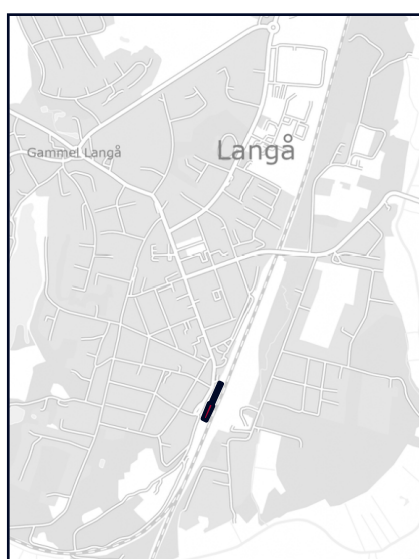
Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at bevare de arkitektoniske, kulturhistoriske og bygningsmæssige kvaliteter, som de bevaringsværdige bygninger i form af Langå Stationsbygning og dertilhørende anneks, besidder. Lokalplanen skal sikre et at de bevaringsværdige bygninger ikke nedrives, samt sikre dem mod ændringer og ombygninger, som kunne have en væsentligt negativ påvirkning af bygningernes bevaringsværdi.

Idet at Langå Station og tilhørende anneks er registreret som bevaringsværdige efter at lokalplan 663 blev vedtaget, så indeholder nærværende lokalplan specifikke bestemmelser i forhold til at de siden er registreret som bevaringsværdige. Det er derfor fundet nødvendigt at ophæve den gældende lokalplan 663 for hvad angår §8 *Bebyggelsens ydre fremtræden* for nærværende lokalplanområde.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område omfatter de bevaringsværdige bygninger, som udgør Langå stationsbygning og det nordfor liggende anneks med tilhørende overdækkede arealer, der i alt udgør ca. 1600 m².

Bygningen har en væsentlig kulturhistorisk og miljømæssig værdi. Bygningen indgår i den synlige fortælling om stationsbyens opståen

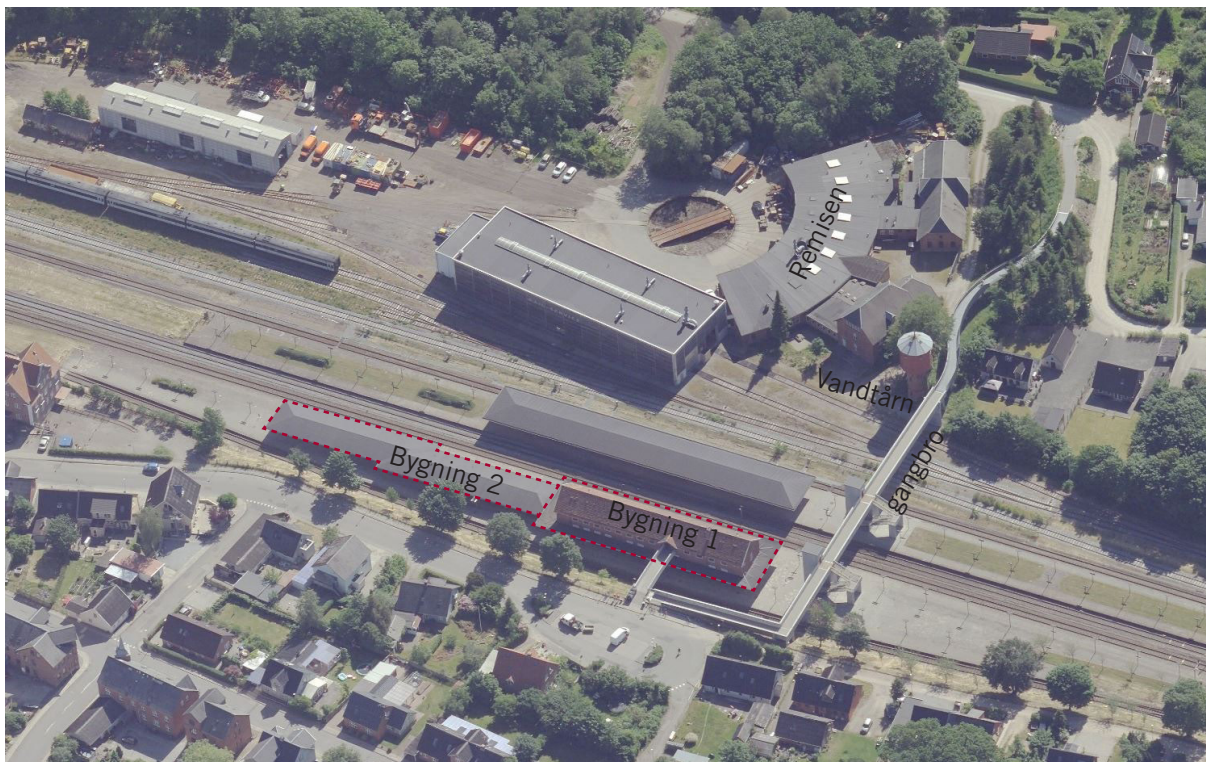


Oversigtskort - lokalplanområdet i forhold til Langå



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 733



*Skråfoto af lokalplanområdet.
Lokalplanområdets bygning 1 og
bygning 2 er opstiblet. På skråfoto kan
vandtårn, remise og gangbro også ses.*

omkring stationen og stationsområdet med bygninger som remise, vandtårn, tidl. stationshotel og de tidstypiske beboelseshuse og en bykerne i stationsbyarkitektur, som er bevaret og fortsat overvejende står med røde mursten. Stationsbymiljøet er således meget synligt i Langå, og stationsbygningens bidrager til fortællingen om Langå som stationsby.

Lokalplanområdet er omkranset af banelegemet i form af peronafsnit til henholdsvis Langå Stations spor 1 mod øst og spor 2 mod vest. Syd for lokalplanområdet løber den nyere gangbro, som forsyner sporanlægget med elevatorer og trapper, og som samtidig skaber en forbindelse for Langås byens bløde trafikanter - på tværs af stationsområdet.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 733 sikrer, at Langå stationsbygninger bevares og sikrer bygningerne mod væsentlige ændringer af de kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter.

De bærende værdier for Langå Stationsbygning og anneks omfatter særligt den kulturhistoriske værdi ved deres fortælleleværdi, som stationsbygninger i en by, der fortsat i sin bygningsarv, har flere bygningsværker der er helt særlige i sin arkitektur og placering nær jernbanen.

Den nuværende stationsbygning er ikke den oprindelige fra 1907, men derimod fra omkring 1952. Men selvom bygningerne ikke er oprindelige, så vurderes kulturhistorien til at vægte så højt, at bygningerne er bevaringsværdige.

Stationsbygningen og det tilhørende anneks samt resten af anlægget, har et tidstypisk udtryk med efterkrigstidens enkle, knappe og nøjterne arkitektur, uden overflødige dekorative elementer, men med

*Langåstationsbygning -
før ny stationsbygning*





*Langå Station, bygning 1 og spor 2 og 3
- foto er taget på ny gangbro mod nord.*

kvalitet via de gode proportioner, gedigne byggematerialer og dens enkle, men gennemførte, detaljering.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser der skal sikre de bevaringsværdige bygninger mod nedrivning og sikrer også at alle udvendige facadeændringer sker med respekt for de bærende værdier, fra efterkrigstidens arkitektur. Alle facadeændringer på de bevaringsværdige bygninger skal godkendes forud af Randers Kommune.

I lokalplanen er der bestemmelser for udseende, såsom bevarelse af det blanke murværk og døre i hårdt træ, som er gedigne materialer, der passer til efterkrigstidens funktionelle udtryk.

Stationsbygningens teglhængte heltag med tagudhæng og synlige spærender og den omkransende baldakin, udgør en helhed med anneksets valmtag, som er belagt med tagpap og har bræddebeklædt udhæng. Baldakinens og anneksets tag flettes visuelt sammen ved overlappningen. Taget fortsætter i forlængelse af annekset, i et overdækning i et fritstående perrontag, båret af jernsøjler.

På facaderne veksles der mellem de røde teglmure og de hvide vinduer, hvilket bevirker en konsekvent og fin rytme, som er sårbar over for ændringer, som bryder denne rytme.

Lokalplanen fastsætter, udover de bevarende bestemmelser, også bestemmelser for skilte på facaderne, hvorved skiltens placering og størrelse skal ske med respekt for de bevaringsværdige bygninger.

*t.v. Langå Station, bygning 1 og spor 1
- foto er taget mod nord stående på gangbro*

*t.h. Langå Station, bygning 2
-foto er taget fra perron*





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** bevare eksisterende bevaringsværdig bygning, der arkitektonisk og kulturhistorisk er af betydning for Langå by.
- 1.2 **At** sikre at ændringer af bevaringsværdig bebyggelses ydre fremtræden tilpasses bygningens arkitektur.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en mindre del af matrikelnummer 61a Langå By, Langå samt alle parceller, der efter den 26.11. 2021 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Bevaring af bebyggelse

- 3.1 Bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 1-4, som vist på kortbilag 2, må ikke nedrives uden byrådets særlige godkendelse.
- 3.2 Bevaringsværdige bygninger, som vist på kortbilag 2, skal ved udvendige ombygninger, facadeændringer og renoveringer (udover almindelig vedligehold) af ydervægge, tag og facadedetaljer, udskiftning af vinduer og døre mv., samt opsætning af skilte jf. §4 og 5, i hvert tilfælde godkendes af byrådet.

§ 4 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 4.1 Udvendige ombygninger, facadeændringer og renoveringer skal have en detaljeringsgrad og ske under hensynstagen til den enkelte bygnings arkitektur og helhedsvirkning i området.
- 4.2 Facader og gavles oprindelige vandrette og lodrette opdeling og rytme skal bevares.
- 4.3 Facader og gavle skal fremstå som en konstruktiv helhed fra sokkel til tag og tilpasses bygningens arkitektur og dimensioner.
- 4.4 Ydervægge skal fremstå som blank mur i røde mursten. Facader og gavle må ikke dækkes af beklædningstræ, klinker, pladematerialer og lignende.
- 4.5 Vinduer og døres udformning, dimensionering, opdeling og

Almindelig vedligehold kræver ikke en godkendelse. Ved tvivl om der er tale om vedligehold eller renovering m.m., så kontakt Randers Kommune.



farvesætning skal tilpasses bygningens arkitektur og detaljering. Vindues- og dørhuller må ikke tilmures eller på anden måde blændes eller tildækkes.

- 4.6 Der må ikke opsættes udvendige gitre for vinduer og døre.
- 4.7 Oprindelige arkitektoniske facadedetaljer og ornamentik, som har betydning for facadens arkitektur og helhed, skal bevares.
- 4.8 Ved udskiftning af tag skal den eksisterende tagform opretholdes. Tagflader skal beklædes med rød, uglaseret vingetegl på bygning 1 og sort tagpap tag på bygning 2, jf. kortbilag 2.
- 4.9 Tagrender og -nedløb skal udføres og placeres således at de understøtter facadens opdeling. Tagrender og -nedløb skal udføres i zink.
- 4.11 Tagvinduer skal sidde enkeltvis og være tilpasset bygningens arkitektur. De skal placeres så de understøtter facadens opdeling og skal rykkes 2-5 tagsten op på tagfladen. Alle skal placeres ens på tagfladen.
- 4.12 Antal af tagvinduer skal begrænses såvel i størrelse som i mængde, da tagfladen fortsat skal opleves som en sammenhængende tagflade, i det at den er synlig mange steder fra. Derudover vil kombination af de forskellige taglys-løsninger på tagfladen kun kunne etableres med arkitektoniske tilpassede løsninger.
- 4.13 Oprindelige arkitektoniske facadedetaljer og ornamentik på de bevaringsværdige bygninger, såsom f.eks. skorsten og baldakiner skal bevares. Originale detaljer skal bevares og må ikke dækkes af anden beklædning.
- 4.14 Der må ikke etableres altaner på facader og gavle eller indeliggende tagterrasser i tagfladen.
- 4.15 Ledninger og kabler skal så vidt muligt fremføres inde i bygningen. Ventilation skal etableres og fremføres inde i bygningen. Afkast skal visuelt tilpasses bygningens arkitektur.
- 4.16 Der må ikke etableres anlæg til udnyttelse af solenergi eller opsættes antenner og paraboler på de bevaringsværdige bygninger.

§ 5 Skiltning

- 5.1 Der må opsættes skiltning i tilfælde af anden anvendelse end stationsdrift i form af skiltning i hver ende af facaden mod vest, eller på gavltrekanterne mod syd og nord. Ved skiltning for forskellige virksomheder eller foreninger skal skiltning samordnes. Skiltning skal udformes som enkeltbogstaver og må ikke udføres som pladeskilt.



§ 6 Ophævelse af lokalplan

- 6.1 I Lokalplan 663 ophæves §8 inden for nærværende lokalplanområde med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 7 Servitutter

- 7.1 Følgende servitutter aflyses delvist i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:
- Dok. nr. 1006753426 om Deklaration vedrørende DSB's rettigheder over Banedanmarks ejendom på Langå Station den 29.09.2015 aflyses hvad angår muligheden for flytning jf. servituttens §5 af de i servituttens §2 nævnte ejendomme:
BgV-nr. Lg 001 Hovedbygning,
BgV-nr. Lg 041 Anneksbygning,
BgV-nr. Lg 061 Perrontag og
BgV-nr. Lg 063 Perrontag.

§ 8 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 733 er vedtaget af Randers Byråd den 21. marts 2022

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Lokalplan 733 er endeligt vedtaget af Randers Byråd den xx.xx 202x.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

- | | |
|---|--|
|  Lokalplangrænse |  Matrikelskel |
|  Bygninger fra GeoDanmark |  Optagetvej |

BILAG 1

Afgrænsning og delområder

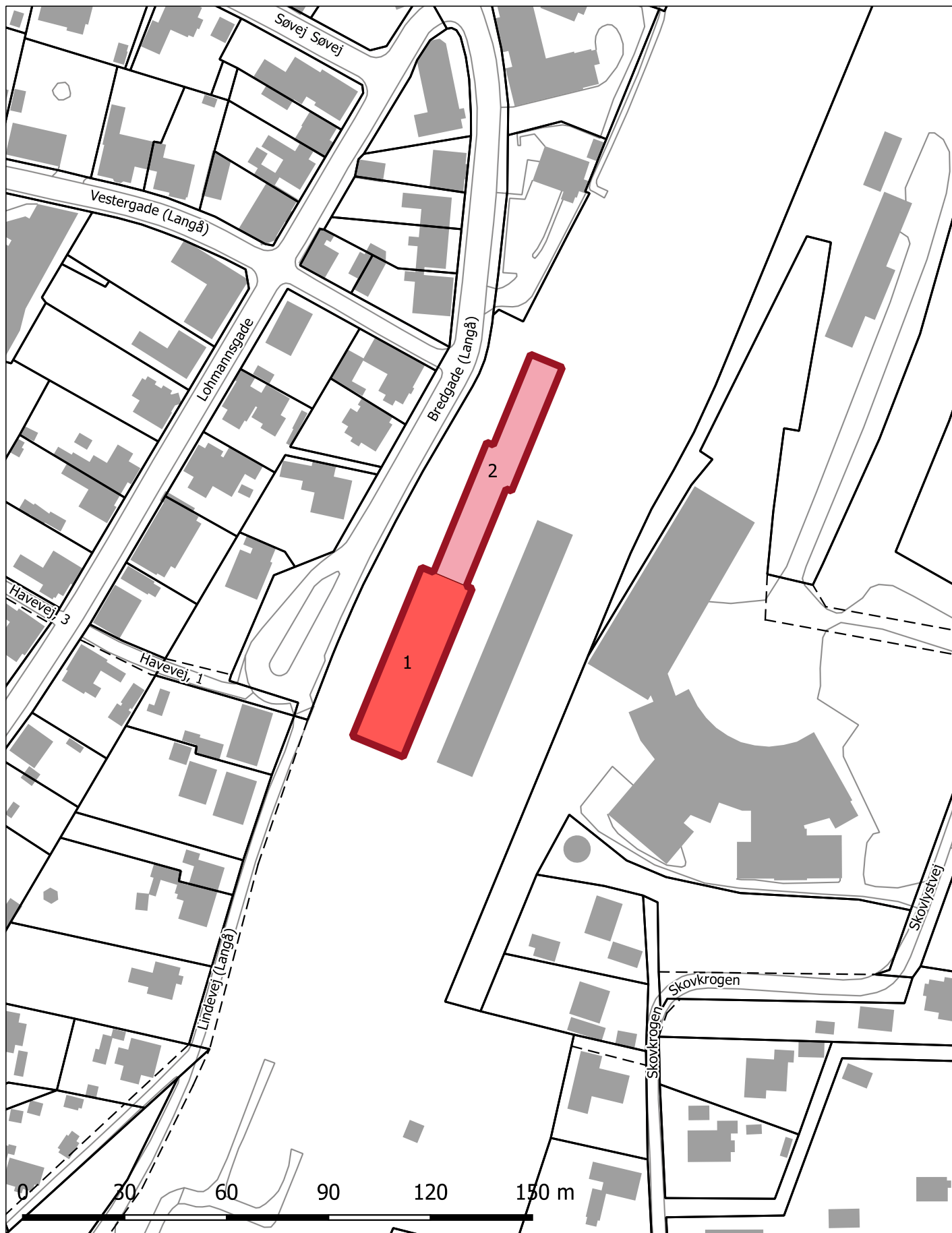
Målforshold: 1:1.000, A4, 26.11.2021



Lokalplan 733 Langå Station

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK





Signaturforklaring

- | | |
|---|--|
|  Lokalplangrænse |  Bygninger fra GeoDanmark |
|  Bygning 1 med bevaringsværdi 3 |  Matrikelskel |
|  Bygning 2 med bevaringsværdi 4 |  Optagetvej |

BILAG 2

Arealanvendelse

Målforskel: 1:1.500, A4, 26.11.2021



Lokalplan 733 Langå Station

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

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 ca. 4,7 km til nærmeste Natura 2000-område nr. 229, Bjerre Skov og Haslund Skov. Både ud fra afstanden og karakteren af lokalplanen vurderes det, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Bilag IV-arter

Odder og Grøn Køllesmed er registreret langs med Gudenåen øst for det udpegede område. På baggrund af placeringen og projektets karakter vurderes det, at planen ikke påvirker disse bilag IV-arter væsentligt.

Flagermus yngler og raster især i bygninger og hule træer. De er især følsomme overfor fældning af hule træer og restaurering af bygninger, så de bliver utilgængelige. Inden restaurering af bygningen, kræver det en nærmere undersøgelse af om der bor flagermus i bygningen, og i forhold til om projektets karakter vil påvirke deres yngle- og rasteområder væsentligt og i forhold til en evt. udslusning af flagermus.

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 3.01.BE.5 i Kommuneplan 2021. Området er udlagt til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.

Kulturmiljø

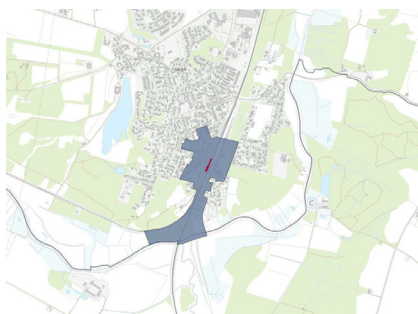
Et kulturmiljø udpeges hvis det har en særlig kulturhistorisk fortælling, som har betydning foren kommunen, et område, en by eller en befolkning.

Stationsmiljøet i Langå er en del af et udpeget kulturmiljø, hvor de bærende værdier knytter sig til elementerne fra det tidligere stationsmiljø og industrialiseringsperioden.

Udpegede kulturmiljøer er opdelt i tre værdiniveauer, hvor kulturmiljøet i Langå er middelværdi, hvor der gælder, at de bærende værdier indenfor kulturhistorie, arkitektur og integritet indtænkes som ressource i forbindelse med byggeri og omdannelse. Byggeri, anlæg og andre indgreb bør indpasses og tage hensyn til kulturmiljøets værdier indenfor kulturhistorie, arkitektur og integritet. og er optaget i kommuneplanen.

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.





FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 733

Alle ejendomme i Randers Kommune med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4 er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen.

De bevaringsværdige bygninger 1 og 2 (jf. kortbilag 2) må kun nedrives, ændres eller ombygges med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.

EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af eksisterende lokalplan 663 for Langå bymidte og stationsområde, som delvist aflyses når denne lokalplan offentliggøres endeligt.

Lokalplanen 733 ophæver den gældende lokalplan 663 for hvad angår §8 bebyggelsens ydre fremtræden for nærværende lokalplanområde, idet at Langå Station efter vedtagelsen af lokalplan 663 er registreret som bevaringsværdig, hvorfor der i nærværende lokalplan, er bevarende bestemmelser, i forhold til, at sikre dens bevaringsværdier.

Nærværende lokalplan supplerer den gældende lokalplan 663 for hvad angår resten af lokalplanen.

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.

Der er inden for lokalplanområdet tinglyst en delvis rådigheds- og tilstandsservitut løbenummer 29.09.2015-1006753426, som fungerer som et aftalegrundlag mellem DSB og Banedanmark, om at DSB har ret til at foretage ændringer - herunder en anden placering af bygningsanlægget.

ØVRIG PLANLÆGNING

Risikostyringsplan

Et område ved jernbanen ved siden af lokalplanområdet er udpeget i Randers Kommuneplan 21 til at være i risiko for oversvømmelse ved skybrud. Kortlægningen tager imidlertid ikke højde for afløbssystemet, som kan forventes at være effektivt omkring jernbanen, hvorfor risikoen for oversvømmelse vurderes at være lille inden for lokalplanområdet, da bygningen er hævet over det omkringliggende baneterræn, og da afledningen af vand ikke påvirkes af det bevarende projekt, er det vurderingen, at der ikke er risiko for en væsentlig påvirkning.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan kloakopland LA04, som er separatkloakeret. Regnvand fra området ledes til Gudenåen. Lokalplanen vil ikke medføre en ændring på dette.



Varmeplan

Området er udlagt til kollektiv varmeforsyning.

NATURBESKYTTELSESLOVEN

Skovbyggelinje

Lokalplanens område ligger inden for en registreret skovbyggelinje. Byggeri indenfor skovbyggelinjen er undtaget jf. naturbeskyttelseslovens §17, stk. 3 og kræver derfor ikke dispensation fra skovbyggelinjen.

MUSEUMSLOVEN

Arkæologiske interesser

Museum Østjylland oplyser, at idet lokalplanen ikke indeholder bestemmelser om jordarbejde, så er der, med baggrund i lokalplanens formål, ikke anbefalinger om en arkæologisk forundersøgelse.

Der er imidlertid tale om et område med registrerede fortidsminder i det arealet ligger op af et kulturarvsareal af international betydning med bopladser fra senpalæolitikum, mesolitikum og neolitikum.

Den nære beliggenhed til kendte fortidsminder og topografien indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i det aktuelle lokalplanområde. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

Hvis der dispenseres fra lokalplanen vil Museum Østjylland anbefale, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig 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.

MILJØBESKYTTELSESLOVEN

Jordforurening

Ejendommen er kortlagt på Vidensniveau 1 den 21. september 2005 med Lokalitets nr. 717-00050.

Kortlægningsgrundlaget er kendt forurening idet der fra 1900 og frem har været aktiviteter som DSB garageanlæg, omlæsningsareal, olietanke, tankanlæg, betonstøberi, værksteder, nedlægning af slagge mv.

Der er foretaget forureningsundersøgelse i 2005, der viser forurening.

Forinden bygge- og anlægsarbejder på ejendommen skal det afklares, om projektet kræver en tilladelse i.h.t. Jordforureningslovens §8.

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 ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 733

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 sikrer bevarelse af bevaringsværdig bebyggelse og vurderes ikke, at påvirke Natura 2000-områder væsentligt.

På baggrund af screeningen vurderes planforslaget ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, da:

- lokalplanforslaget udelukkende muliggør restaurering og istandsættelse af eksisterende bygninger og
- at der inden for lokalplanens område ikke findes natur- eller miljømæssige udpegninger eller registreringer som påvirkes negativt af planlægningen.

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, 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.

Planforslaget muliggør ikke anlægsarbejder omfattet af lovens bilag 1 eller bilag 2.

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.