



Randers Kommune



*I 8 ugers offentlig høring
fra 06.03.2020 til 01.05.2020*

Høring forlænget til 01.07.2020

Forslag til **LOKALPLAN 615**

Etageboliger ved
Niels Brocks Gade 1
Randers



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST	3
VEJLEDNING	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	5
OM LOKALPLANEN	6
BAGGRUND.....	6
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	6
LOKALPLANENS INDHOLD.....	9
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	12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 9 Ubebyggede arealer.....	14
§ 10 Støjforhold	14
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	15
§ 12 Servitutter	15
§ 13 Vedtagelsespåtegninger	15
KORTBILAG 1, Afgrænsning og delområde	16
KORTBILAG 2, Arealanvendelse	17
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .	18
OVERORDNET PLANLÆGNING	18
KOMMUNEPLANEN	18
EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER.....	19
ØVRIG PLANLÆGNING	19
MUSEUMSLOVEN	20
MILJØBESKYTTELSESLOVEN	20
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	21
TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE	21
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	21
TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN	
TILLÆG 31 TIL KOMMUNEPLAN 2017	23



LOKALPLANENS HØRINGSFRIST

Forslag til Lokalplan 615

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 bemærkninger, forslag og indsigelser.

Høringssvar til planforslaget bedes afgivet via høringsportalen:
www.randers.dk/høringer senest **fredag 1. maj 2020**.
Den offentlige høring er forlænget til onsdag 1. juli 2020.

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

Offentligt borgermøde

Offentligt borgermøde

Der afholdes offentligt borgermøde om planforslaget:

Onsdag 18. marts 2020, kl. 19.00 – 21.00,

Remisen Randers, J. V. Martins Pl. 3, 8900 Randers.

I høringsperioden skal der om muligt afholdes et ordinært borgermøde. Sted og dato for borgermødet vil blive meddelt på kommunens høringsportal.

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 21. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelse 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 615



Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for opførelse af etageboliger på ejendommen Niels Brocks Gade 1, samt etablering af areal til parkering på ejendommen Ebbesens Gade 6, i Randers by.

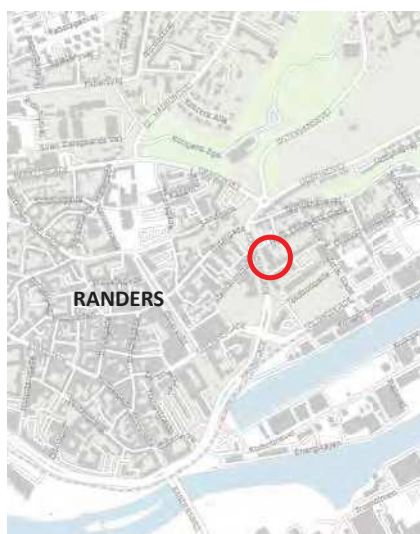
Ny bebyggelse kan etableres oven på den eksisterende kælderetage af bygningen i Niels Brocks Gade 1, hvor ny bebyggelse kan opføres i op til 6 etager og maksimalt 21 meter. Den eksisterende kælderetage kan indrettes til parkeringskælder o. lign.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet har et samlet areal på 2.134 m² og ligger i den østlige del af Randers midtby og omfatter matr.nr. 168a, Randers Bygrunde, beliggende på Niels Brocks Gade 1, og matr.nr. 173e, Randers Bygrunde, beliggende på Niels Ebbesens Gade 6.

Området fremstår i dag som befæstede arealer med én enkelt bygning i to etager på ejendommen Niels Brocks Gade 1. Bygningen, der blev opført i 1974, har gennem tiden været benyttet til en lang række forskellige aktiviteter, og senest er bygningen blevet anvendt af Den Evangeliske Kirke i Randers.

Lokalplanområdet udgør den vestlige del af den samlede karréstruktur, der afgrænses af Rosenørnsgade mod vest, Niels Ebbesens Gade mod nord, Lene Bredahls Gade mod øst og Niels Brocks Gade mod syd. Karréstrukturen består af en blanding af ældre og nye beboelsesbygninger - fra enfamiliehuse til etagebygninger i 5 etager.



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i forhold til Randers by



OM LOKALPLANEN

Forslag til Lokalplan 615



Kig fra Rosenørnsgade mod syd-sydøst, hvor terrænet hæver sig over lokalplanområdet

Tøjhushavekvarteret

Lokalplanområdet er beliggende i Tøjhushavekvarteret på kanten af to meget forskellige områder. Mod vest ligger Rosenørnsgade med et vejforløbet, der mod nord hæver sig op over 1. sals højde, og som i dag udgør en meget trafikeret vej, der i dagtimerne genererer en del trafikstøj mod bebyggelsens vestlige facade.

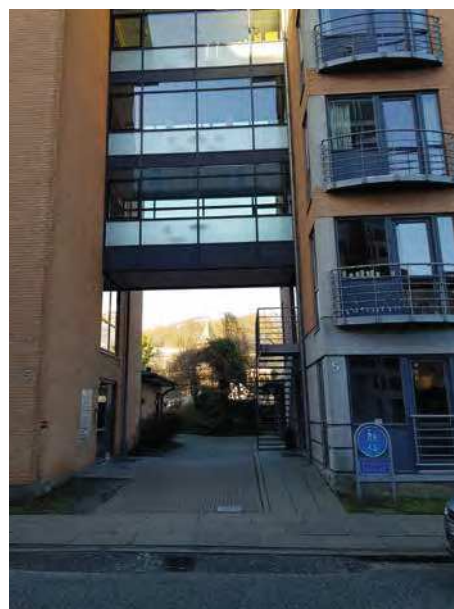
Mod øst ligger Tøjhushavekvarteret, der udgør et bykvarter med rødder i et gammelt arbejderkvarter, som indeholder en meget blandet bygningsmasse, og som længst mod øst afsluttes af den gamle folkepark Tøjhushaven, der har givet navn til hele kvarteret.



Kig mod nord-nordøst fra hjørnet af Rosenørnsgade og Niels Brocks Gade



Facade af eksisterende byggeri mod Niels Brocks Gade



Offentlig stipassage mellem Niels Brocks Gade og Niels Ebbesens Gade



Karréens grønne gårdrum, der opleves i stipassagen

I kvarteret spænder bebyggelsen fra fritliggende herskabsvillaer over mindre industrianlæg, garager og disciplinerede 2 etages byhuse til 4½ etages nationalromantiske, murede ejendomme med lejligheder, samt nyere etageboliger i 5 etager. Variationen forstærkes i gårdrummene, hvor der er udsigt til mange baghuse, materialeskift, malerisk slid og små grønne oaser.



OM LOKALPLANEN

Forslag til Lokalplan 615



Kig fra Niels Ebbesens gade mod vest, hvor kvarterets varierede bygningshøjder tydeligt aflæses i gadeforløbet



Kig fra Niels Ebbesens gade mod syd, hvor den nordlige adgang til lokalplanområdet ses



Kig fra Niels Ebbesens gade mod sydøst



Illustration med situationsplan, der giver eksempel på lokalplanens byggemuligheder



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 615

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 615 fastsætter bestemmelser der giver mulighed for opførelse etageboligbebyggelse med tilhørende parkering.

Ny bebyggelse kan opføres i to bygninger på en fælles base, som er den oprindelige bygnings kælderetage. Den tidligere kælderetage kan benyttes til parkeringskælder, foruden at der må etableres 3 parkeringspladser på terræn ved Niels Ebbesens Gade.

På den tidligere kælderetage kan der etableres fælles opholdsareal og der kan desuden etableres fælles opholdsareal på taget af den sydlige bygning. Private altaner til udendørs ophold må etableres mod øst.

Den sydlige bygning består af fire bygningsdele, der fra syd ved Niels Brocks Gade og mod nord maksimalt må opføres i 4 til 6 etager. Den nordlige bygning består af to bygningsdele, der fra nord ved Niels Ebbesens Gade og mod syd maksimalt må opføres i 4 og 5 etager.



Illustration med eksempel på facadeudtryk set fra Rosenørnsgade



Illustration med eksempel på facadeudtryk set fra Niels Brocks Gade



Illustration med eksempel på facadeudtryk set fra Niels Ebbesens Gade



Illustration med eksempel på facadeudtryk set fra øst (karréens gårdum)



Luftfoto, der viser lokalplanens delområder

Oversigt over delområder

Lokalplanområdet inddeles i 2 delområder:

Delområde I: Boliger, parkeringskælder, fællesareal, brand-, redning- og renovationsvej.

Delområde II: Parkering.

Højvandssikring

Højvandssikring

Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes risikostyringsplan, der skal sikre boligbebyggelse i forbindelse med oversvømmelseshændelser (højvandssikring).

Boligbebyggelse er derfor omfattet af krav om højvandssikring til kote 3, hvilket f.eks. kan imødekommes ved at indrette den eksisterende kælder til parkeringskælder, hvormed gulvniveauet i de nederste lejligheder hæves til over kote 3.

Trafikstøj

Trafikstøj

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Rosenørnsgade.

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" er beskrevet følgende vejledende grænseværdier for vejstøj:

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



Bestemmelser i denne lokalplan fastsættes i henhold til Planloven (jævnfør lovbekg. nr. 287 af 16.04.2018 med senere ændringer) for det i § 2 nævnte område.

Område og zonestatus

Ejendomme og lodder der er omfattet af denne lokalplans bestemmelser

Delområder

Zonestatus

Områdets anvendelse

Delområde I
Etageboligområde

Delområde II
Parkeringsareal på terræn

Erhverv fra egen bolig

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til Planloven fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1 **At** området må anvendes til boligformål,
- 1.2 **At** bebyggelse indrettes som etageboliger,
- 1.3 **At** byggeri og anlæg indpasning i bymiljøet,
- 1.4 **At** der etableres støjfaskærmede opholdsarealer, og
- 1.5 **At** der etableres adgang for brand- og redningskøretøjer.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 168a og 173e Randers Bygrunde, dateret 29.11.2019.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i **byzone og skal forblive i byzone.**

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området opdeles i to delområder, der må anvendes til følgende:

Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse med tilhørende parkeringskælder. I delområdet skal der sikres adgang for brand- og redningskøretøjer.

Delområde II må kun anvendes til parkering på terræn. Parkeringsarealet må ikke bebygges.

- 3.2 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.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 615

Udstykning

§ 4 Udstykning

- 4.1 Området må ikke udstykkes yderligere.

Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges areal til færdselsareal A-A i delområde I efter princippet vist på kortbilag 2. Vejen skal etableres med en bredde på minimum 4 m så brand- og redningskøretøjer kan køre gennem ejendommen.
- 5.2 Parkering og anden færdsel med bil, heriblandt gennemkørsel, må ikke ske ad færdselsareal A-A. Færdselsarealet må udelukkende benyttes af rednings-, brand- og renovationskøretøjer.
- 5.3 Færdselsareal A-A må benyttes som stiforbindelse for færdsel til fods eller med cykel, hvilket kan ske via Niels Brocks Gade eller Niels Ebbesens Gade.
- 5.4 Der skal etableres én overkørsel til bebyggelsens parkeringskælder fra Niels Brocks Gade, som vist på kortbilag 2.
- 5.5 Der skal etableres 3 parkeringspladser i delområde II. Parkeringsarealet vejbetjenes fra Niels Ebbesens Gade.
- 5.6 Der skal mindst anlægges/udlægges følgende parkering:
- 1 bilparkeringsplads pr. bolig
 - 2 handicap bilparkeringspladser i p-kælderen
 - 2 cykelparkeringspladser pr. bolig
- 5.7 Belysning af vej-, sti- og fælles opholdsarealer skal være af-skærmet, så belysningen ikke generer omboende.

Vejbetjening af p-kælder fra Niels Brocks Gade

Parkeringspladser

Tekniske anlæg

§ 6 Tekniske anlæg

Affaldsløsninger

Antal og dimensionering anvises af Randers Kommunes Affaldskontor. De nedgravede containere skal placeres så de kan tømmes fra vejen.

- 6.1 Der må ud til vejudlæg A-A etableres nedgravede container-løsninger til renovation, eksempelvis som vist på kortbilag 2.
- Nedgravet containerløsning til renovation skal placeres i umiddelbar nærhed til Niels Brocks Gade og/eller Niels Ebbesens Gade
- 6.2 Der skal etableres støjafskærmning til forebyggelse af vejtrafikstøj fra Rosenørnsgade så påvirkningen af opholdsarealer overholder de til enhver tid gældende vejledende krav til grænseværdier for udendørs ophold (jvf. § 10), og som vist på kortbilag 2.
- 6.3 Den eksisterende støttemur mod Rosenørnsgade skal ombygges, som vist på kortbilag 2, så vejudlæg A-A kan udlægges i en bredde på mindst 4 m, for at opfylde kravet i § 5.1.

Trafikstøj

For at sikre beboelse mod trafikstøj fra Rosenørnsgade, skal der etableres støjafskærmning så kravene til støj overholdes. Støjafskærmningen skal udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.



Bebyggelsens omfang og placering

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Eksisterende bebyggelse må helt eller delvist nedrives.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for delområde I må højst udgøre 185.
- 7.3 Delområde II må ikke bebygges, men skal fremstå som et åbent parkeringsareal på terræn.
- 7.4 Bebyggelse skal placeres inden for de fastlagte byggefeltet benævnt A, B, C, D og E, som vist på kortbilag 2.
- Byggefelter må overskrides med op til 1,5 meter ved f.eks. altaner eller lignende, såfremt det ikke generer færdslen.
- 7.5 Bebyggelse inden for byggefelt A må opføres i op til 4 bolig-etager, dog må byggeri ikke overskride en topkote på 17.5 meter DVR90.
- 7.6 Bebyggelse inden for byggefelt B må opføres i op til 5 bolig-etager, dog må byggeri ikke overskride en topkote på 20.1 meter DVR90.
- 7.7 Bebyggelse inden for byggefelt C må opføres i op til 6 bolig-etager, dog må byggeri ikke overskride en topkote på 23.4 meter DVR90.

Tagterrasse

- 7.8 Bebyggelse inden for byggefelt D må opføres med op til 5 bolig-etager, samt en tagterrasse, så det samlede byggeri har op til 6 etager. Byggeri i byggefelt D må ikke overskride en topkote på 20.6 meter DVR90.
- 7.9 Bebyggelse inden for byggefelt E må opføres i op til 4 bolig-etager, dog må byggeri ikke overskride en topkote på 17.4 meter DVR90.
- 7.10 Rækværk (f.eks. glasværn på tagterrasse), elevatortårne og lignende tekniske installationer må dog have en højde på op til 1,2 meter over den maksimale topkote.

Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bygninger inden for delområde I skal opføres med hvide ydervægge i beton eller skal fremstå som pudset, så facaden opleves lys og bygningsbasen (med parkeringskælderen) skal fremstå i blank mur af blandede sten i gule nuancer.
- 8.2 Mindre bygningsdele som f.eks. vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden udføres i zink, stål, kobber eller aluminium så bygningsdelen adskiller sig fra ydervæggen.
- 8.3 Tage inden for delområde I skal udføres som flade tage.

Det arkitektoniske udtryk skal underbygges af en farve- og materialemæssig forskel mellem basen (parkeringskælderen) og de bygninger, der rejser sig fra basen.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 615

Glanstal 14, jvf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.

Skiltning

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

Energianlæg

Anlæggene skal være i overensstemmelse med Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere".

Ubebyggede arealer

Støjafskærmning

Fælles opholdsarealer som på kortbilag 2

Terrænregulering

Skilte på ubebyggede arealer må kun være henvisningsskilte og ikke skilte med reklamer.

Støjforhold

8.4 Tage inden for delområde I skal udføres med tagpap eller metal med sort eller grå farve. Tage kan dækkes med vegetation og udformes som såkaldte grønne tage eller sedumtage.

8.5 Til facader må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 14.

Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller og lignende.

8.6 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene.

8.7 Der må opsættes solceller, solfangere og lignende energianlæg på taget. Energianlæg skal integreres i bygningens tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner så installationen ikke er synlig fra terræn.

Anlæg til udnyttelse af solenergi skal gives en overflade, så det fremtræder med mat overflade.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Der skal etableres støjafskærmning mod Rosenørnsgade som vist på kortbilag 2.

9.2 Der skal opføres fælles opholdsarealer som vist på kortbilag 2.

Udendørs opholdsarealer må etableres på altaner, tagterasse og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet.

9.3 Der må indenfor lokalplanområdet ikke ske henstilling af både, campingvogne, uindregistrerede biler eller oplag af materialer.

9.4 Der må indenfor lokalplanområdet ikke foretages terrænregulering.

9.5 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.

§ 10 Støjforhold

10.1 Støjpåvirkning af bebyggelse og opholdsarealer fra vejtrafikstøj skal overholde de til enhver tid gældende vejledende krav til grænseværdier for udendørs som indendørs ophold.

10.2 Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes sådan, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejstøj.



Forudsætninger for ibrugtagning

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

At de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bolig.

At de i § 6 nævnte nedgravede affaldscontainere er etableret.

At den i § 6 nævnte støttemur er blevet ombygget således at vejudlæg A-A kan benyttes af brand- og redningskøretøjer.

At den i §§ 6 og 10 nævnte støjafskærmning er etableret.

At de i § 9 nævnte fælles opholdsarealer er etableret.

Servitutter

§ 12 Servitutter

12.1 Følgende servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:

- Akt nr. 12.03.1932-930354-67 - Dok. om ret til at anvende en mur som gavl mv.

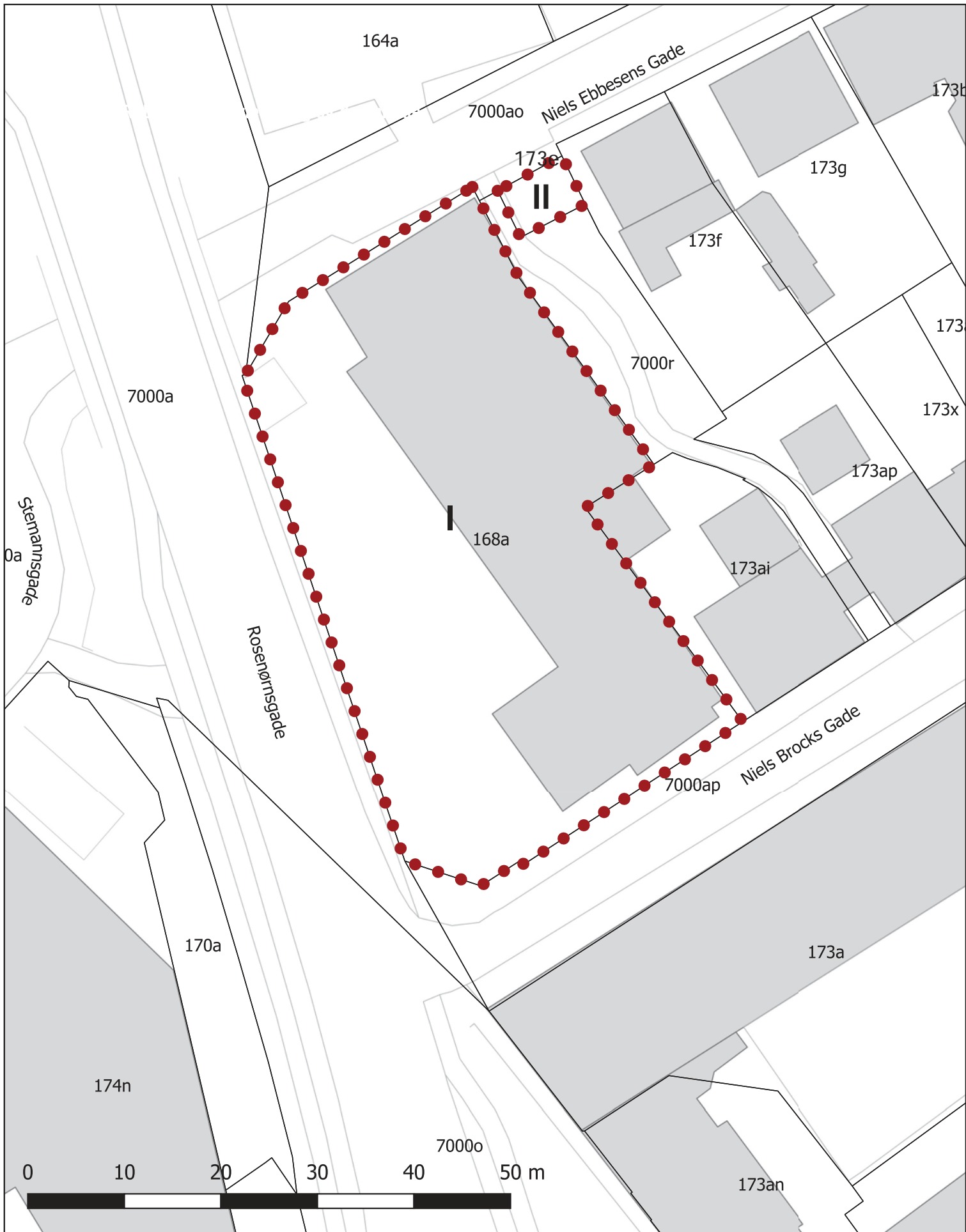
Vedtagelsespåtegninger

§ 13 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 615 er godkendt af Randers Byråd 02.03.2020.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



Lokalplangrænse



Matrikelskel



Delområdenummer

168a

Matrikelnr.

BILAG
1



Afrgrænsning og matrikelnr.

Målforhold: 1:500, A4, 29-11-2019

Lokalplan 615

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK





- | | |
|-----------------------|--|
| Lokalplangrænse | Fælles opholdsareal |
| ----- Gl. støttemur | ▲ Overkørsel - parkeringskælder |
| — Ny støttemur | △ Overkørsel - brand & redning |
| ■ Færdselsareal | //// Byggefelt - maks. 4 boliger (op til 17.5 DVR90) |
| A - A Vejbetegnelse | //// Byggefelt - maks. 5 boliger (op til 20.1 DVR90) |
| P Areal til parkering | XXXX Byggefelt - maks. 6 boliger (op til 23.4 DVR90) |
| ○ Renovation | ... Base til parkering og højvands-sikring (op til 4.25 DVR90) |
| ▲▲ Støjafskærmning | |

BILAG
2



Arealanvendelse

Målforskel: 1:500, A4, 29-11-2019

Lokalplan 615

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK





Overordnet planlægning

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

OVERORDNET PLANLÆGNING

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandområdeplaner 2015-2021 og ligger inden for hovedvandopland nr. 1.5 Randers Fjord. Lokalplanen er ikke i strid med vandplanen.

Beskyttelse af grundvandet

Lokalplanområdet ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det vurderes derfor ikke, at planerne er i strid med landsplanlægningen, hvad angår grundvandsinteresser.

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

Natura 2000-områder

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

Ligeledes er der ingen Ramsar-områder i nærheden.

Bilag IV-arter

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

Hvis der ved gennemgang af bygningen findes tegn på flagermus, der yngler og/eller overvintre i bygningen (f.eks. ved fund af ekskrementer og rester fra byttedyr) skal man kontakte vildtforvalteren i Naturstyrelsen Kronjylland for vejledning.



Kommuneplanramme 1.02.B.12 - Lokalplanområdet er markeret med rød streg.

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.02.B.12 i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til etageboligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv.

Byudvikling

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for byudvikling, idet der planlægges for eksisterende jord i byzone, som vil medvirke til at byen fortættes frem for at nye arealer med jomfruelig jord inddrages til byformål.

Kystnærhedszonen

Området ligger indenfor kystnærhedszonen, men er omkranset af eksisterende by. Da planen ikke er væsentligt afvigende fra eksisterende bebyggelse og beplantning, vurderes den derfor ikke at have væsentlig indvirkning på kystlandskabet.

Tillæg til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017, for så vidt angår bygningshøjde, etageantal og bebyggelsesprocent.

Der er derfor udarbejdet Tillæg 31 til Kommuneplan 2017.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 615

Med kommuneplantillægget ændres:
Bygningshøjden fra 15 til 21 meter (ekskl. kælderetage til parkering),
Etageantallet fra 3.5 til 6 etager, og
Bebyggelsesprocenten fra 100 til 185.

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan.

Fordebat

Der har været afholdt fordebat fra 20. marts 2019 til 17. april 2019.

På baggrund af høringssvarene blev det besluttet at indarbejde følgende principper i planlægningen:

- bebyggelse maksimalt må opføres i 6 etager,
- etageantallet defineres for de enkelte byggefeltet, og
- bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være 185.

Eksisterende lokalplaner og servitutter

EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER

Lokalplan

Området er ikke omfattet af en gældende lokalplan.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Randers Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtræntligt af lokalplanens kortbilag 2.

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

Zonestatus

Zonestatus

Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

ØVRIG PLANLÆGNING

Risikostyringsplan

Planområdet ligger inden for udpegningen 'Randers Bykernen' i risikostyringsplanen og der er i bestemmelserne derfor taget særlige hensyn til sikring i forbindelse med oversvømmelseshændelse.

Da bebyggelsen er omfattet af krav om højvandssikring til kote 3, bevares den eksisterende kælderetage, hvormed gulvniveauet i de nederste lejligheder hæves til over kote 4,2.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan kloakopland E4.2. Kloakopland E4.2 er fælleskloakeret, og der er for området fastsat en afløbskoefficient på maksimalt 0,8.

Det anbefales at der separatkloakeres inde på ejendommen, så spildevand og regnvand føres i hvert sit ledningssystem og først kobles sammen i en fællesbrønd umiddelbart før tilslutning til hovedkloakken i vejen.



Kort med visning af område, der er omfattet af højvandssikring til kote 3.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 615

Ved tilslutning til spildevandsforsyningens eksisterende afløbssystemer (både til spildevandskloak-, regnvandskloak- og fælleskloakssystemer) anbefales det desuden at der etableres tilbageløbssikringer/højvandslukker på ejendommens afløbssystem.

Varmeplan

Planområdet er omfattet af forsyningsområde Randers, som forsynes med fjernvarme. Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning som primær varmekilde i bebyggelse inden for lokalplanområdet. Undtaget herfra er varmepumper.

Museumsloven

MUSEUMSLOVEN

Arkæologiske interesser

Da lokalplanområdet ligger få hundrede meter uden for det kulturarvsareal, som dækker det middelalderlige Randers kan den nære beliggenhed til kendte fortidsminder indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i lokalplanområdet.

Da der er sket terrænreguleringer og en stor del af arealet allerede er bebygget anser Museum Østjylland det for usandsynligt, at der vil være bevarede fortidsminder under bygningerne. Det kan imidlertid ikke afvises, at der kan være skjulte fortidsminder under arealer med belægning.

Eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27 og skal derfor arkæologisk undersøges inden eventuelle anlægsarbejder. Museum Østjylland anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden anlægsarbejdet påbegyndes.

Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse. Hermed undgås at anlægsarbejdet bliver unødigt forsinket af en arkæologisk undersøgelse.

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland (tlf. 8712 2600).

Miljøbeskyttelsesloven

MILJØBESKYTTESLOVEN

Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Området er således ikke kortlagt som jordforurenede.

Støjpåvirkning af bebyggelse m.v.

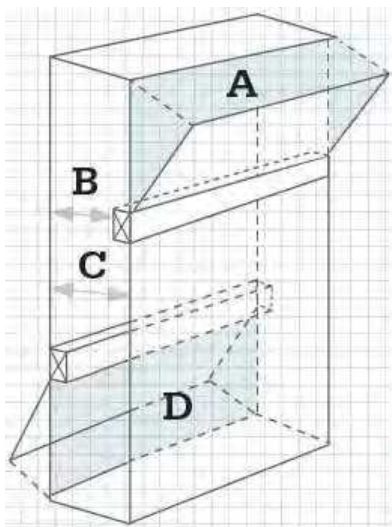
Støjpåvirkning af bebyggelse og opholdsarealer fra vejtrafik-, jernbane- og virksomhedsstøj skal overholde de til enhver tid gældende vejledende krav til grænseværdier for udendørs som indendørs ophold.

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, skal desuden placeres, udføres og indrettes sådan, at beboere og brugere i



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 615



Eksempel på et vinduessystem, der har et åbningsareal på 0,35 m², og hvor efterklangstiden i rummet er på 0,5 sek. (såkaldte "russervindue").

A. Mindst 0,35 m² åbningsareal (rektangel og to kiler).

B. Mindst 0,2 m² tværsnitareal ved tværposte inkl. evt. lydabsorbering.

C. Mindst 0,35 m² tværsnitareal mellem ruder.

D. Mindst 0,35 m² oplukkeligt vinduesfelt.

A og D gælder både den udvendige og indvendige åbning.

Miljøvurdering

lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

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

For hvert opholdsrum mod den støjpåvirkede facade(r) skal det derfor sikres, at mindst et vindue er konstrueret sådan, at vinduet kan holdes åbnet med et åbningsareal på 0,35 m² og samtidig opnå et støjniveau indendørs, som ikke overstiger Lden 46 dB for vejstøj og Lden 52 dB for jernbanestøj.

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

ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

Jordflytning

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

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

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

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

Afgørelse vedr. miljøvurdering

Randers Kommune vurderer, at planforslagene ikke danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

Begrundelse for afgørelse

Planforslaget muliggør byggeri og ændret anvendelse af arealer.

Planforslagene vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 615

og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- planlægningen ikke har nogen påvirkning på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt eller internationalt plan,
- realisering af planens byggemuligheder ikke omfatter anlægsaktiviteter efter lovens bilag 1 og bilag 2,
- planforslagets bestemmelser sikrer, at bebyggelsesstrukturen er tilpasset områdets eksisterende nabobebyggelse, hvormed den vil indgå som en helhed i området,
- det vurderes, at projektets visuelle påvirkning af kystlandskabet, ikke vil ændre på helhedsoplevelsen af kystlandskabet ved Randers fjord.

Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering

Randers Kommunes afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.