



Randers Kommune



*I 4 ugers offentlig høring
fra den 27.11.2019 til den 25.12.2019*

Forslag til **LOKALPLAN 700**

Liberalt erhverv, restaurant
og boliger - Omdannelse af
Vandtårnet på Hadsundvej



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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



FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST

Den offentlige debat om planforslaget.

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

Planforslaget kan ses på Internet.

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

Høringsfrist. Mulighed for indsende evt. skriftlige høringssvar

Høringssvar til planforslaget bedes afgivet via høringsportalen: www.randers.dk/høringer senest onsdag den 25.12.2019.

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 21. 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.

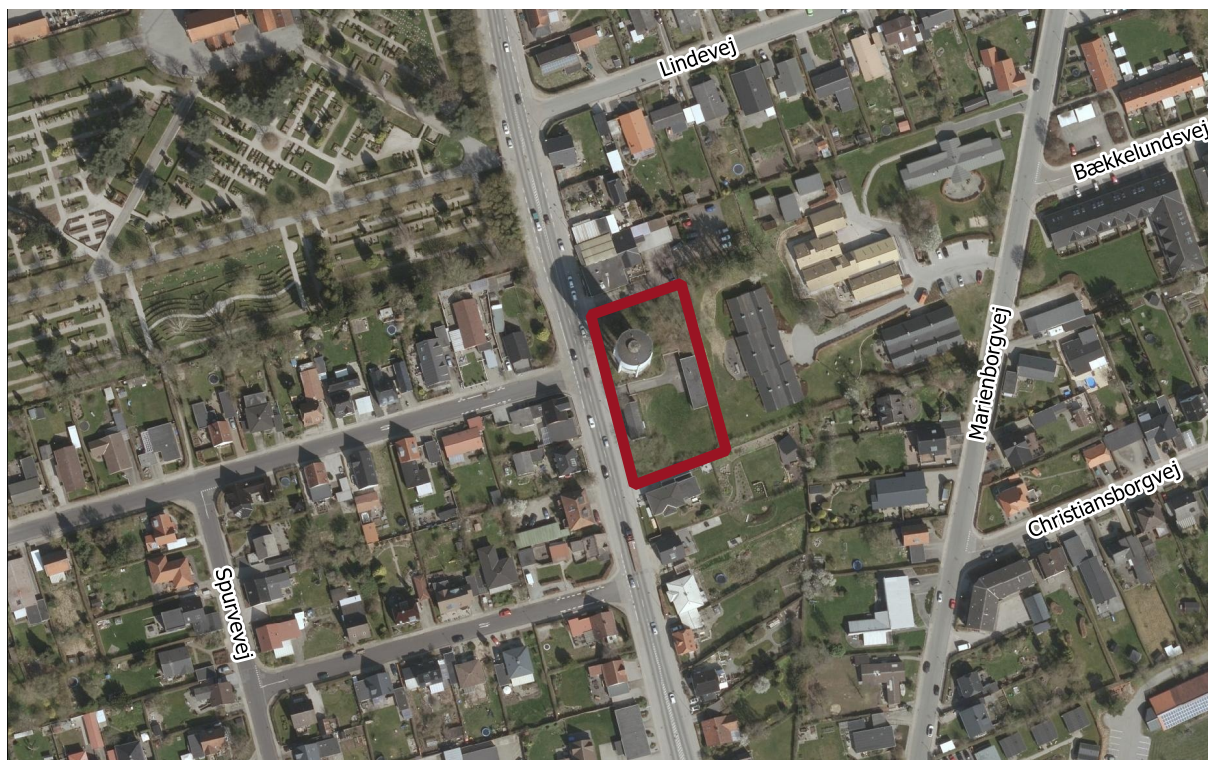
Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

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 700



Kort over lokalplanområdet

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

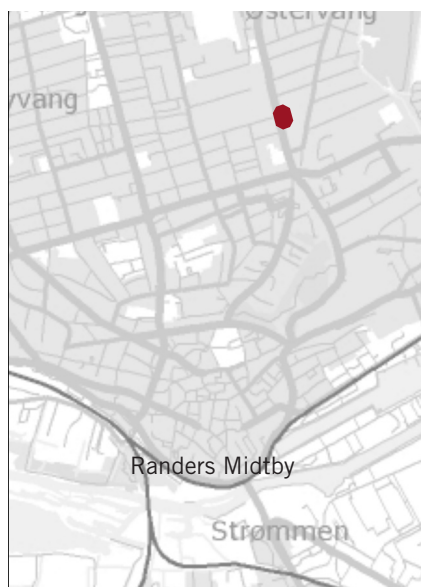
Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for at omdanne det karakteristiske vandtårn på Hadsundvej i Randers nord.

Vandtårnet på Hadsundvej er opført i 1950, og er i dag taget ud af drift. Det er opført som en betonkonstruktion, der hviler på seks ben og med et indvendigt trappetårn. Vandtårnet er meget karakteristisk i byens skyline og er kulturhistorisk værdifuld. Hvis vandtårnet skal bevares, er det nødvendigt at finde en ny anvendelse af det. Lokalplanen giver mulighed for at ombygge vandtårnet til liberalt erhverv, restaurant og boliger. Alt efter hvilken anvendelse Vandtårnet besidder, vil det være nødvendigt at etablere en parkeringskælder under terræn.

Lokalplan 700 ophæver Lokalplan 599 - Omdannelse af Vandtårnet på Hadsundvej, da der ønskes en justering i anvendelsen af delområder og deres bestemmelser, så den giver mulighed for liberalt erhverv, restaurant og bolig.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen omfatter vandtårnet på Hadsundvej i Randers Nordby. Lokalplanens område udgøres af hele den ejendom, hvorpå vandtårnet ligger, et areal på ca. 2.600 m². Lokalplanområdet afgrænses af en butiksejendom mod nord, aktivitetscenteret Marienborgvej mod øst, énfamiliehuse mod syd og Hadsundvej mod vest. Arealet ligger i byzone.



Kort med lokalplanens placering i forhold til Randers midtby

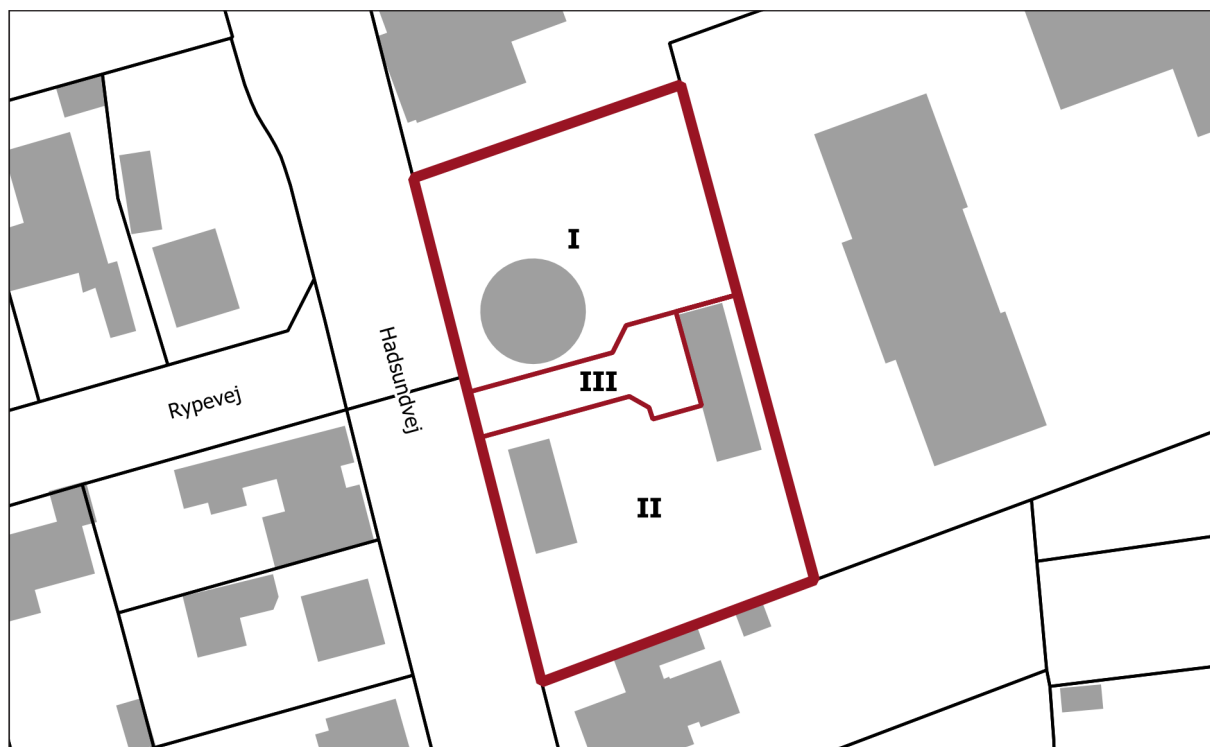


I lokalplanområdet findes der, ud over det 38 meter høje vandtårn, en betondækningsgrav (beskyttelsesrum), et stort underjordisk vandreservoir til drikkevand, og to driftsbygninger til henholdsvis vandforsyning og telekommunikation.

En ombygning af vandtårnet giver mulighed for at bevare vandtårnet og for at give offentligheden adgang til bygningen. Projektet søger at respektere vandtårnets modernistiske og funktionelle arkitektur ved at omforme det, så de bærende søjler og vandrette bånd stadig fremstår som det let aflæselige konstruktive system.

Lokalplanen skal sikre en vis fastholdelse af vandtårnets oprindelige udtryk, så fortællingen om dens oprindelige funktion stadig kan aflæses. Vandtårnets form og udtryk bevares og renoveres, mens den gamle tank udvides og laves om til en moderne bygningsmasse.





Oversigt over delområder

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 700 giver mulighed for at opføre liberalt erhverv, restaurant og boliger i det i dag 38 meter høje vandtårn. Højden forøges til 42,3 meter, som er fastlagt af hensyn til flytrafikken til Randers Flyveplads.

Etagebebyggelse og anvendelse

Lokalplanen fastsætter bestemmelser der giver mulighed for at om-danne vandtårnet til en etagebebyggelse i op til 8 etager, som kan anvendes til liberalt erhverv, restaurant og boliger.

Lokalplanen inddeles i 3 delområder.

Delområde I - Vandtårnet - Liberal erhverv, restaurant og boliger

Delområde II - Teknisk anlæg

Delområde III - Færdselsareal

DELOMRÅDE I

Etagebebyggelse og anvendelse

Bebyggelsesens ydre fremtræden

Opholdsarealer

Delområde I kan rumme op til 2200 m² etageareal, og kan anvendes til liberalt erhverv, restaurant samt boliger.

For lokalplanens delområde I er der bestemmelser for vandtårnets konstruktion og tilføjede tekniske dele, således den oprindelige funktion stadig er let aflæselig og teknikdele bedst muligt bliver tilpasset bygningen.

Opholdsarealer kan alene blive etableret som altaner, der tilknyttes lejlighederne. Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om opholdsareal på terræn.



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 700

I tilknytning til stamvejen og det fælles parkeringsareal kan der op-sættes anlæg til opsamling af dagrenovation mm.

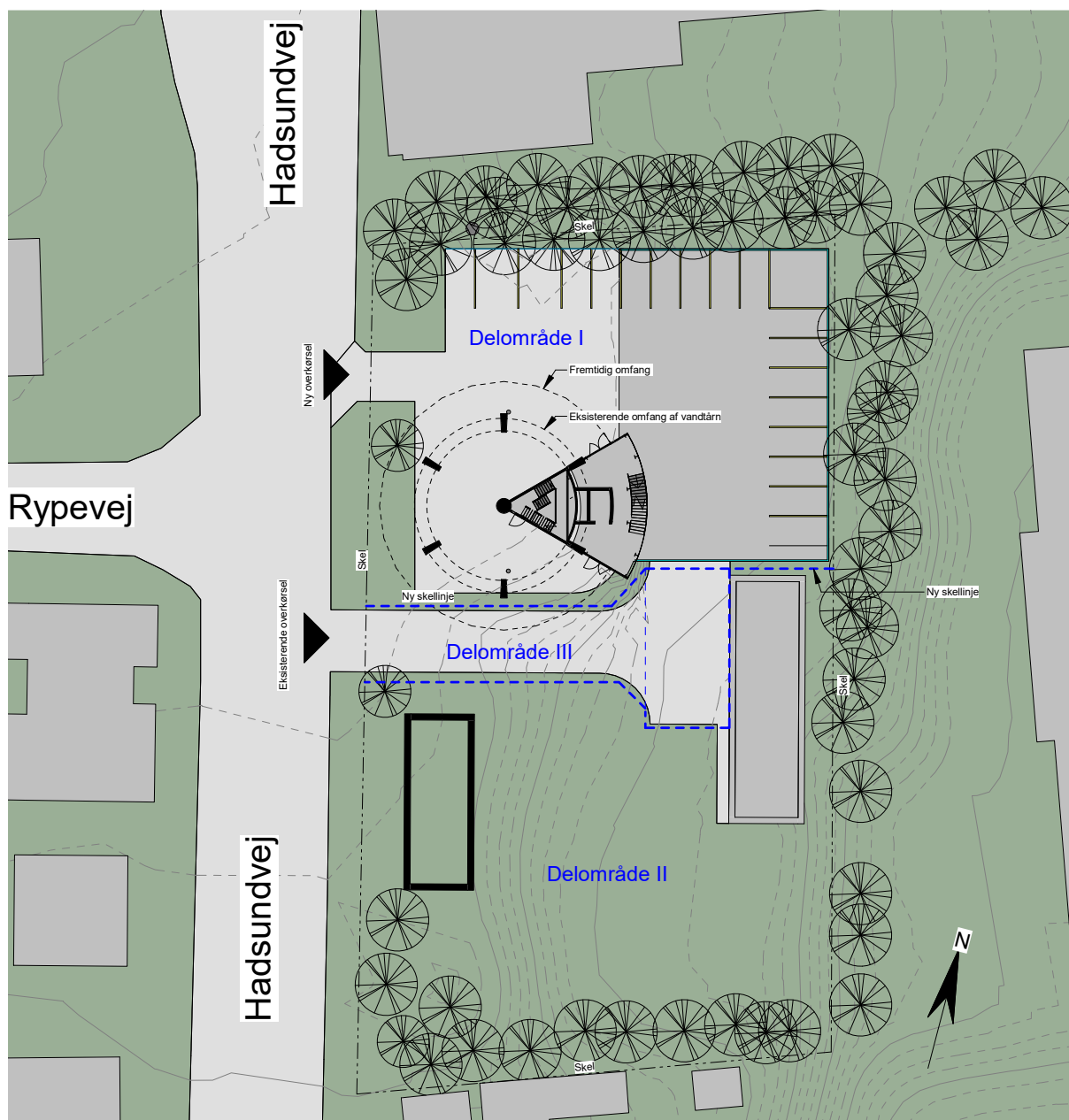
DELOMRÅDE II

I **delområde II** må der kun være tekniske anlæg som er forenelige med områdets anvendelse som boligområde.

DELOMRÅDE III

I **delområde III**, må der kun etableres fælles færdselsareal i form af privat fællesvej.

Dispositionsforslag med delområder.

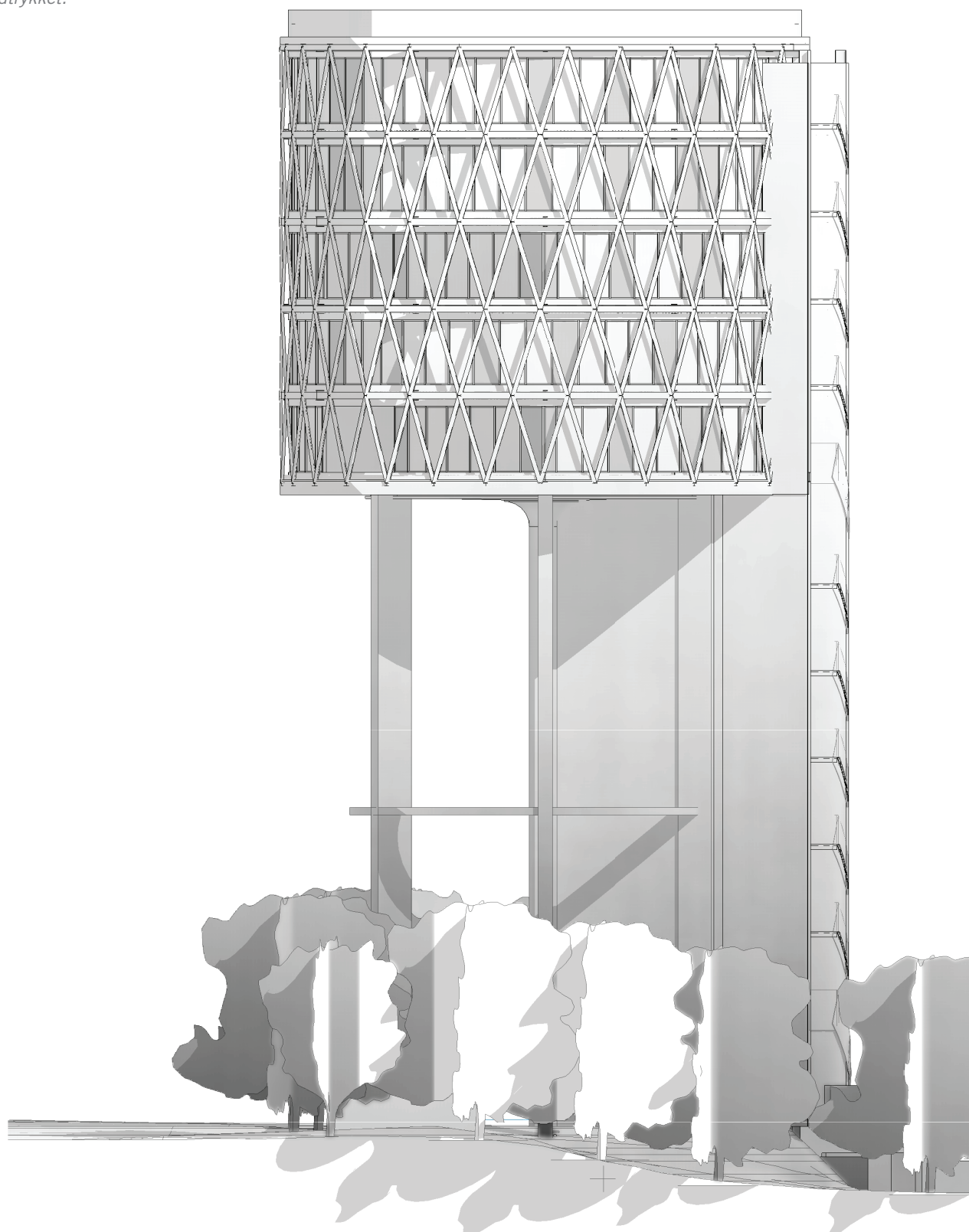




REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 700

Principillustration af facaden mod syd, som viser eksempel på udnyttelse af 5 etager, der svarer til omfanget af den oprindelige vandtank. Vandtårnets karakteristiske 6 ben er stadig markante for helhedsudtrykket.





REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 700

Den gamle trappe danner udgangspunktet for den nye, der bygges ovenpå for at bevare det ikoniske udtryk, bygningen er født med.

Toppen af tårnet udvides, og for at stabilisere konstruktionen etableres en ny trappe. Den nye trappe opføres i en mørk nuance, som skaber blikfang og kontrast mod det lyse beton. Et massivt udtryk, der suppleres af et transparent design.





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** vandtårnet så vidt muligt bevares, så vandtårnets oprindelige udtryk stadig er let aflæselig.
- 1.2 **At** vandtårnet kan omdannes og indrettes til liberalt erhverv, restaurant og etageboliger.
- 1.3 **At** der etableres vejadgang fra Hadsundvej.
- 1.4 **At** nyopført bebyggelse maksimalt kan opføres i 8 etager.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 482bk Randers markjorder, samt alle parceller, der efter den 09.10.2019 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i **delområderne I, II og III**, som vist på kortbilag 1.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 **Delområde I** må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål, restaurant og dertilhørende parkeringsanlæg.
- 3.2 **Delområde II** må kun anvendes til teknisk anlæg. Teknisk anlæg skal være forenelige med områdets anvendelse som boligområde.
- 3.3 **Delområde III** må kun anvendes til fælles færdselsareal.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Ejendommene må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan.

Ejendommen kan udstykkes, således at hver af de tre delområder bliver en selvstændig matrikel.



§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Veje og stier indenfor lokalplanens område

5.1 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.

Vejbetjening fra Hadsundvej

5.2 Lokalplanens område kan vejbetjenes fra Hadsundvej med 2 vejtilslutninger.

Parkeringspladser

Vil Vandtårnet udelukkende bestå af erhverv skal der etableres parkeringskælder for at opfylde krav til parkering.

5.3 Inden for **delområde I** skal der min. anlægges følgende parke-
ring:

- 1 p-plads pr. bolig
- 1 p-plads pr. 60 m² liberalt erhverv
- 1 p-plads pr. 8 siddepladser (restaurant)

Derudover skal der etableres min. 1 offentligt tilgængelig handicap-parkeringsplads.

5.4 Parkering inden for **delområde I** skal etableres i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 6 Tekniske anlæg

Antenneanlæg

6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

6.2 I lokalplanområdet er der mulighed for etablering af antenner til mobiltelefoni med tilhørende teknikkabine. Mobilsendemaster, som etableres på vandtårnet, skal placeres indbygget i en visuelt afskærmende konstruktion, eller på anden vis monteres, så det fremstår integreret med vandtårnets arkitektoniske udtryk.

6.3 Udluftningshætter, master, antenner, elevatorhejs, solceller og lignende mindre tekniske bygningsdele, som monteres på vandtårnet, skal placeres så bygningens samlede højde inkl. teknik ikke overstiger 42,3 meter jf. § 8.3.

6.4 I **delområde I** kan der etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.4 er opfyldt.

Affaldsløsninger

Antal og dimensionering anvises af Randers Kommunes Affaldskontor. De nedgravede containere skal placeres så de kan tømmes fra Hadsundvej eller de fælles friarealer.

6.5 Affaldssystemer kan udformes som nedgravet undergrundsstation til indsamling af dagrenovation eller genbrugsmaterialer som f.eks. papir, pap og glas, kan placeres i tilknytning til Hadsundvej eller de fælles friarealer.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Etageareal

7.1 Der må inden for **delområde I** etableres bebyggelse med et maksimalt etageareal på 2200 m².

Vandtårnets samlede højde

7.2 Vandtårnets højde må ved ombygning forøges, så ingen del



Altaner

- af det ombyggede vandtårn overstiger 42,3 meter, målt fra eksisterende terræn.
- 7.3 Der skal etableres udendørs opholdsareal i form af indeliggende altaner. Altanerne skal udgøre mindst 24 m² pr. bolig/erhverv.
- 7.4 Inden for **delområde II** må der ikke etableres yderligere bebyggelse, på nær mindre udvidelser i én etage af de eksisterende teknik-bygninger.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

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

- 8.1 Til facader og tage 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.

Støj

Vandtårnet er synligt fra meget store dele af byen og kommunen, teknikdelene skal derfor ikke "stikke op", som tilfældige eftermonterede elementer.

Vejledningen indeholder retningslinjer for hvordan solceller, solfangere o.lign. anlæg bedst muligt tilpasses bygningen.

- 8.2 Facader skal udføres, så de overholder de gældende støjkrav.
- 8.3 Tekniske installationer på tagfladen må ikke være synlige fra terræn, skal udføres som en del af bygningen og indgå naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk.
- 8.4 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i vandtårnets facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner, samt er i overensstemmelse med Randers Kommunes "vejledning om solceller".

§ 9 Ubebyggede arealer

Hegn i skel

- 9.1 Hegn i skel skal etableres som levende hegn, som kan suppleres med et trådhegn på indvendig side.

Hæk langs Hadsundvej skal placeres 0,30 m inde på egen grund.

Bevaring af eksisterende beplantning

- 9.5 Eksisterende beplantning langs Hadsundvej, og randbeplantningen mod nord og øst for lokalplanområdet skal så vidt muligt bevares.

Terrænregulering

Det overordnede landskab skal følges og bebyggelsen skal indpasses, dog skal det være muligt at kunne etablere parkeringskælder.

- 9.6 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m på de enkelte grunde. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg af vej, parkeringskælder og etablering af teknisk forsyning. Terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund. Terrænregulering kan etableres som støttemure.

Håndtering af regn- og overfladevand

- 9.7 Terrænregulering og etablering af parkeringsarealer/vejareal/opholdsareal skal udføres således, at det sikres at overfladevand ikke ledes til Hadsundvej eller til nabogrunde. Ligeledes skal der sikres kontrolleret bortledning af regnvand.



det inden tilslutning til regnvandskloakken.

§ 10 Skiltning

- 10.1 Skiltning skal tilpasses bygningens arkitektur, skala og bygningsdetaljer, samt etableres under hensynstagen til at det også kan være en beboelsesejendom.
- 10.2 Der må kun etableres ét større facadeskilt pr. erhverv. Skiltet skal placeres på facaden på samme etage som erhvervet er placeret på.
- 10.3 Skiltning på bygningen skal bestå af enkeltbogstaver direkte på facaden. Bogstavhøjden bør som udgangspunkt højst være 30 cm. Der kan som udgangspunkt kun forventes til-ladelse til højere bogstaver, hvis det passer til bygningens arkitektur og området.
- 10.4 Der må ikke opsættes elektronisk og digital skiltning, LED skærme, rullereklamer samt alle former for reklamer/skilte med skiftende billeder og lignende.
- 10.5 Der kan som udgangspunkt etableres ét fritstående skilt/py-lon. Skiltet/pylonen bør højst være 1,2 m målt fra terræn, og skiltefladens areal bør ikke overstige 2 m².
- 10.6 Der kan opstilles et mindre antal funktionsbestemte henvi-sningsskilte som f.eks.: Ét til kundeparkering og ét til udkør-sel. Skiltefladen må højst være 0,7 m² og have en højde på højst 1,2 m over terræn.
- 10.7 Den primære belysning i gadebilledet skal altid være gade-belysningen. Alle skilte monteret med lys, skal justere lys-styrken derefter og må ikke være til gene for trafikken og omgivelserne.
- 10.8 Midlertidige skilte i forbindelse med byggerier kan opstil-les på selve byggepladsen, med en overflade på maksimalt 12 m². Skiltene bør udelukkende indeholde information om byggeriets art, arkitekt, ingeniør, entreprenør og lignende.
- 10.9 I forbindelse med salg af fast ejendom kan der opstilles ét informationsskilt i rimelig størrelse på selve matriklen, dog maksimalt 2,0 m².

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
 - At** de i § 5 nævnte veje og stier er etableret for hele området.
 - At** de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.
 - At** de i § 7 nævnte altaner er etableret.



§ 12 Ophævelse af lokalplan

- 12.1 Lokalplan 599 ophæves med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 13 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 700 er godkendt af Randers Byråd den 21.11.2019.

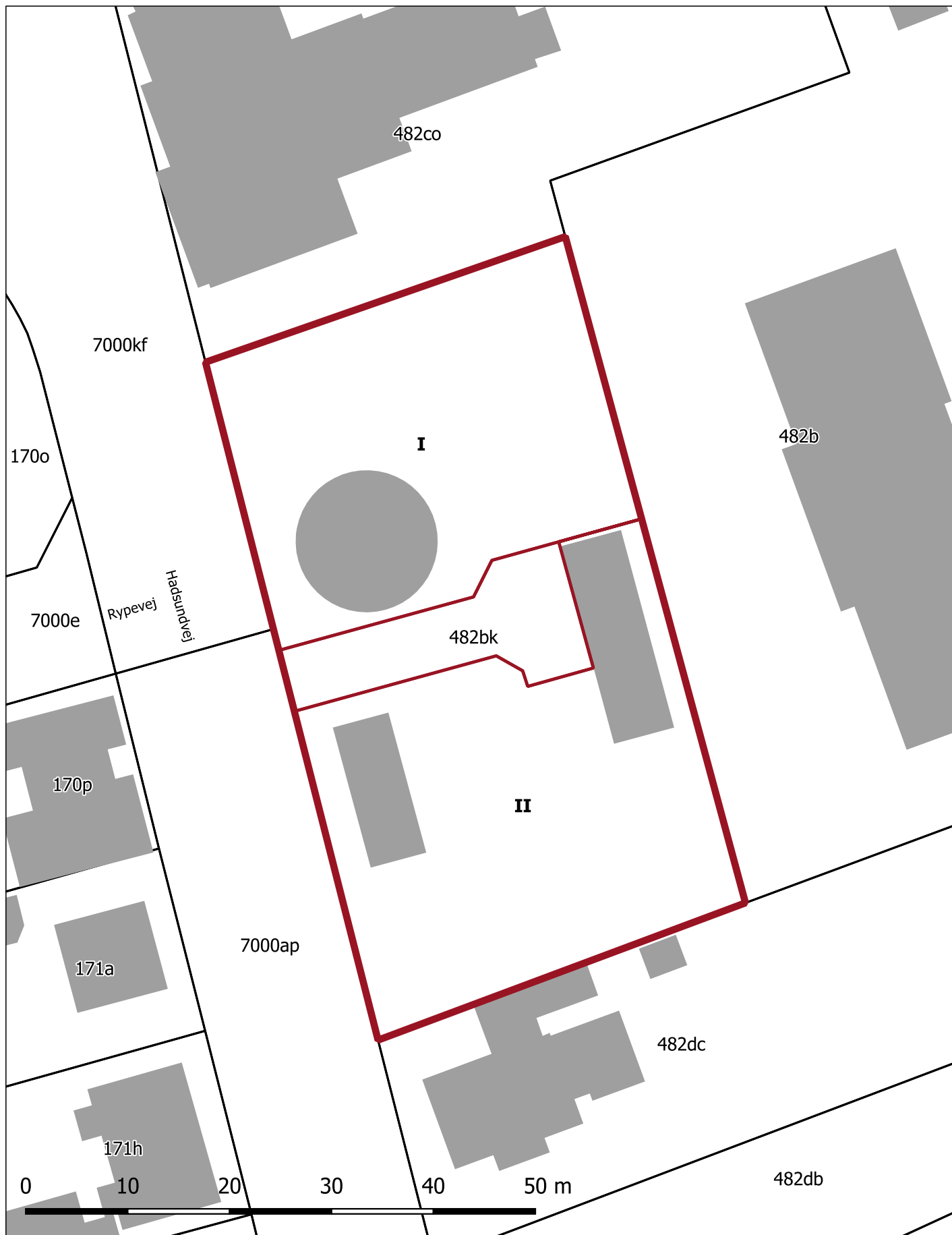
Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Lokalplan 700 er endeligt vedtaget af Randers Byråd den xx.xx 201x.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



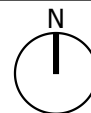
Signaturforklaring

- | | |
|--|--|
|  Ny lokalplan |  Matrikelskel |
|  Delområdegrænse |  Optagetvej |
|  Bygninger fra GeoDanmark | |

BILAG 1

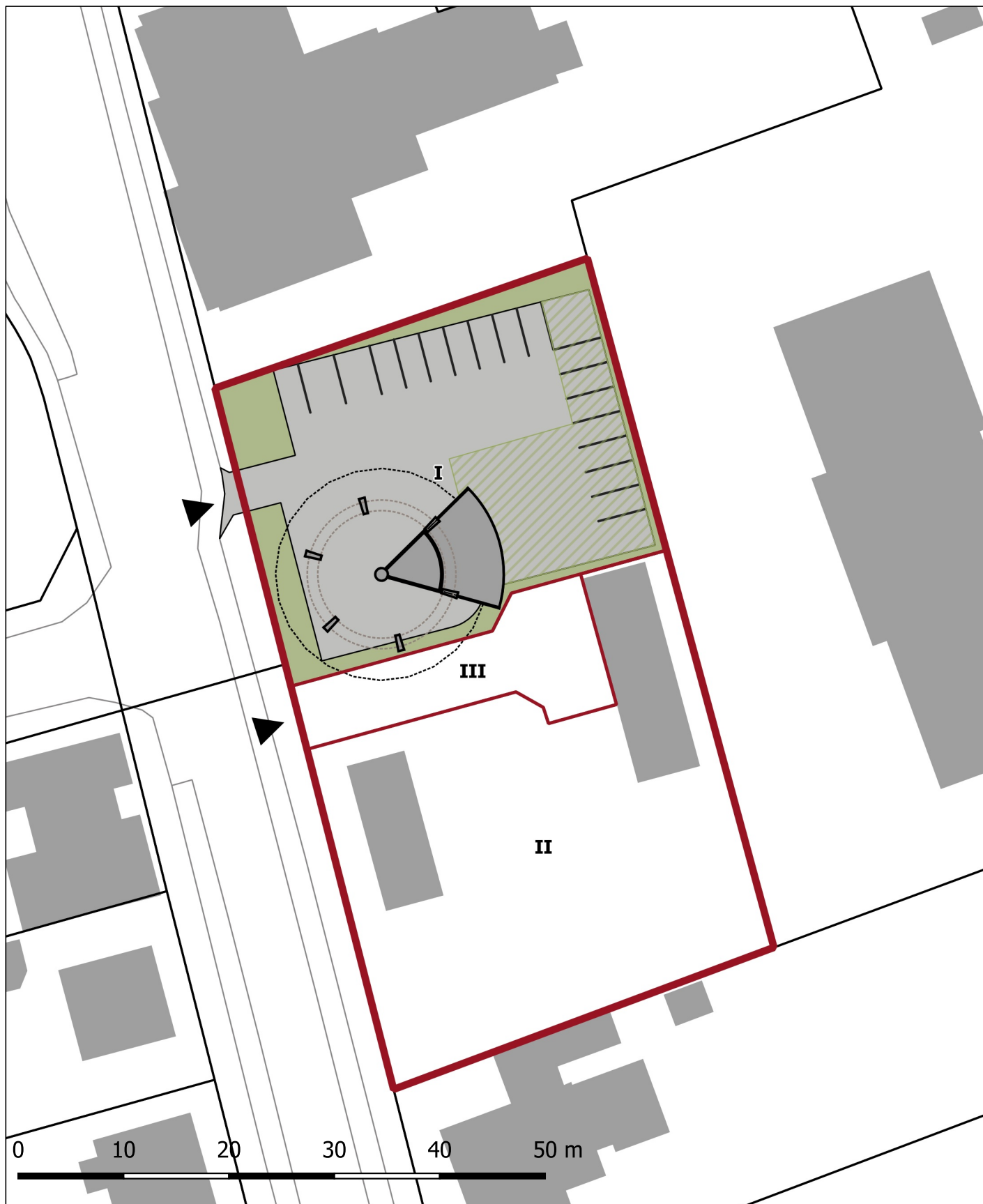
Afgrænsning og delområder

Målforhold: 1:500 , A4, 09.10.2019



Lokalplan 700

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



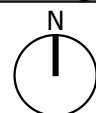
Signaturforklaring

	Ny lokalplan		Vejadgang
	Delområdegrænse		Vejkant
	Bygninger fra GeoDanmark		Parkeringsareal
	Eksisterende omfang af Vantårnet		Mulighed for evt. opholdsareal
	Fremtidig omfang af bebyggelse		Beplantning
	Ben og trappetårn		Matrikelskel

**BILAG
2**

Arealanvendelse

Målforhold: 1:500 , A4, 14.11.2019



Lokalplan 700

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

OVERORDNET PLANLÆGNING

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for vandområdedistrikt Jylland og Fyn - juni 2016.

Lokalplanen er ikke i strid med vandplanen.

Beskyttelse af grundvandet

Lokalplansområdet ligger hverken i 300 meters beskyttelses-område eller indvindingsopland til vandværksboringer. Arealet ligger heller ikke i nitrattfølsomt indsatsområde eller område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Da der ikke er drikkevandsinteresser i lokalplansområdet skal der ikke tages særlige hensyn til grundvandsbeskyttelsen ved lokalplanen.

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000 områder må der bl.a. ikke planlægges for:

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

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 en afstand på ca. 7 kilometer til nærmeste Natura 2000-område nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov.

Både ud fra afstanden og karakteren af det ansøgte vurderes det ansøgte hverken i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, at få negativ effekt på de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

Der er ingen Ramsar-områder i nærheden

Bilag IV-arter

Randers kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter nær lokaliteten og ved eftersøgning i databasen fugle og natur er der ikke fundet nogle observationer. Det ansøgte vurderes ikke at have en sådan karakter, at det kan påvirke eventuelle bilag IV-arters yngle- og rasteområder

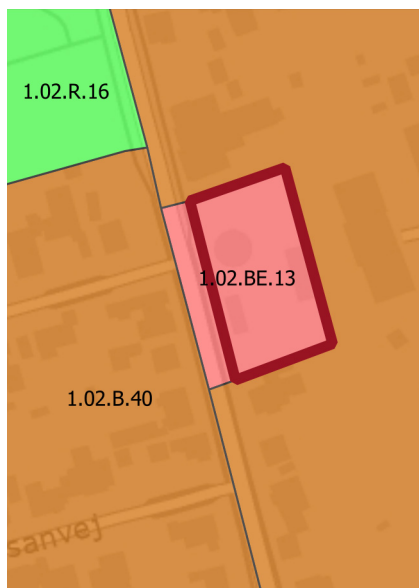
KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.02.BE.13 i Kommuneplan 2017. Området er i kommuneplanen udlagt til bolig og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål. Bebyggelse må ikke opføres højere end 42,3 m, og bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 180%

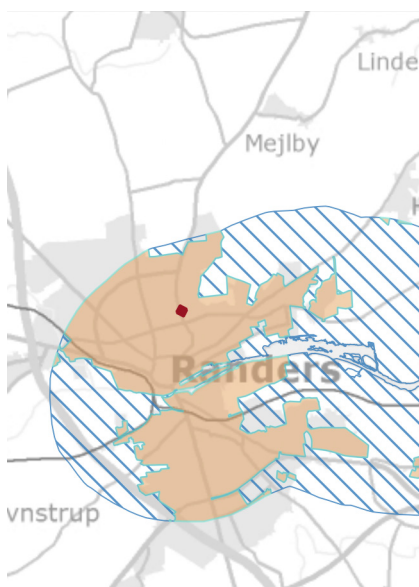


FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 700



Rammekort med markering af lokalplanområdet.



Placering i kystnærhedszonen

for området under ét. Ifølge kommuneplanrammen kan der etableres virksomheder svarende til miljøklasse 1-3.

Planlægningen for liberale erhverv og boliger er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

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. 25 og nr. 26.

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.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen

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

EKSISTERENDE LOCALPLANER OG SERVITUTTER

Området er omfattet af eksisterende lokalplan 599 omdannelse af vandtårnet på Hadsundvej, som aflyses når denne lokalplan offentliggøres endeligt.

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 omfrentligt af lokalplanens kortbilag 2.

Der findes en servitut på ejendommen vedr. luftfartshindringer i forhold til Randers Flyveplads. Ingen del af vandtårnbygningen må oversige 42,3 meter, målt fra eksisterende terræn.

ØVRIG PLANLÆGNING

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan 2009-2012. Området er beliggende indenfor kloakopland V9.9. Kloakoplandet er fælleskloakeret og skal i forbindelse med gennemførelsen af lokalplanen separatkloakeres.

Afledning af regnvand

Der er for kloakopland V9.9 angivet en maksimal afløbskoefficient på 0,35. I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal det dokumenteres, at afløbskoefficienten er overholdt. Ved overskridelse af afløbskoefficienten skal der etableres afløbsregulering i form af vandbremse og forsinkelse i nødvendigt omfang inden tilslutning til of-



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 700

fentlig kloak. Forsinkelsen kan ske på terræn eller i lukkede bassiner. Alternativt kan tag-og overfladevand nedsives.

Ved terrænregulering af grunden skal det sikres af grundejer, at der ikke ledes overfladevand til Hadsundvej eller naboer.

Der må forventes krav om fedtudskiller e. lign. i forbindelse med tilslutning af spildevand fra restaurant til offentlig kloak.

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.

MUSEUMSLOVEN

Arkæologiske interesser

Museum Østjylland oplyser, at der ikke er registreret fortidsminder indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet.

Der kan imidlertid være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i det aktuelle lokalplanområde. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

Museum Østjylland vil derfor gerne orienteres, når jordarbejdet/anlægsarbejdet påbegyndes, så en arkæolog har mulighed for at foretage en besigtigelse.

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.

MILJØBESKYTTESLOVEN

Jordforurening

Ejendommen er beliggende i områdeklassificeret område med krav om min. 1 prøve pr. 120t i forbindelse med jordflytning, med mindre der foreligger en godkendt jordhåndteringsplan. Jordflytning skal anmeldes til Randers Kommune forinden jordflytning.

ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

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



MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

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

Afgørelse vedr. miljøvurdering

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

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

Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

Begrundelse for afgørelse

Planforslaget muliggør ombygning af det eksisterende vandtårn på Hadsundvej.

Planforslaget vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Planen omfatter et mindre område på lokalt plan og omfatter ikke projekter, der er nævnt i lovens bilag 3 og 4.
- Planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet.
- Planens område indeholder ikke udpegninger efter naturbeskyttelseslovens §3.
- Området ligger indenfor kystnærhedszonen, men er omkranset af eksisterende by, og planen vurderes derfor ikke at have væsentlig indvirkning på kystlandskabet.
- Der er tale om udnyttelse af eksisterende bebyggelse.
- Erhverv indenfor området genererer ikke luftforurening eller støj.

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.