



Randers Kommune



*I 10 ugers offentlig høring
fra den 24.06. til den 02.09.2021*

Forslag til **LOKALPLAN 706**

Ny Randers Havn



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST	3
VEJLEDNING	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	5
OM LOKALPLANEN	7
BAGGRUND	7
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	7
LOKALPLANENS INDHOLD.....	8
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	11
§ 1 Lokalplanens formål	11
§ 2 Område og zonestatus	11
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykning.....	12
§ 5 Veje, kajarealer og parkeringsforhold	12
§ 6 Tekniske anlæg	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9 Skiltning og reklamering	14
§ 10 Ubebyggede arealer.....	15
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning.....	16
§ 12 Ophævelse af lokalplan.....	17
§ 13 Tilladelser og dispensationer	17
§ 14 Vedtagelsespåtegninger	17
KORTBILAG 1, Lokalplanens afgrænsning.....	18
KORTBILAG 2, Lokalplanens delområder	19
KORTBILAG 3, Lokalplanens anvendelse	20
KORTBILAG 4, Afvanding af området	21
KORTBILAG 5, Ledningsanlæg	22
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	23
OVERORDNET PLANLÆGNING	23
KOMMUNEPLAN 2017	23
EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER.....	29
ØVRIG PLANLÆGNING	29
NATURBESKYTTELSESLOVEN	32
MUSEUMSLOVEN	33
MILJØBESKYTTELSESLOVEN	33
ØVRIGE BINDINGER	34
TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE	34
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	34



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. Høringsperioden er forlænget fra 8 til 10 uger grundet sommerferie.

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 fredag den 27.08.2021.

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 34. 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. Fremtidige forandringer skal følge planen.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af et planforslag, indtil den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentliggjort, dog højst ét år.

Fremtidige forandringer skal følge planen.

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

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.

EKSPROPRIATION FOR VIRKELIGGØRELSE AF LOKALPLAN

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 ekspropriation.
- 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 procesuelle 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.



Kort over lokalplanområdet

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

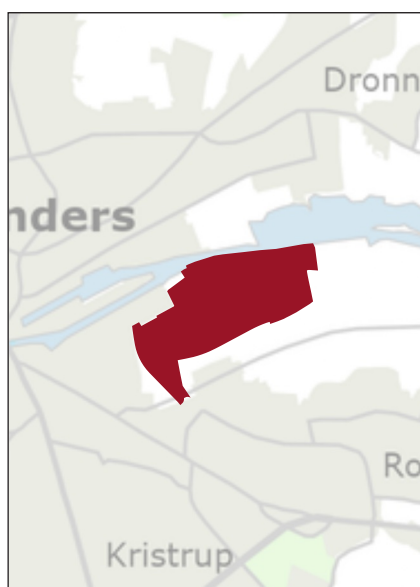
Randers Havn ønsker at flytte muligheden for at placere en ny administrationsbygning fra en placering ved kajkanten til en ny placering inde på land ved den sydlige indkørsel til havnen. I den forbindelse ønsker Vandmiljø Randers kontorfællesskab med havnen. Lokalplanen åbner derfor op for en flytning af havnens administration og for, at andre erhverv end havneerhverv kan placere sig på en mindre del af havnens område.

Vandmiljø Randers ønsker at flytte sin administration til det nye område for at komme tættere på selskabets centralrenseanlæg. Det skal gøre udflytningen mere attraktiv for havnen og samtidig samle og effektivisere funktioner i Vandmiljø Randers. De to selskaber får til huse i samme bygning og opnår dermed stordriftsfordele på det administrative område.

Ud over den fælles domicilbygning ønsker havnen mulighed for at opføre yderligere kontorbyggeri, hvor andre firmaer kan leje sig ind og gøre brug af den synergieffekt, der er ved fælles udnyttelse af diverse faciliteter, kantine m.m.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 1.000 ha beliggende syd for Randers Fjord. Området afgrænses af Randers Fjord mod nord, Tronholmen og den gamle losseplads mod vest, Kristrup Engvej og Randers Centralrenseanlæg mod syd og Kolonihaveområdet "Romaltparken" mod øst.



Oversigtsskorte 1:



Området er i dag omfattet af lokalplan 567 Udvidelse af Randers Havn. Denne lokalplan blev tilvejebragt for at imødekomme den stigende efterspørgsel der er efter arealer til havneformål og imødekomme den vækst og stigende tilgang af skibe, der er i Randers Havn. Udvidelsen af Randers Havn sikrer således Randers Havns udviklingsmuligheder på længere sigt. Lokalplan 567 vil blive afløst for så vidt angår det areal, der er omfattet af nærværende lokalplan, når denne bliver endeligt vedtaget.

LOKALPLANENS INDHOLD

Nærværende lokalplan viderefører de fleste bestemmelser og principper fra lokalplan 567.

Ligesom den gamle lokalplan giver den nye lokalplan mulighed for etablering af et nyt havnebassin med fremskudt kaj. Lokalplanen giver endvidere stadig mulighed for havnebebyggelse i 3 etager og i 13 meters højde.

Ændringerne i forhold til den gamle lokalplan består i en anden afgrænsning mod vest, samt at udlægget til havnens administrationsbygning flyttes fra placeringen ved kajen til en placering mod syd ved Kristrup Engvej, ved havnens sydlige indkørsel tæt på renseanlægget. Udlægget til administrationsbygning ændres til også at omfatte andre erhverv end havneerhverv,

Lokalplan 706 åbner således mulighed for kontorbyggeri til havnens administration og VMR med en højde på 21 m i max. 5 etager og med et fodaftryk på 750 m². herudover kan der bygges kontorbyggeri til andre virksomheder med et bebygget areal på max. 1500 m² i max. 3 etager og en højde på max 13 meter.

Placeringen ved den sydlige adgang til havnens arealer betyder, at adgangen til kontorbygningerne sker uden at man skal ind på selve havnearealet, der terrørsikres efter gældende regler.

Nyt byggeri, som maksimalt må opføres i en højde på op til 21 meter vil være synligt fra store dele af nærområdet og især fra kystområderne.

Byggeriets udformning, materialevalg og farvesætning kan i denne sammenhæng få en meget vigtig rolle for hvordan byggeriets fremtoning vil blive opfattet. Det fastsættes derfor, at faktorer som blanke overflader, lyse eller kontrastfyldte farver, minimeres eller helt undgås.

Da området ligger indenfor kystnærhedszonen træffer lokalplanen bestemmelse om, at der ikke må opsættes lysende skilte på bygningsfacader og arealer. Dette for ikke at påvirke kystlandskabet negativt. Der er udarbejdet visualisering af det nye byggeris påvirkning af kystlandskabet, se s. 24 og frem.

Beplantning og grønne ubebyggede områder

Der stilles krav om beplantningsbælter langs lokalplanområdets vestlige og sydlige grænser for at afskærme havnen visuelt fra de højere-liggende boligområder mod syd.

Der udlægges endvidere grønne kiler til trykledninger og til et spulefelt.



Arealet ved den sydlige indkørsel til havnen udlægges til oversigtsareal og skal fremstå med lav beplantning i form af græs og kun enkelte træer eller buske.

Beplantningen skal bestå af buske og træer af hjemmehørende arter, så beplantningerne kan bidrage positivt til biodiversitet. I stedet for klippede græsarealer kan der ligeledes med fordel plantes vilde blomster.

De beplantede arealer er meget store, og derfor fastlægger lokalplanen bestemmelse om, at kun de arealer, der grænser op til byggegrunden kræves beplantet inden ibrugtagning af byggeri. Dog skal de to beplantningsbælter etableres i deres helhed.

Vejledende afstandskrav

Der opereres med følgende vejledende afstande i forhold til boliger og anden følsom anvendelse:

Miljøklasse 1 0 m

Miljøklasse 2 20 m

Miljøklasse 3 50 m

Miljøklasse 4 100 m

Miljøklasse 5 150 m

Miljøklasse 6 300 m

Miljøklasse 7 500 m

Der er ikke tale om afstandskrav, der altid skal overholdes. Hvis afstanden skal tillades kortere, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning.

Miljø

Den tidligere lokalplan udlagde havnens områder til miljøklasse 6 og 7. Den nye lokalplan udlægger areal til en mere følsom anvendelse i form af kontor erhverv, miljøklasse 1-2 og lettere industri, miljøklasse 3-4. For at undgå miljøkonflikter, er miljøklasserne i havnens vestlige del derfor ændret til 3-4.

Virksomheder på Ny Randers Havn

Det forventes, at en ny havn vil være attraktiv for mange virksomheder, som har behov for adgang til søtransport (afsendere og/eller modtagere af tunge laster), som har pladskrævende aktiviteter og/eller som efterspørger en lokalisering, hvor virksomheden ikke er til gene for eksempelvis boligområder eller andre bymæssige aktiviteter.

Det vurderes, at følgende virksomhedssegmenter vil anse en placering på en ny Randers Havn som attraktiv:

Engrosvirksomhed

Engrosvirksomheder inden for en række bulkvarer, for eksempel sten, grus, cement, jern, skrot, træ, træflis, gødning, korn og foderstof, bioolie mv. Mange af denne type virksomheder findes allerede på den nuværende Randers Havn.

Fremstillingsvirksomhed

Fremstillingsvirksomheder som anvender råvarer fra de ovenstående engrosvirksomheder. Det kan dreje sig om asfaltfremstilling, beton-elementer, byggematerialer generelt, smede- og maskinfabrikker mv. Desuden vil erhvervsarealerne være attraktive for særligt pladskrævende fremstillingsvirksomheder, for eksempel tankproducenter og lignende, som i stigende grad anvender søtransport til færdige produkter.

Transportvirksomhed

Havnens rolle som transportsystem for søtransport betyder, at land-baserede transportvirksomheder (vognmænd, speditørfirmaer, materieludlejning mv.) kan have interesse for at lokalisere sig på havnen.

VVM

De enkelte virksomheder på havnen skal miljøgodkendes efter gældende lovgivning og virkninger på det omgivende miljø reguleres gennem disse miljøgodkendelser. De aktiviteter, der knytter sig til



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 706

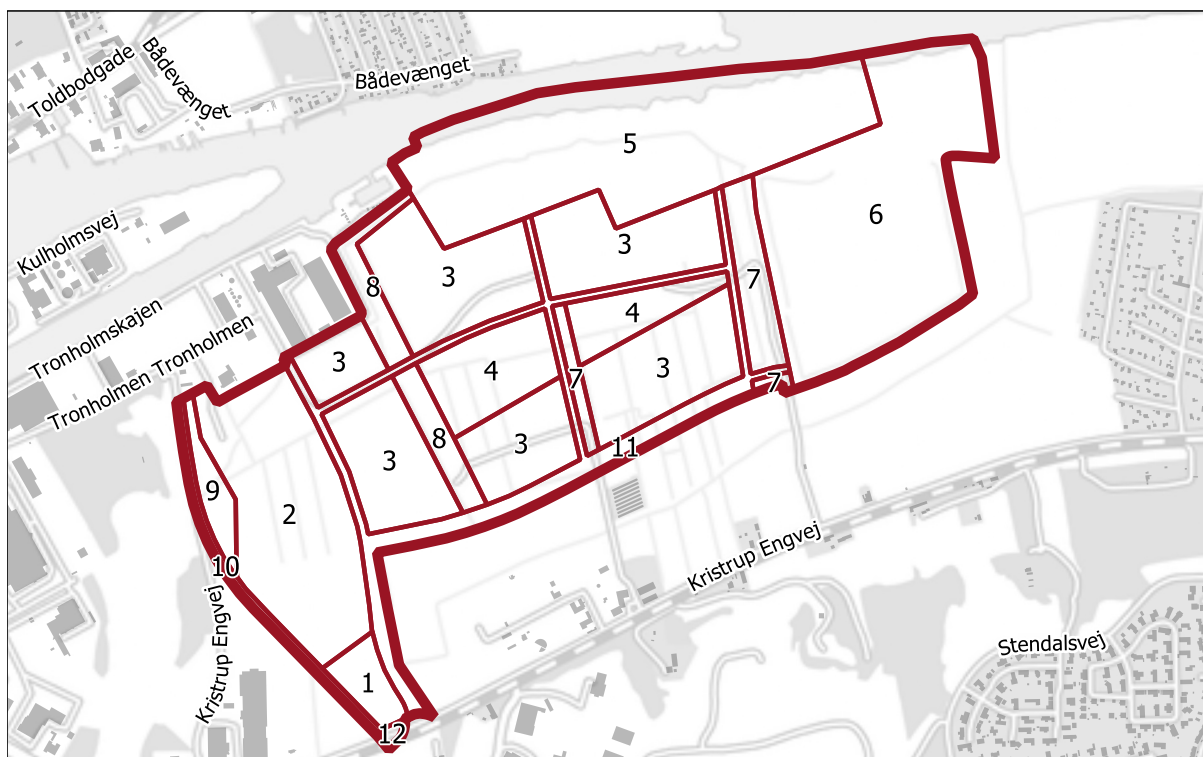
havnens etablering, service og drift relateret til disse virksomheder er omfattet af den VVM-redegørelse og miljøvurdering der er udarbejdet i 2014 i forbindelse med lokalplan 567.

Lokalplan 706 giver mulighed for konkrete projekter, der kan medføre krav om screening for miljøkonsekvensvurdering (VVM-screening) og evt. efterfølgende Miljøkonsekvensvurdering (VVM-pligtigt). Der vil blive taget stilling til, om et konkret projekt skal VVM-screenes, og om det i givet fald er VVM-pligtigt ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt.

Lokalplanen inddeles i 12 delområder:

- Delområde 1: Havnens administrationsbygning og øvrige kontorbygninger, parkering og friarealer, miljøklasse 1-2
- Delområde 2: Havnerelateret erhverv, miljøklasse 3-4
- Delområde 3: Havnerelateret erhverv, miljøklasse 5-6
- Delområde 4: Havnerelateret erhverv, miljøklasse 6-7
- Delområde 5: Kajareal og havnebassin
- Delområde 6: Spulefelt og vådområde
- Delområde 7, 8 og 9: Grønne kiler og afvandingskanaler
- Delområde 10: Beplantningsbælte
- Delområde 11: Vejareal og beplantningsbælter
- Delområde 12: Grønt område, oversigtsareal ved indkørsel

Oversigt over delområder





LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at,

- 1.1 skabe mulighed for udvidelse af Randers Havn
- 1.2 fastlægge områdets anvendes til havneformål og erhvervsformål
- 1.3 inddele lokalplanområdet i delområder med varierende miljøklasser
- 1.4 sikre, at bebyggelsen placeres under hensyn til havnens funktionskrav og en kystlandskabelig indpasning
- 1.5 udlægge areal til vej med henblik på en effektiv og god vejbetjening af området
- 1.6 udlægge areal til håndtering af overfladevand og beredskabsbassiner.
- 1.7 sikre, at der etableres plantebælte som afgrænsning mod Randers Centralrenseanlæg mod syd og mod lokalplanens vestlige afgrænsning
- 1.8 udlægge areal til trykledninger i form af grønne kiler, som ikke må bebygges

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 56a og 81 Romalt By, Krstrup, 568bx, 593, 594, 607, 609, 610, 611, 612, 622a, 622b, 625, 626, 630, 631, 634, 675, 676, 677 og 7000ip Randers Markjorde samt del af 56d og 56i Romalt By, Krstrup, del af 568bm, 568d, 624, 635, 636, 637a, 637c, 639a, 642b, 643a, 644 og 645 Randers Markjorder og del af 1b og 202a, Krstrup By, Krstrup samt alle parceller, der efter den 13.04.2021 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1-12, som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone. De fremtidige vandområder overgår til søterritoriet, når havnebassinet er etableret.



§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til havnerelaterede formål, dog undtaget delområde 1, der også må anvendes til erhvervsformål.
- 3.2 Der skal etableres de nødvendige beredskabsbassiner og -volumener til brug for håndtering af hændelser på både vejarealer og bebyggede arealer.
- 3.3 Delområde 1 udlægges til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv, parkering, grønt friareal og opholdsareal for havnens administration og øvrige erhvervsvirksomheder.
- 3.4 Delområde 2 (miljøklasse 3-4), 3 (miljøklasse 5-6) 4 (miljøklasse 6-7), skal anvendes til havnerelaterede erhverv som defineret herunder:
- Havnerelaterede erhverv defineres som erhverv, der af driftmæssige årsager skal ligge i nærheden af en kaj. Dvs. at sådanne virksomheder skal generere en kajomsætning eller de skal servicere skibe eller de virksomheder, der genererer en kajomsætning.*
- 3.5 Delområde 5 udlægges til kajareal og havnebassin.
- 3.6 Delområde 6 udlægges til spulefelt og vådområde/regnvandsbassin til håndtering af overfladevand. Såfremt arealet ved ophør af spulefeltets funktion ikke skal overgå til havnerhvervsformål, max miljøklasse 4, skal arealet efterbehandles til naturformål.
- 3.7 Delområderne 7, 8 og 9 udlægges til grønne kiler der må anvendes til trykledninger og afvandingskanaler til håndtering af overfladevand.
- 3.8 Delområde 10 udlægges til beplantningsbælte.
- 3.9 Delområde 11 udlægges til vejanlæg og beplantningsbælter samt afvandingskanaler og bassiner
- 3.10 Delområde 12 udlægges til grønt oversigtsområde.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Grunde må ikke udstykkes eller opdeles i bygningsparceller med en størrelse, der er mindre end 4000 m².

§ 5 Veje, kajarealer og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje, i princippet som vist på kortbilag 2:

Vej A-A i en bredde af 18 m.



Vej B-B i en bredde af 14 m.

Vej C-C i en bredde af 15 m.

Indenfor vejudlæg er det muligt at anlægge cykelstier samt parkeringslommer til lastbiler mm.

- 5.2 I delområde 5 skal den fremtidige kaj anlægges med en bredde på 50 m i forløbet D-D.

- 5.3 Der skal til alle virksomheder, der placeres på havnearealerne, udlægges parkering til:

Kontorer:	1 p-plads pr. 60 m ²
Lager:	1 p-plads pr. 200 m ²
Fremstillingsvirksomhed:	1 p-plads pr. 50 m ²

Der kan dog til meget arealkrævende virksomheder med få ansatte gives tilladelse til, at der kun anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til virksomhedens personale og gæster. Det skal dog i forbindelse med byggeansøgningen angives, hvor på ejendommen den manglende parkering senere kan etableres.

- 5.4 Vejføringerne på tværs af delområde 7, 8 og 9 og kajføringen gennem delområde 5, skal tage højde for belastningen af de underliggende trykledninger.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Indenfor lokalplanens område skal der afsættes areal til etablering af pumpestationer og ventilbygværker.
Der skal endvidere etableres beredskabsbassiner/beredskabsvolumener til håndtering af hændelser. Kortbilag 4 viser eksempler på placering af beredskabsbassiner langs vejene. Kortbilaget er ikke bindende.
- 6.2 Delområde 11: Langs den sydligste del af vej A-A og langs den sydlige beliggende vej B-B, må der etableres beredskabsbassiner til håndtering af hændelser på vejarealet samt bassiner og kanaler til håndtering af overfladevand.
- 6.3 Indenfor delområde 6 etableres et vådområde/regnvandsbassin til rensning af overfladevand.
- 6.4 Elledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.5 I området kan der etableres mobilantennemaster med tilhørende teknikkabiner.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for delområde 1 må ikke overstige 50 for hver matrikel.
Bebyggelsesprocenten for delområderne 2-4 og 6 må ikke overstige 100 for hver matrikel.



- 7.2 Bortset fra delområde 1, må bygninger etableres med en højde på op til 13 meter. Kraner, siloer, antenner, skorstene, master og lignende tekniske anlæg må opføres med en større højde efter en konkret vurdering.
- 7.3 Bygninger må opføres med 3 etager.
- 7.4 I delområde 1 må der placeres en kontorbygning med en højde på op til 21 meter, max. 5 etager og et bebygget areal på maks. 750 m² (fodaftrek). Herudover må der placeres byggeri til kontorformål med en højde på maks. 13 meter, maks. 3 etager, og et samlet bebygget areal på maks. 1.500 m² (fodaftrek).
- 7.5 Bebyggelse skal placeres med en afstand på minimum 5 meter til veje, naboparceller og matrikelskel.
- 7.6 Ny bebyggelse skal minimum opføres i kote 3 DVR90.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bygninger må ikke opføres med hvide eller reflekterende facade- eller tagmaterialer, undtagen vinduer, solceller m.v.
- 8.2 Solceller, -paneler o.lign. på tage og facader skal fremstå som en integreret del af bygningen, og fritstående, synlige konstruktioner undgås. Solfangere skal integreres i tagfladen og placeres ensartet og med samme omfang på hver bygning i en sammenhængende bebyggelse. Anlæggene må ikke medføre blændingsgener.

§ 9 Skiltning og reklamering

- 9.1 Skiltning og reklamering på facade skal foregå efter følgende retningslinjer:
- Der må opsættes et skilt på bygningens hovedfacade. Hvis en virksomhed har facade mod to eller flere veje, må der opsættes et skilt på hver facade mod de pågældende veje.
 - Facadeskilte skal fremstå som enkeltstående bogstaver eller med ensfarvet baggrund eller logo på bygningsfacaden, og skal ved størrelse, skrifttype og farve tilpasses bygningens arkitektur, størrelse og karakter - gerne med 50 cm fri facade- flade over bogstaverne.
 - Skilte må ikke række op over tagfod eller murkrone.
 - Lys på og i skilte skal være slukket mellem kl. 22 og 06.
- 9.2 Fritstående skiltning og reklamering skal foregå efter følgende retningslinjer:



- Der må ved indkørsel til området, opstilles et skilt med en højde på 4 m og en bredde på 1 m. Skiltet skal udformes som en pylon, der placeres min. 2,5 m fra vejskel, og som henviser til den eller de virksomheder som indkørslen leder ind til.
- Ved de enkelte bygningers parkeringsplads og ankomst-areal må der opstilles supplerende henvisningsskiltning, der maks. må fylde 0,4 m² og højst være 1,8 m højt.
- Hver virksomhed må på egen grund i tilknytning til ankomstarealet opstille højst 3 flagstænger på maks. 10 m. Alle flagstænger på ejendommen skal placeres som én samlet helhed.
- Digitale skilte må ikke opsættes tættere end 20 meter på vej- og naboskel.
- Digitale skilte må opsættes i stedet for henvisningsskilte og som fritstående skilte til erstatning for pyloner.
- Digitale skilte må kun skilte med eget firmanavn og/eller logo. Der må ikke skiltes med produktreklamer eller lign. for andre virksomheder.
Digitale skilte skal være slukkede mellem kl. 22 og 06.

§ 10 Ubebyggede arealer

- 10.1 Delområderne 7, 8, 9, 10, 11 og 12 må ikke bebygges bortset fra mindre tekniske anlæg, såsom gittermaster, teknik-kabiner, pumpestationer o.lign, der kan placeres under hensyntagen til de eksisterende ledninger.
- 10.2 I delområderne 1, 2, 3 og 4 udlægges udendørs opholdsareal svarende til 10 % af bygningernes etageareal.
- Ved lager og lignende pladskrævende virksomhedstyper med få ansatte, kan der dog gives tilladelse til, at der kun anlægges det nødvendige udendørs opholdsareal til virksomhedens personale. Det skal dog i forbindelse med byggeansøgningen angives, hvor på ejendommen det manglende udendørs opholdsareal senere kan etableres.
- 10.3 Hegning af området kan ske med et maksimalt 2 m højt trådhegn i grå farve. Stolper udføres i grå beton eller galvaniseret stål.
- 10.4 Havnens areal, bortset fra delområde 8, forbelastes til kote 3. Herudover må terrænregulering på mere end +/-0,5 m ikke finde sted uden tilladelse fra kommunen.
- 10.5 Der må ikke kunne ske overfladisk afstrømning fra terrænet rundt om en virksomhed til nabogrunde, veje mm. Derfor skal der langs kanten af hver virksomheds grund etableres en opkant, som er mindst 10 cm højere end terrænet udenfor



grunden. Dette for at der ved uheld ikke sker en forurening af havnens øvrige arealer.

- 10.6 Oplag på ubebyggede arealer må ikke være til fare for omgivelserne i forhold til forurening, færdselsmæssig oversigt og lignende.
- 10.7 Delområde 6: spulefeltet må have en maksimal højde på 5 meter DVR90. Indenfor delområdet kan der endvidere anlægges et vådområde/regnvandsbassin til håndtering af overfladevand.
Såfremt arealet ved ophør af spulefeltets funktion ikke skal overgå til havneerhvervsformål, skal arealet efterbehandles til naturformål.
Ændring af vådområde/regnvandsbassin må ikke ske uden ændret spildevandsplan og ændret udledningstilladelse for området
- 10.8 Delområde 7 må opfyldes til kote 3 DVR90. Der må etableres afvandingskanaler i princippet som vist på kortbilag 3.
- 10.9 Delområde 8 må ikke opfyldes, men skal bevare sit nuværende terrænniveau. Der må etableres afvandingskanal i princippet som vist på kortbilag 3.
- 10.10 Delområde 9 skal ved opfyldning udføres med en terrænmæssigt naturlig overgang til den gamle losseplads.
- 10.11 I delområde 10 etableres et 15 meter bredt og højt beplantningsbælte. Beplantningsbæltet skal bestå af minimum 3 rækker træer og buske og skal ved fuld udvoksning være min. 10 meter højt. Der skal anvendes hjemmehørende arter såsom:
Buske: Alm. Hvidtjørn, Alm. Hassel, Alm. Hæg, Alm. Kvalkved, Alm. Benved, Dunet Gedebled
Træer: Skovæble, Fuglekirsebær, Alm. Røn, Stillekeg, Vintereg, Skovfyr
- 10.12 I delområde 11 langs den sydlige vejstrækning B-B skal der syd for vejanlægget etableres et beplantningsbælte, f.eks. i form af en træække bestående af hjemmehørende arter såsom:
Stillekeg, Vintereg, Skovfyr, Avnbøg, Fuglekirsebær
Ved siden af beplantningsbæltet må der etableres afvandingskanaler i princippet som vist på kortbilag 4.
- 10.13 Udformning af forsinkelsesbassiner, regnvandskanaler og beredskabsbassiner skal godkendes af kommunen.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i §3.7 og §3.10 grønne arealer, der ligger op ad byggegrunden er etableret.
- 11.2 Beplantningsbælter jv. § 3.8 (delområde 10) og 3.9 (delom-



råde 11) skal etableres i deres helhed inden ibrugtagning af ny bebyggelse, jf. nærværende lokalplans bestemmelser. Bortset fra den del af beplantningsbæltet i delområde 10, der grænser op til delområde 1. Denne del af beplantningsbæltet skal etableres senest, når der er givet ibrugtagningstiladelse til domicilbygningen i delområde 1.

11.3 Ny bebyggelse til den enkelte virksomhed må ikke tages i brug før

- der er etableret de snødvendige beredskabsvolumener inde på virksomhedsområdet
- der er etableret de nødvendige beredskabsbassiner i området uden for virksomheden
- De krævede beredskabsplaner er udarbejdet og godkendt

§ 12 Ophævelse af lokalplan

12.1 Lokalplan 567 ophæves for så vidt angår den del, der er omfattet af nærværende lokalplan med den offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

§ 13 Tilladelser og dispensationer

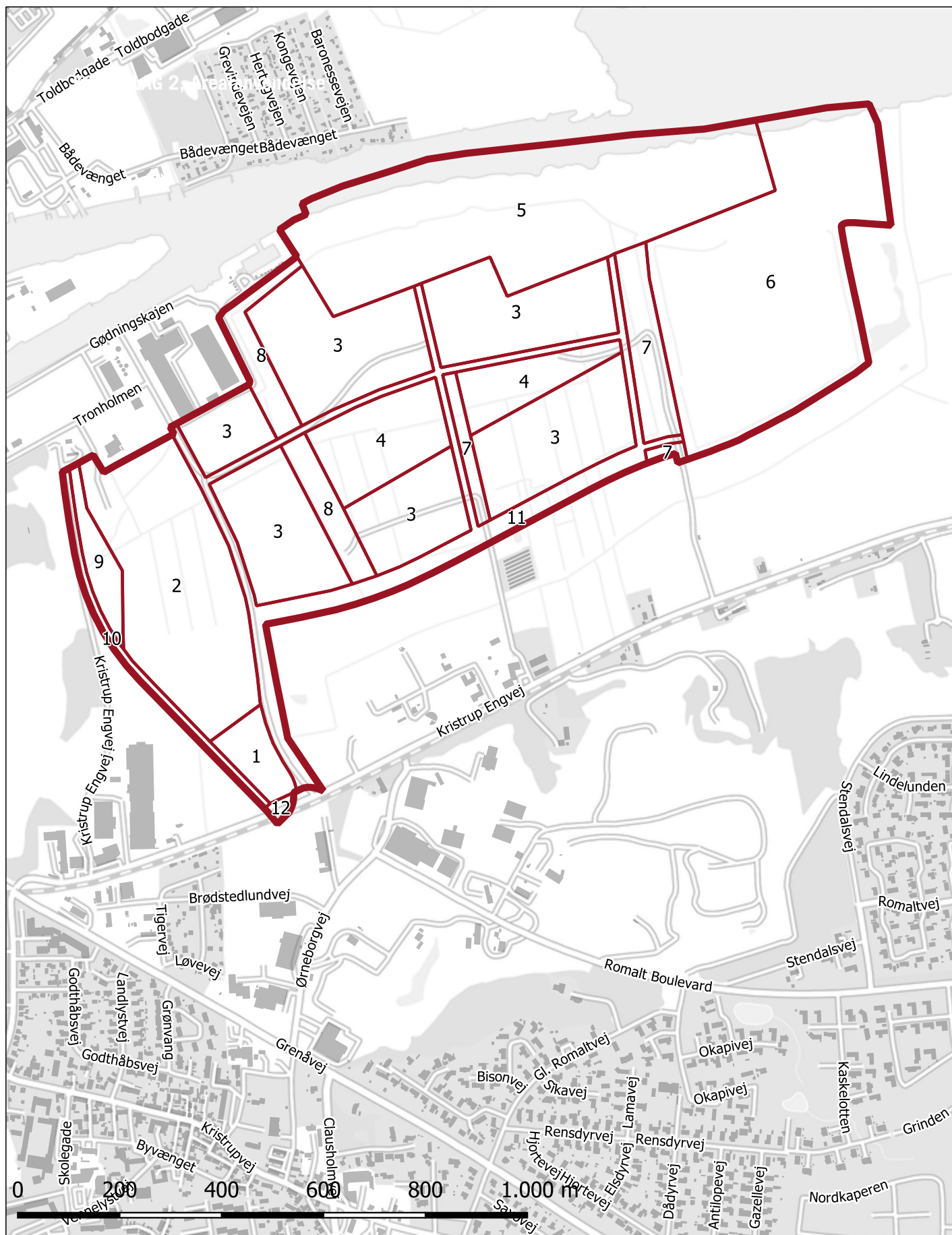
13.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer i eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra de relevante myndigheder.

§ 14 Vedtagelsespåtegninger

14.1 Forslag til Lokalplan 706 Ny Randers Havn er vedtaget af Randers Byråd den 14.06.2021.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse

**BILAG
2**

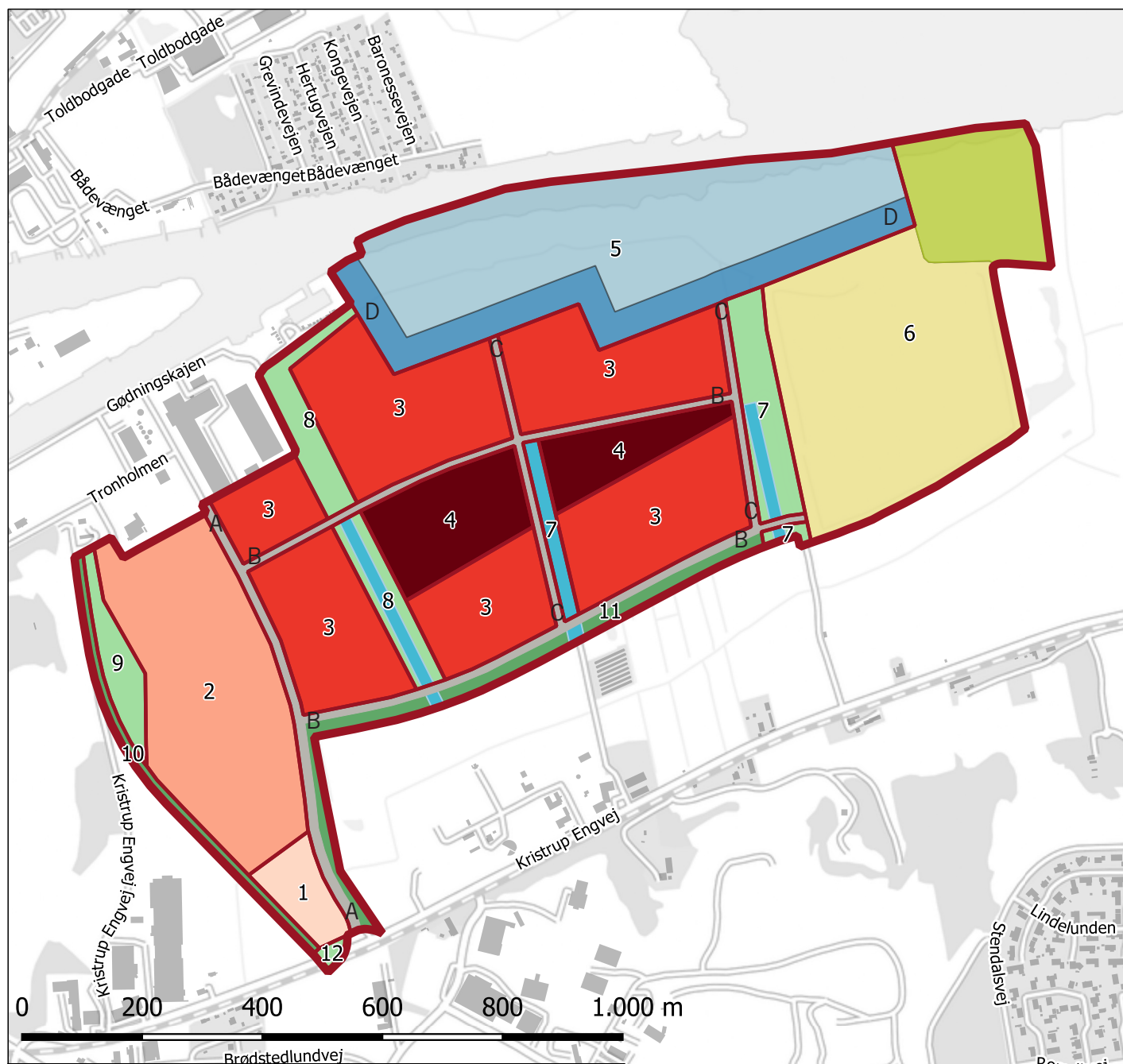


Lokalplanens delområde Lokalplanens delområder

Mål: 1:10.000 Dato: 10.05.2021

Lokalplan 706 Ny Randers Havn

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Veje
- Afvandingskanaler
- Beplantningsbælter
- Grønne områder og trykledning
- Vådområde/regnvandsbassin

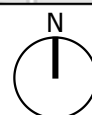
Miljøklasser

- 1-2
- 3-4
- 5-6
- 6-7
- Spulefelt
- Kajkant
- Fremtidigt havnebassin

**BILAG
3**

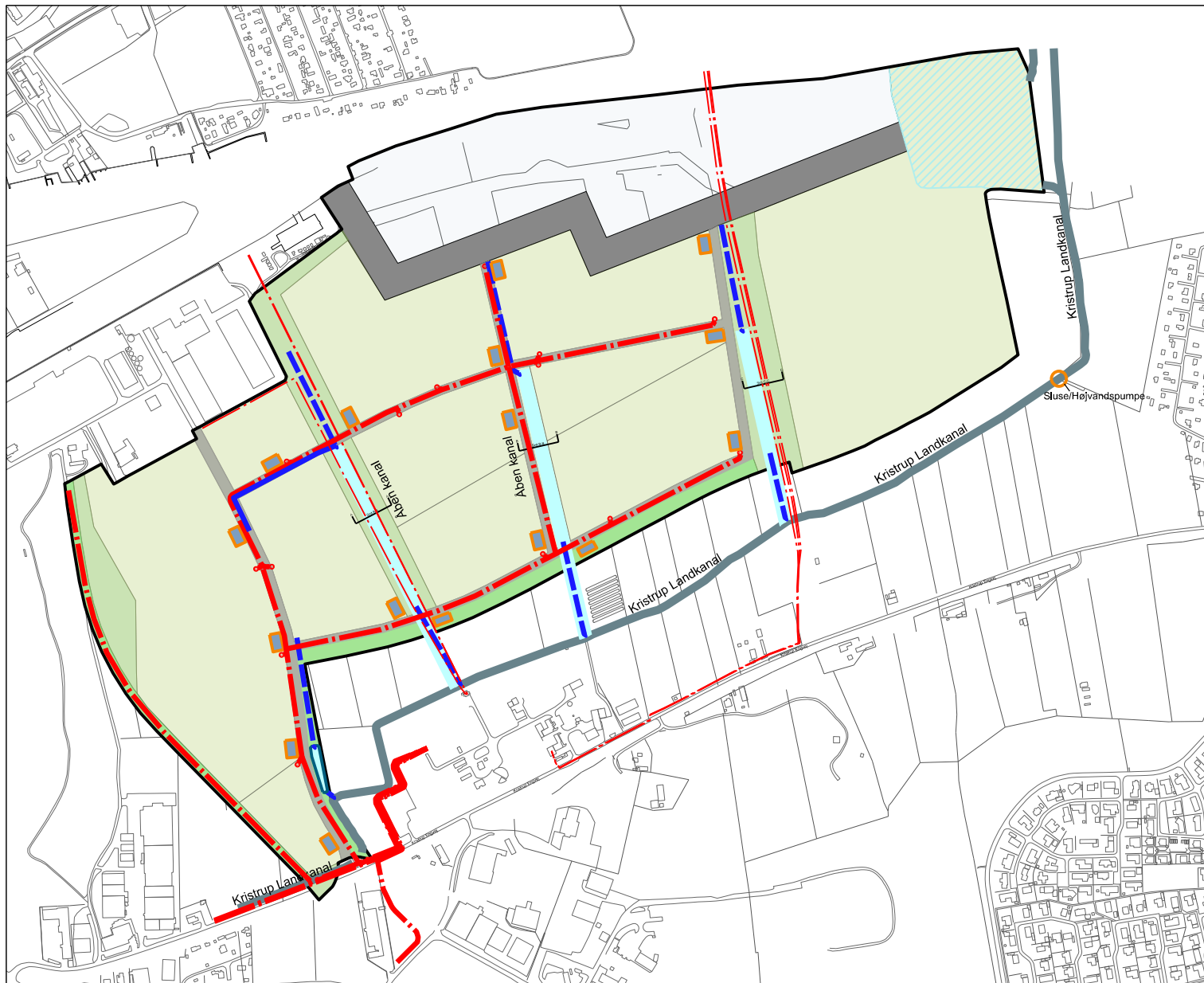
Lokalplanens anvendelse

Mål: 1:10.000 Dato: 10.05.2021



Lokalplan 706 Ny Randers Havn

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



Signaturforklaring

- Eksisterende tryksat spildevandssystem
- Planlagt tryksat spildevandssystem
- Planlagt regnvandledning ifbm. åben kanal
- Planlagt hoved regnvandsledning
- Kastrup Landkanal

Ⓟ Planlagt pumpestation

△ Planlagt ind-/udløb

□ Åben kanal

□ Åben/Lukket kanal

□ Beredskabsbassin

□ Midlertidigt regnvandsbassin

□ Ny Lokalplan

□ Delområde

□ Veje

□ Beplantningsbælter

□ Grønne områder og trykledninger

□ Vådområde

□ Kajkant

□ Søterriere

Kortbilag 5 Ledningsanlæg
Kortbilaget er ikke bindende men viser udelukkende
forløbet af diverse ledninger samt afvandingsystem
pr. d. 07.05.21



ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

OVERORDNET PLANLÆGNING

Grundvand

Der er ikke grundvandsinteresser indenfor lokalplanens område.

Natura 2000-områder

Der er en afstand på ca. 3 kilometer til nærmeste Natura 2000-område nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord. Både ud fra afstanden og karakteren af det planlagte, vurderes planen ikke at påvirke arter eller naturtyper i Natura2000-området. Udgravningen til ny kaj og potentielle påvirkninger af det nedstrøms beliggende N2000 område er behandlet i VVM redegørelsen for NY Randers havn.

Bilag IV-arter

Kommunen har ikke kendskab til forekomst af fredede eller rødlistede arter i eller omkring området. Området har ikke karakter af at være et særligt levested.

KOMMUNEPLAN 2017

Områder med særlige landskabelige interesser

En mindre del af lokalplanens område er omfattet af udpegningen til Områder af særlig landskabelig interesse. Området er beliggende, hvor der vil blive gravet ud til ny havnebassin. Samme forhold var gældende i den tidligere lokalplan. Det berørte område udtages derfor af udpegningen med kommuneplantillæg 51.

Områder med geologisk interesse

Området hvor spulefeltet er beliggende er udpeget som geologisk interesseområde. En mindre del af dette område vil ligeledes blive udgravet til havnebassin, og det resterende areal er i både den gamle og den nye lokalplanen udlagt til spulefelt. Arealet er i anvendelse som spulefelt. Det berørte område udtages derfor af udpegningen med kommuneplantillæg 51.



Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er omfattet af planlovens bestemmelser vedr. planlægning af kystområderne. Lokalplanområdet er allerede lokalplanlagt og udlagt til havneformål. Der inddrages dermed ikke nye arealer indenfor kystnærhedszonen.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

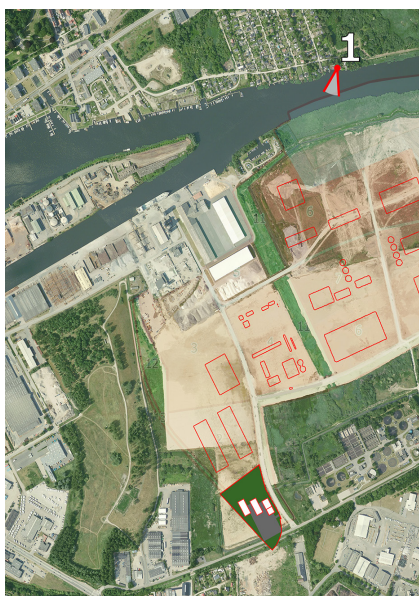
Forslag til Lokalplan 706

Lokalplanen muliggør bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, derfor skal der ifølge planlovens § 16, stk. 4, redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Området til havnens administration flyttes med den nye lokalplan ind til en placering længere mod syd til et område med sparsomt og lavt byggeri. Nyt byggeri, som maksimalt må opføres i en højde på op til 21 meter vil være synligt fra store dele af nærområdet og især fra kystområderne. Der er derfor udarbejdet nedenstående visualiseringer for at anskueliggøre, om det nye byggeri vil påvirke kystlandskabet negativt.

Det er kommunens vurdering, at det nye byggeri tilpasses den øvrige bygningsmæssige skala på Randers Havn. Planen vurderes derfor ikke at have væsentlig indvirkning på kystlandskabet da den ikke giver mulighed for nyt byggeri, der er væsentligt afvigende fra eksisterende bebyggelse.

Oversigtskort med de 7 standpunkter (markeret med rød pil) viser et eksempel på en bygning med en højde på 21 m og to bygninger med en højde på 13 meter (markeret med hvide felter med rødt omrids).



*Udsigt fra Bådevænget i haveforeningen Venezuela.
Afstand til Byggeriet er 1,2 km.
Øjenhøjden er 1,6 meter over terræn og 2,7 meter over havet.*

VISUALISERINGER

For at kunne danne sig et indtryk af hvor synligt et byggeri i op til 21 meter kan blive, er der udarbejdet 7 visualiseringer af de nye kontorbygninger i form af et bygningsvolumen i fem etager med en højde på 21 m samt to bygningsvolumener i 3 etager og en højde på 13 m. Visualiseringen indeholder det antal etagemeter, der maksimalt kan etableres.

Visualiseringer af de 7 standpunkter bliver vist i det følgende.

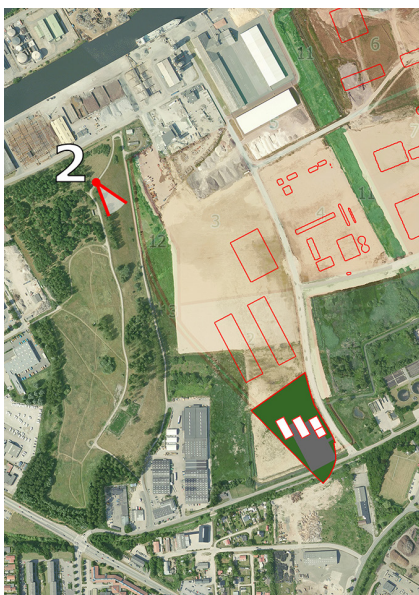
STANDPUNKT 1





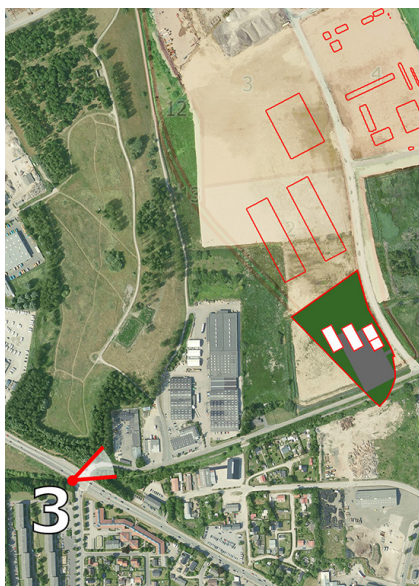
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 706



Udsigt fra sti for enden af Kristrup Engvej.
Afstand til byggeriet er 640 m.,
Øjenhøjden er 1,6 meter over terræn og
10,7 meter over havet.

STANDPUNKT 2



Udsigt fra Kristrup Engvej, lige efter
krydset ved Grenåvej.
Afstand til Byggeriet er 360 meter.
Øjenhøjden er 1,6 meter over terræn og
11,9 meter over havet.

STANDPUNKT 3





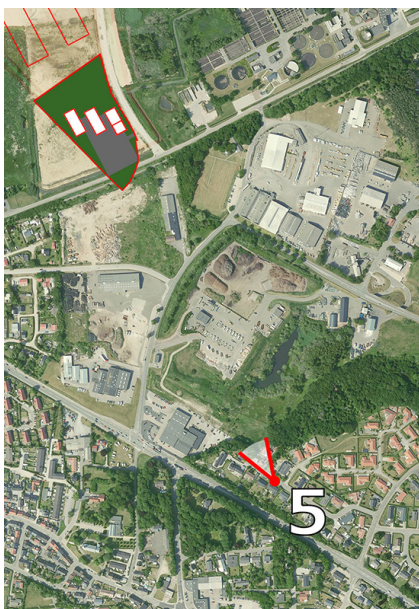
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 706



Udsigt fra krydset mellem Grenåvej og Ørneborgvej.
Afstand til byggeriet er 550 meter.
Øjenhøjden er 1,6 meter over terræn og 13,9 meter over havet.

STANDPUNKT 4



Udsigt fra Præstemarken.
Afstand til Byggeriet er 670 meter.
Øjenhøjden er 1,6 meter over terræn og 31,5 meter over havet.

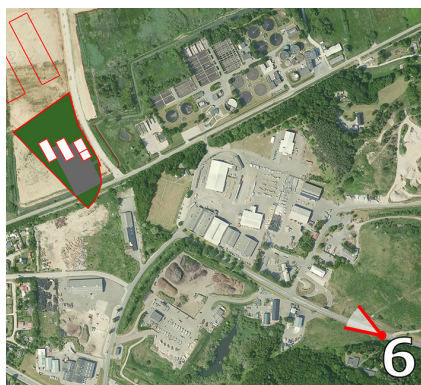
STANDPUNKT 5





FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 706



Udsigt fra krydset mellem Grenåvej og Ørneborgvej.
Afstand til byggeriet er 550 meter.
Øjenhøjden er 1,6 meter over terræn og 13,9 meter over havet.

STANDPUNKT 6



Udsigt fra Romaltparken Vest, i haveforeningen Romaltparken.
Afstand til Byggeriet er 1,57 km.
Øjenhøjden er 1,6 meter over terræn og 4,0 meter over havet.

STANDPUNKT 7





FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 706

Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder, BEK nr 371 af 21/04/2016:

§ 2. Planmyndigheden skal inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen i en kommune- og lokalplan, som omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 meter eller inden for en større passende sikkerhedsafstand fra en virksomhed, som er defineret i Miljø- og Fødevareministeriets bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer.

Det gælder f.eks. afstanden fra risikovirksomheden til

- offentlige arealer, rekreative områder
- områder, som på grund af deres karakter er af særlig interesse eller særligt følsomme
- større veje og andre transportanlæg
- boligområder
- offentlige bygninger og andre bygninger, hvor der samles mange mennesker såsom hoteller, plejehjem, daginstitutioner, forsamlingslokaler, undervisningslokaler og butikker
- bygninger og områder, som er svære at evakuere.

*

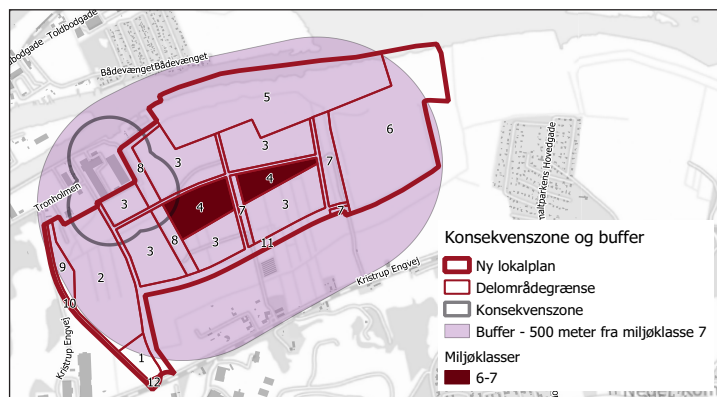
"I forhold til risikoen for personer omkring virksomheden er det praksis at anvende en sandsynlighed på 1 dødsfald pr. 1 million år (10⁻⁶ pr. år) som acceptkriterium for stedbundne individuelle risiko.

Dette kriterium er fremkommet ved at vurdere risikoen for akut dødsfald i forbindelse med naturkatastrofer samt risikoen for akut dødsfald fra frivilligt påtagede risici (trafik, brand etc.). Acceptkriteriet fastlægger sikkerhedsafstanden omkring en risikovirksomhed. Udenfor sikkerhedsafstanden betragtes risikoen som værende acceptabel for det enkelte individ (men ikke nødvendigvis for grupper af mennesker). Beregningerne fra 2016 viser at risikoniveauet på 10⁻⁶ ikke når udenfor Yaras areal." Miljøstyrelsen

Virksomheder med særlige beliggenhedskrav

Lokalplanen udlægger arealer til virksomheder med særlige beliggenhedskrav herunder virksomheder i miljøklasse 7, som er den tungeste miljøklasse. Miljøklasse 7 virksomheder er f.eks. kraft- og stålvalseværker, medicinal- og pesticidproduktion.

Dette arealudlæg er placeret inde midt på i lokalplanområdet for at sikre en bufferzone på 500 m til de nærmeste boliger, se illustration nedenfor.



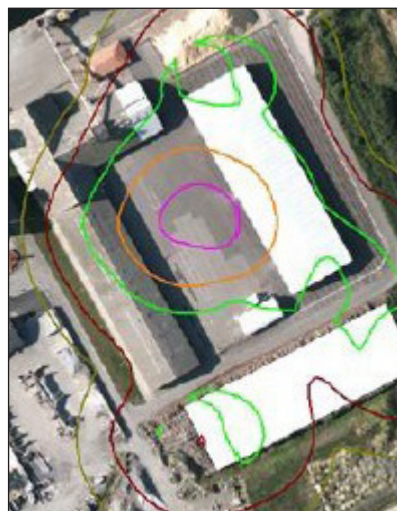
Risikovirksomheder

Der er særlige krav til planlægning for risikovirksomheder – også eksisterende jf. Bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer.

En virksomhed kategoriseres som en risikovirksomhed, hvis den opbevarer farlige stoffer over en vis mængde, jf. risikobekendtgørelsen.

Planmyndigheden skal inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen i en kommune- eller lokalplan, som omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 meter fra en risikovirksomhed.

Virksomheden Yara Danmark A/S, som ligger lige nord for lokalplanområdet, er kategoriseret som en kolonne III risikovirksomhed og afkaster dermed en konsekvenszone.



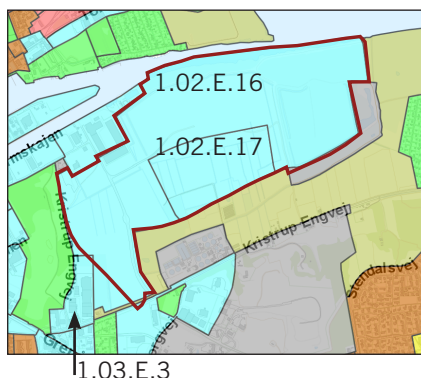
Nærvende illustration viser Yara Danmark A/S's bygninger.

Randers Kommune vurderer, at virksomheden ikke repræsenterer nogen risiko på lokalplanens areal, da den stedbundne risiko fra virksomheden, isorisikokurve 10⁻⁶* vist med orange cirkel, ikke når udenfor virksomhedens eget areal.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 706



Rammekort med markering af lokalplanområdet.

Tillæg til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår anvendelse til kontorbyggeri samt miljøklasser, da der planlægges for kontorbyggeri til andre erhverv end havnens administration.

Der er derfor udarbejdet kommuneplantillæg nr. 51 til kommuneplan 2017. Med kommuneplantillægget ændres følgende:

Der oprettes et nyt rammeområde 1.02.E.13, der udlægges til erhvervsformål, kontor og serviceerhverv. Indenfor dette område kan der etableres en administrationsbygning til havnen med en højde op til 21 m og et bebygget areal (fodaftryk) på 750 m². herudover kan der bygges kontorbygninger i 3 etager med et bebygget areal (fodaftryk) på 1500 m² i alt. Miljøklasse 1-2.

Etablering af kontorbyggeri til andet formål end havneformål medfører endvidere, at der skal sikres en vis afstand til miljøtunge virksomheder, så miljøkonflikter undgås. Derfor ændres de tilladte miljøklasser for område 1.02.E.16 fra 4-6 til nu at være 3-6, så det bliver muligt at etablere virksomheder i en lavere miljøklasse tæt ved kontorbyggeriet.

Rammeområde 1.02.E.3 tilrettes, så afgrænsningen følger lokalplanen. Der ændres ikke i rammeteksten.

De områder indenfor lokalplanens område, der er omfattet af udpegning til Områder af særlige landskabelig interesse og Områder af geologiske interesse udtages af kommuneplanens udpegninger.

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan.

EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER

Eksisterende lokalplaner

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 567 for Ny Randers Havn, af den 17. november 2014 for så vidt angår den del, der er omfattet af nærværende lokalplans område.

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 omtrængt af lokalplanens kortbilag 2.

ØVRIG PLANLÆGNING

Risikostyringsplan

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



Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan kloakopland H8, som er planlagt separatkloakeret. I forbindelse med lokalplanen ønsker Vandmiljø Randers, at der ændres på afledningen af området. Dette gøres for at sikre bassiner, renseanlæg og recipienter mod forureninger. Ændringen skal vedtages igennem en ny spildevandsplan for området.

Afledning af regnvand og spildevand fra virksomheden til spildevandsforsyningsselskabets afløbssystem kan ske efter vilkår som meddeles virksomheden i tilslutningstilladelse af Randers Kommune. Vilkårene, som virksomhederne skal efterleve omfatter som minimum krav om:

- Etablering af lukkemekanisme internt på virksomheden, som kan aktiveres og forhindre afledning af forureninger i regnvand og spildevand til spildevandsforsyningsselskabets afløbssystem.
- Etablering af olieudskiller og sandfang og evt. supplerende foranstaltninger til rensning af spildevand/regnvand
- Etablering af et beredskabsvolumen for spildevand, som kan anvendes i tilfælde af uheld, spild mm. på virksomheden. Beredskabsvolumen er et lukket underjordisk bassin uden afløb. Størrelsen af bassinet fastsættes af Randers Kommune ud fra virksomhedens art og aktiviteter, men må ikke være mindre end 10 m³.
- Etablering af et beredskabsvolumen for overfladevand, som kan anvendes i tilfælde af uheld, spild mm. på virksomheden. Beredskabsvolumen er enten et terrænært åbent bassin eller underjordisk bassin uden afløb. Størrelsen af bassinet fastsættes af Randers Kommune ud fra virksomhedens art og aktiviteter, men må ikke være mindre end 50 m³.
- Etablering af et beredskab på virksomheden, som håndterer forhold omkring uheld, spild mm. på virksomheden - herunder sikring af, at der ikke sker afledning til omgivelserne eller til spildevandsforsyningsselskabets afløbssystem.

Det er den enkelte virksomhedsansvar at sikre at der ikke sker udslip til det omgivende miljø i tilfælde af uheld, utilsigtede hændelser mm.

Spildevandsforsyningsselskabet:

Selskabet etablerer separatsystem for spildevand og regnvand, som forsyner alle virksomhederne på havneområdet.

Regnvandssystemet kan opbygges som et system bestående af ledningsanlæg og kanal anlæg. Ledningsanlæggene kan på udvalgte steder forsynes med beredskabsbassiner og lukkemekanismer.

Regnvandssystemet afleder til Krstrup Landkanal eller Randers Fjord via et vådområde/regnvandsbassin beliggende ved landkanalens udløb til Randers Fjord.

I tilfælde af uheld, utilsigtede hændelser med udslip fra virksomheder, skal selskabet bidrage til at begrænse udslippet, hvis det ikke lyk-



kes for virksomheden at forhindre udledningen. Spildevandsselskabet kan bidrage med at aktivere lukkemekanisme i selskabets anlæg.

Randers Havn

Randers Havn etablerer sammen med vejafvandingsystemet et antal beredskabsbassiner. Disse bassiner har til formål at kunne anvendes i forbindelse med uheld, spild mm. på adgangs- og forbindelsesveje uden for virksomhedsområderne f.eks. væltede eller havarerede transporter til og fra virksomheder samt på kajområdet, således at risikoen for at der udledes forurenedes stoffer mm. til spildevandsselskabets regnvandssystem og vandmiljøet minimeres.

Det er Randers Havns ansvar at sikre at udslip ved uheld, spild mm. på områder uden for virksomhederne håndteres og at udslip til vandmiljøet forhindres eller begrænses mest muligt.

Det er Randers Havns ansvar at sikre at udslip ved uheld, spild mm. på områder uden for virksomhederne håndteres og at udslip til vandmiljøet forhindres eller begrænses mest muligt. Dette kan sikres ved, at der sammen med vejafvandingsystemet etableres et antal beredskabsbassiner.

Afvanding og dræning af havneområdet

Randers Havn skal sikre at området afdrænes tilstrækkeligt i de områder, hvor der er beliggende anlæg, som er udsat for skade som følge af opdriftsforhold.

Beredskabsplaner

Alle virksomheder skal udarbejde beredskabsplaner med relevans for den pågældende virksomhedstype. Randers Havn skal udarbejde beredskabsplan for alle områder, som ikke er omfattet af virksomhedernes områder samt sikre at havnens plan koordineres med virksomhedernes beredskabsplaner. Dette gælder også vejarealer og kajområder. Spildevandsforsyningsselskabet skal udarbejde beredskabsplan for håndtering af uheld som medfører udslip til selskabets afløbsanlæg, herunder begrænsning af udledninger til vandmiljøet og beskyttelse af Randers Centralrenseanlæg.

Varmeplan

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

Klimatilpasning

Havnens arealer klimasikres ved at de hæves til kote DVR90 +3 m.

For at ruste havnearealerne til fremtidens ændrede klimarisici skal der tages højde for følgende:

Arealerne vil blive påvirket af et generelt højere vandspejlsniveau i havet og dermed også i fjorden. Det vil også få det terrænnære grundvand til at stige. Den generelle terrænhævning af arealerne skal sikre, at en højere terrænnær grundvandsstand ikke i fremtiden giver problemer.

Stormflod: Når havvandstanden stiger, vil det også medføre risiko for kraftigere og hyppigere stormfloder. For at imødekomme denne risiko



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 706

skal alle bygninger og installationer, som ikke kan tåle en oversvømmelse, sikres til kote 3m DVR90.

Kraftigt nedbør: Inden for lokalplanområdet skal der reserveres plads til, at der sikkert kan afledes overfladevand i tilfælde af ekstreme regnhændelser som skybrud. Det kan ske til områdets grønne kiler og videre ud i Randers Fjord. Det skal desuden sikres, at anlæg inden for lokalplanområdet ikke medfører større risiko for oversvømmelser opstrøms lokalplanområdet.

Afvandingen af områder opstrøms lokalplanområdet under en ekstrem nedbørshændelse må ikke blive forværret gennem etablering af bygninger, ændring af kanaler, terrænhævning eller andre former for påvirkning af vandets naturlige strømning.

Inden for lokalplanområdet arbejdes med terrænbaseret afstrømning i grønne korridorer. Kombineret med den generelle landhævning vurderes, at lokalplanområdet ikke vil være i risiko for oversvømmelse ved skybrud.

Lokalplanområdet er i dag lavtliggende, men hæves i forbindelse med havnens forbelastning af arealerne. I dag modtager Krstrup Landkanal og lokalplanområdet under en skybrudshændelse store mængder overfladevand fra et meget stort opland. Der kan være en risiko for, at terrænhævingen sammen med en øget overflade-afvanding til landkanalen kan påvirke afvandingen af opstrømsliggende arealer gennem kanalen, herunder allerede oversvømmelsestruede bygninger i den lavtliggende del af Krstrup.

NATURBESKYTTESLOVEN

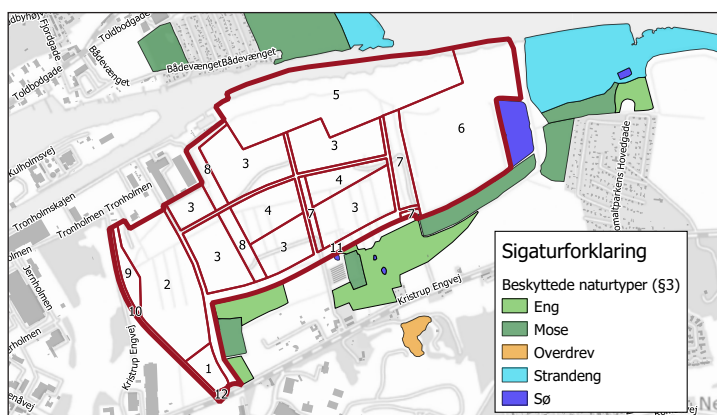
Beskyttet natur, §3

En lille del af lokalplanens delområde 7, se illustration til venstre, er omfattet af § 3. Området er en lille del af et større område registeret som mose. Beskyttet natur er vist på illustrationen nedenfor.

Ændringer i tilstanden af §3-beskyttede natur kræver dispensation fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde. Området indenfor delområde 7, der er udpeget som § 3 mose er meget lille og da det ligger i et delområde, der er udlagt til grønt område, er det kommunens vurdering, at der ikke vil blive tale om ændring af naturtilstanden.



Kortudsnit: Ca. 120 m² er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Området er beliggende i delområde 7, der er udlagt til grøn kile.





Strandbeskyttelseslinje

Den kystnære del af havnens arealer er pålagt strandbeskyttelseslinje, som jf. Naturbeskyttelseslovens § 15 er en 300 m bred zone udlagt langs kysterne. Indenfor strandbeskyttelseslinjen må der ikke foretages tilstandsændringer, etableres byggeri, hegn eller matrikuleringer der fastlægger skel.

Forbuddet imod tilstandsændringer inden for strandbeskyttelseslinjen gælder ikke for havneanlæg, dvs. moler, og kajer og andre konstruktioner, der nødvendiggøres af anlæggets funktion som havn. Dette er som udgangspunkt gældende for havne, der er optaget i Den Danske Havnelods. Tilstandsændringer kan dog kræve tilladelse fra Kystdirektoratet efter § 16 i lovbekendtgørelse om kystbeskyttelse.

Desuden gælder der særlige regler for øvrige havnearealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål. På disse arealer må der uden dispensation opføres bygninger og anlæg til havneformål.

MUSEUMSLOVEN

Arkæologiske interesser

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

Terrænet er for det meste meget lavtliggende og består formodentligt hovedsagelig af hævet stenalderhavbund. Der vurderedes ikke større risiko for at påtræffe fortidsminder i traditionel forstand i form af bopladsspor og gravanlæg fra oldtid eller middelalder. Der kan imidlertid fortsat ved fremtidige anlægsarbejder være risiko for at påtræffe bevaret organisk materiale i form af fangstanlæg, rester af fartøjer, udsnitsslag etc. fra forskellige tidsperioder. Sådanne vil være 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. Dette for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt 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, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland

MILJØBESKYTTESLOVEN

Jordforurening

Dele af området er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 pga. forskellige anvendelser, eller omfattet af områdeklassificeringen med krav om analyser.

Der vil primært være en risiko ved ændret arealanvendelse til følsom



anvendelse som f.eks. opholdsarealer eller ved arbejde i forurenede jord, hvor der kan ske spredning af den forurenede jord.

Der skal derfor søges og gives en §8 tilladelse i henhold til Jordforureningsloven, hvis der ændres arealanvendelse til følsom anvendelse på de kortlagte lokaliteter.

Ved jordflytning ud af projektområdet kræves dokumentation for forureningsgrad med én prøve pr. 30 t jord for kortlagte arealer og én prøve pr. 120 t for arealer omfattet af områdeklassificeringen med krav om analyser, med mindre der foreligger en godkendt jordhåndteringsplan.

Hvis der ønskes at genanvende overskuds jord til f.eks. etablering af støjboldsanlæg, skal der forinden søges og gives en tilladelse efter Miljøbeskyttelseslovens §19 eller §33.

ØVRIGE BINDINGER

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. Visualiseringen af planen viser, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på kystlandskabet.

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 giver samme mulighed for byggeri til havneformål som den tidligere lokalplan. Det nye byggeri til kontorformål vurderes ikke at skulle miljøvurderes, da det er af samme omfang som det byggeri, der var muligt i den tidligere lokalplan og det er placeret i nærheden af andet byggeri.

Indenfor lokalplanens område findes der ikke væsentlige udpegninger efter naturbeskyttelsesloven eller planloven. Planforslaget vil ikke medføre væsentlig mere trafik eller behov for parkering. Planforslaget muliggør byggeri af virksomheder i en høj miljøklasse, men der er taget højde for dette, bl.a. fordi der er sørget for den nødvendige buffer på 500 m fra miljøklasse 7. Det må forventes, at havnevirkso-



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 706

heder medfører røg, støj, lugt osv. Dette vil der blive taget hånd om i virksomhedernes miljøtilladelser. Der er ikke boligområder i planens nærhed.

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.

Lokalplanen giver mulighed for konkrete projekter, der er omfattet af bilag 1 eller bilag 2 i loven. Den tidligere lokalplan for området, lokalplan 567 Ny Randers Havn, gav mulighed for tilsvarende projekter. Den VVM rapport med VVM-redegørelse, og miljøvurdering, der blev udarbejdet for lokalplan 567 med tilhørende kommuneplantillæg i 2014 vurderes stadig at gælde fordi den nye lokalplan og den gamle stort set er identiske.

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.