



Randers Kommune



*I 4 ugers offentlig høring
fra den 25.11.2019 til den 23.12.2019*

Forslag til LOKALPLAN 703

Bolig og erhvervs bebyggelse
på Markedsgade 8-10



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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



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 mandag den 23.12.2019.

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 23. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen.

Yderligere oplysninger

Svar på spørgsmål vedrørende planforslagets indhold fås ved henvendelse til Randers Kommune, Plan, på tlf. 8915 6900 eller pr. e-mail til plan@randers.dk.



Hvad er en lokalplan?

*Investeringssikkerhed
og sikkerhed for naboer.*

Hvad er en redegørelse?

*Hvad er bestemmelser
og kortbilag?*

Forhold til anden planlægning.

Der er ikke handlepligt

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

*Byudvikling efter en samlet overvejelse,
hvor borgere og virksomheder
m.fl. inddrages.*

*Hvordan får borgere, virksomheder m.fl.
indflydelse på planlægningen?*

*Hvilken rolle spiller byggeloven
i forhold til lokalplaner?*

VEJLEDNING

Gennem en lokalplan kan byrådet fastlægge juridisk bindende bestemmelser om, hvordan arealer og bygninger må bruges.

En lokalplan kan give ejeren sikkerhed for, hvad der eksempelvis må udstykkes og bygges.

En lokalplan kan samtidig give naboer sikkerhed for, hvad de kan blive naboer til. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i planloven.

Lokalplanen er delt op i tre hovedafsnit:

- *Redegørelse* for lokalplanens baggrund og indhold. Redegørelsen er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- *Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag*, som er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, grundejere i og brugere af området.
- *Redegørelse* for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.

Lokalplanen medfører ikke nogen handlepligt. Det betyder, at byrådet og grundejere i området ikke er forpligtet til at realisere lokalplanen.

Pligt til at udarbejde en lokalplan

Der skal vedtages en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplaner og borgernes indflydelse

Byudvikling skal ske på baggrund af en sammenhængende planlægning, og at borgere, virksomheder, foreninger og andre myndigheder skal inddrages i planlægningen gennem offentlige høringer.

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen først som et forslag, som interesserede får mulighed til at kommentere. Herefter vurderer byrådet eventuelle ændringsforslag, inden planen vedtages endeligt - evt. i en revideret form.

Bygningsreglement og lokalplan

Bygningsreglementet indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser. En del af disse bestemmelser kan skærpes eller lempes i en lokalplan hvilket for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt efter bygningsreglementet.

Det betyder, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter bygningsreglementets bestemmelser.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Midlertidigt stop indtil planen er endeligt vedtaget.

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme inden for lokalplanområdet ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder også selvom udnyttelsen er i overensstemmelse med planforslaget.

Lokalplanforslaget fastlåser den nuværende anvendelse mv., indtil lokalplanen træder i kraft.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af ejendommene. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når lokalplanforslaget har været i offentlig høring, er der visse muligheder for at meddele tilladelser der er i overensstemmelse med planforslaget.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der efter planlovens § 17, stk. 2, meddeles tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med lokalplanforslaget, selvom planen ikke er endeligt vedtaget. Dette forudsætter dog, at udnyttelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at det ansøgte ikke i sig selv er lokalplanpligtigt.

De midlertidige retsvirkninger gælder i højst ét år.

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

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

Fremtidige forandringer skal følge planen.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Ingen handlepligt.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Muligheder for dispensation.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med formål, principper og anvendelsesbestemmelser i planen. Byrådet kan i nogle tilfælde vælge at give tidsbegrænsede dispensationer til midlertidige anvendelser, selv om det strider mod planens formål, principper og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at udarbejde en ny lokalplan.

Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

Når en eventuel dispensation berører en ejer, en bruger eller nabo i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet meddele dispensation, jf. planlovens § 19.

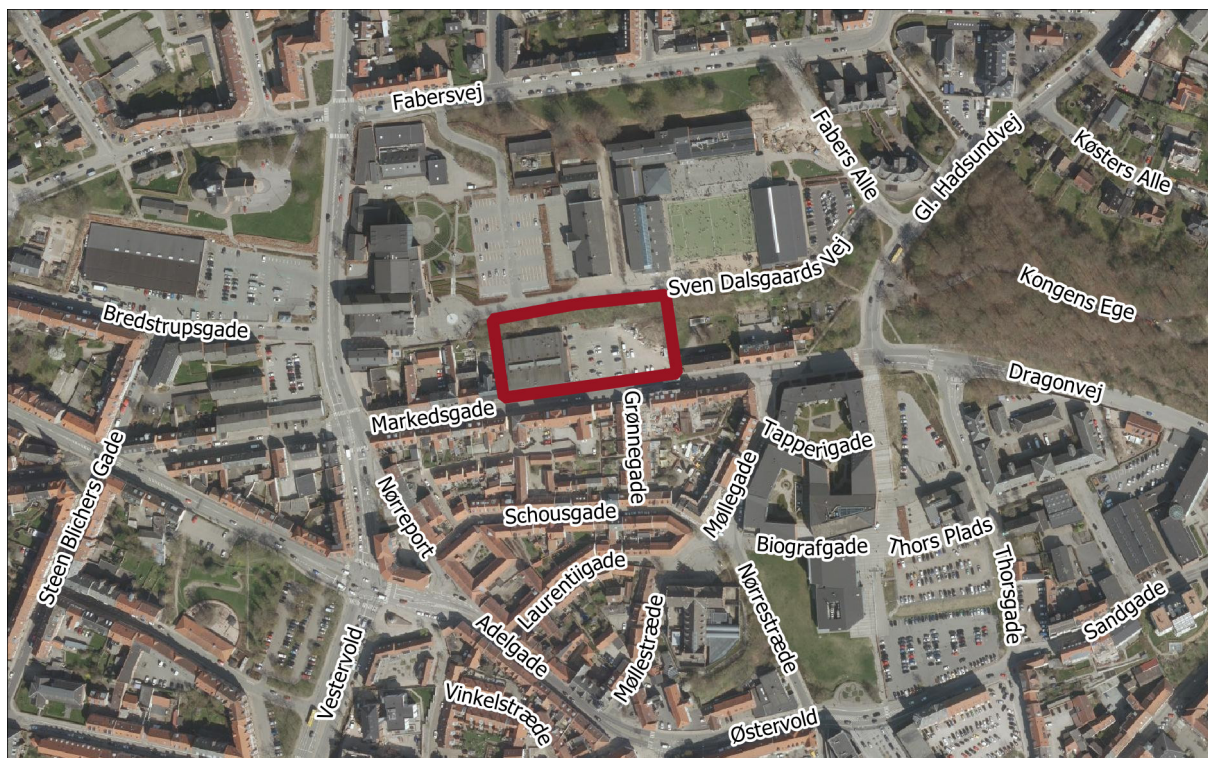
Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

Ifølge planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.



OM LOKALPLANEN

Forslag til Lokalplan 703



Kort over lokalplanområdet

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Baggrund for lokalplanen er byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt for nyt etagebyggeri på Markedsgade 8-10. Lokalplanen giver mulighed for bolig og erhvervsbebyggelse i 3,5 til 6 etager. Der sikres samtidig at der etableres en sti med offentlig adgang mellem Værket og Markedsgade.

Lokalplan 703 ophæver gældende Lokalplan 340, da der ønskes en justering i etagehøjden og bebyggelsesprocenten på grunden.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen omfatter Markedsgade 8-10, matr. 622f, Randers Bygrunde. Området afgrænses mod syd af Markedsgade og mod nord af Sven Dalsgaards Vej, samt mod øst og vest af tilstødende eksisterende bebyggelse i naboskel. Lokalplanens område udgør ca. 0,6 ha.

Grunden er stærkt skrånende op mod Sven Dalsgaards Vej, og fra Markedsgade er der et fint kig op til Ridehusets markante gavlf på toppen af skrænten.

På grunden findes der eksisterende erhvervsbebyggelse som anvendes til dagligvarebutik. Planlægningen forudsætter nedrivning af eksisterende bebyggelse. Resterende areal anvendes til parkering.

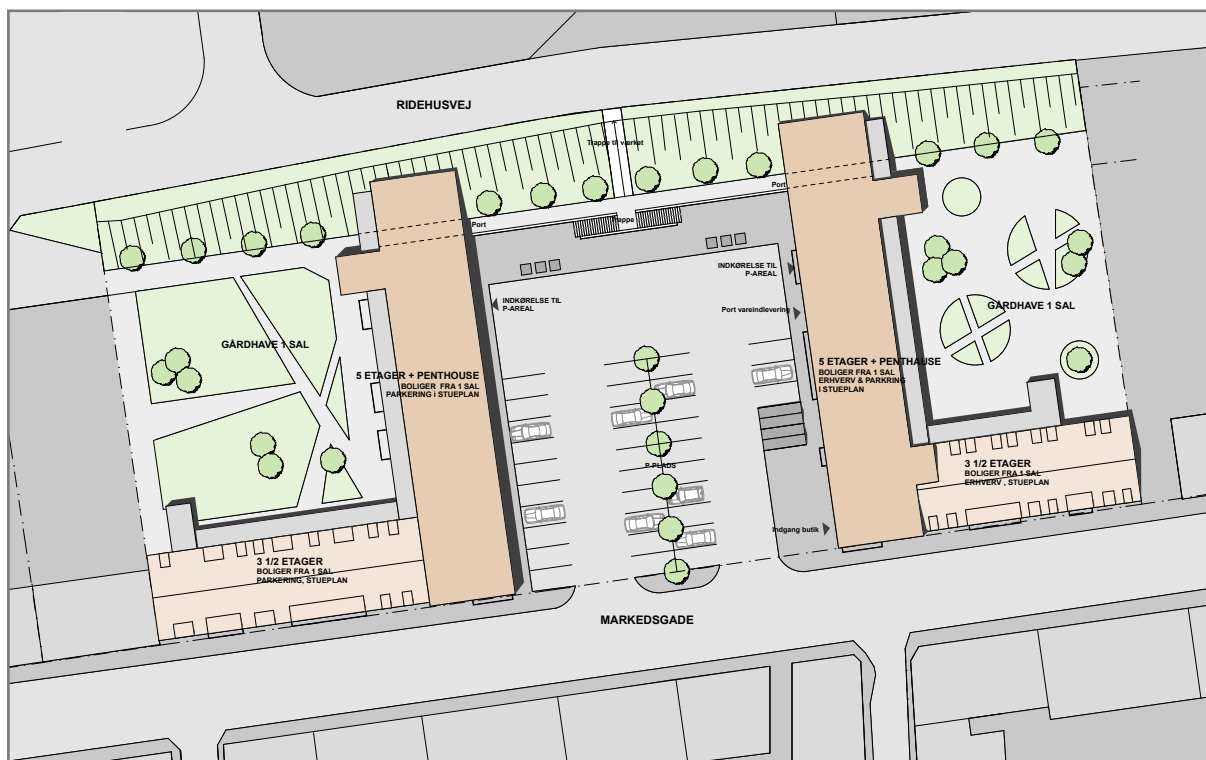


Kort med lokalplanens placering i forhold til Randers midtby



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 703



Illustrationsplan

Planen viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 2 bygningskomplekser i 3,5 - 6 etager. I forbindelse med hvert bygningskompleks etableres gårdhave som fælles opholdsarealer. De to bygninger adskilles af et større kørebane- og parkeringsareal, samt en stiforbindelse op ad skrænten til Ridehuset og Værket.

Bebyggelsen vil indeholde parkering og dagligvarebutik i stueetagen, de resterende etager er lejligheder.

Antal boliger og erhvervsareal

Lokalplanområdet kan rumme op til 60 boliger med tilhørende parkering og opholdsareal, samt et erhvervsareal til dagligvarebutik på ca. 1200 m² med tilhørende parkering.

Bebyggelsens udformning og materialevalg

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelsens arkitektoniske udformning og materialevalg. Bebyggelsen, der følger forløbet på Markedsgade, skal udføres med saddeltag for at sikre en overordnet karakteristiske sammenhæng med den øvrige bebyggelse i Markedsgade.

Bebyggelsen, der henvender sig mod kørebane-/parkeringsarealet, udføres med fladt tag, hvor øverste etage udføres som penthouselejligheder.

Bebyggelsen skal opføres i rød-brune teglsten med detaljer i pudsede flader eller skift i fugefarve. Mindre bygningsdele så som kviste, kanapper og lignende kan udføres i andre materialer så som træ, glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium.



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 703



Visualisering af mulig bebyggelse set i fugleperspektiv mod nordøst.



Visualisering af mulig bebyggelse set fra Markedsgade.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1 **At** området kan anvendes til bolig- og erhvervsformål.
- 1.2 **At** bebyggelsen kan opføres i maksimalt 6 etager.
- 1.3 **At** der etableres vejadgang fra Markedsgade.
- 1.4 **At** der via lokalplanområdet etableres en stiforbindelse mellem Svend Dalsgaards Vej og Markedsgade med offentlig adgang.
- 1.5 **At** der sikres visuel forbindelse mellem Svend Dalsgaards Vej og Markedsgade.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 622f samt alle parceller, der efter den 15.10.2019 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål i form af etageboliger og dagligvarebutik.
- 3.2 Der må etableres maksimalt én dagligvarebutik indenfor lokalplanens område.
- 3.3 Der må på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:

At virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

At virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder at områdets karakter af boligområde ikke brydes ved skiltning og lignende.

At virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der må ske udstykning efter den principielle plan for areal-disponering, som vist på kortbilag 2.

Etageboliger og dagligvarebutik

Udstykning



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 703

- 4.2 Der må desuden ske selvstændig udstykning af tekniske anlæg og lign.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Veje, parkering og stier indenfor lokalplanens område

- 5.1 Der udlægges areal til nyt kørebane- og parkeringsareal som i princippet vist på kortbilag 2.

Vejbetjening fra Markedsgade

- 5.2 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Markedsgade med 2 vejtilslutninger.

- 5.3 Der skal fra kørebane- og parkeringsarealet sikres vejadgang til bebyggelsens parkeringshuse samt varelevering til dagligvarebutik.

Kørebanebredde

- 5.4 Kørebaneareal skal udlægges i en bredde af mindst 7 m, da kørebanen skal benyttes til manøvreareal til parkeringspladserne.

Parkeringspladser

- 5.5 Der skal for etageboliger etableres 1 parkeringsplads pr. bolig. Til erhverv, i form af dagligvarebutik, skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 30 m² butiksareal (inkl. personalefaciliteter).

Stiforbindelse

- 5.6 Der skal sikres stiforbindelse a-b og c-d som i princippet vist på kortbilag 2.

- 5.7 Stiforbindelse a-b kan etableres som niveaufri spor eller som tappe. Stien skal udlægges og befæstes i en bredde af 2 m.

Fortov

- 5.8 Der skal indenfor det på kortbilag 2 markerede køre- og parkeringsareal sikres udlæg til mindst ét fortov, så fodgængere kan krydse arealet sikkert. Fortovet skal udlægges og befæstes i en bredde af 2 m og skal fremstå som tydelig markering i belægningen.

Belysning

- 5.9 Der skal etableres belysning på stier, fortov og kørebane-/parkeringsareal. Lyset må ikke give gener for de omkringboende.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

Antenneanlæg

- 6.2 I lokalplanområdet er der mulighed for etablering af antenner til mobiltelefoni med tilhørende teknikkabine. Antennerne skal placeres direkte på bebyggelsen eller på bærerør. Der må ikke opstilles master.

Vejledningen indeholder retningslinjer for hvordan solceller bedst muligt tilpasses bygningen, og nabogener undgås

- 6.3 I lokalplanområdet kan der etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.10 er opfyldt.

Affaldsløsninger

Antal og dimensionering anvises af Randers Kommunes Affaldskontor.De

- 6.4 Affaldssystemer må etableres som nedgravet undergrundsstationer til indsamling af dagrenovation eller genbrugsma-



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 703

nedgravede containere skal placeres så de kan tømmes fra boligvejen.

aterialer som f.eks. papir, pap, og glas, og skal placeres i tilknytning til kørebane- og parkeringsarealet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocent

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 160 %.

Etageareal

- 7.2 Det samlede etageareal for bebyggelsen må ikke overstige 10.000 m². Heraf må dagligvarebutikkens etageareal maksimalt udgøre 1200 m² inkl. personalefaciliteter.

Byggefelter

- 7.3 Bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 udlagte byggefelter.

Antal etager og bygningshøjde

- 7.4 Bebyggelse må opføres med et maksimalt etageantal og en maksimal bygningshøjde som angivet:

Byggefelt 1 og 2: 3,5 etage med udnyttet tagetage, og 16,5 m.

Byggefelt 3 og 4: 6 etager, og 25,5 m.

Bygningshøjden måles fra kote 28,5 (svarende til Gadeniveau i Markedsgade), til bygningens højeste punkt.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde.

Tage

- 7.5 **Byggefelt 5 og 6** må opføres i maksimalt 1 etage med fladt tag. Tagfladen skal begrønnes og indrettes som fælles opholdsareal for bygningens beboere.

- 7.6 Tage i **byggefelt 1 og 2** skal opføres som saddeltage der følger tæghældningen i Markedsgade.

- 7.7 Tage i **byggefelt 3 og 4** skal opføres som fladt tag.

Facadelinje

- 7.8 Facade mod Markedsgade i **byggefelt 1 og 2** skal opføres i den på kortbilag 2 markerede facadelinje A.

- 7.9 Gavlfacade mod Markedsgade i **byggefelt 3 og 4** skal opføres i matrikelskel.

Dog undtaget gavlfacade på 6. etage mod Markedsgade. Denne skal have et indryk på mindst 2 meter fra matrikelskel. Gælder ikke for værn ved f.eks. etablering af altan/tagterasse.

§ 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 un-



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 703

Facader

Materialevalget skal tage udgangspunkt i de materialer der er valgt i Markedsgade. Markedsgade er en karakteristisk gade med mørkerøde teglsten og pudsede facader i jordfarver.

Åben stueetage

Trafikstøj fra Markedsgade

Altaner, karnapper og kviste

Tage

Individuelle antenner

Tekniske bygningsdele

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

der denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

- 8.2 Facader skal hovedsageligt fremstå som blank mur i rødbrune teglsten, med detaljer i pudsede murflader (f.eks. ved indeliggende altaner eller lign.)

Mindre bygningsdele så som kviste, kanapper og lignende kan udføres i andre materialer så som træ, glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium.

Der kan ved blank mur anvendes skift i fugefarve, for at opnå et differentieret udtryk på facaderne.

- 8.3 Stueetagen ud til Markedsgade og parkeringsareal, skal fremtræde som åbne facader. Mindst 30 % af facadestrækningen skal fremstå som gennemsigtigt materiale som f.eks. glas eller strækmetal, eller som fysiske åbninger i facaden.

- 8.4 Elevatorer og trappetårne må ud mod gårdrummet etableres maksimalt 2,5 m udenfor byggefeltet.

- 8.5 Altaner skal etableres som indeliggende altaner. Dog må altaner have en udkragning på maksimalt 0,5 meter i forhold til facaden. Karnapper og kviste må ligeledes have en udkragning på maksimalt 0,5 meter.

Der må ikke etableres altaner og karnapper i matrikelskel mod nabogrund eller i stueetagen.

- 8.6 Tage i **byggefelt 1 og 2** skal fremstå med teglsten, betontagsten, zink eller skifer.

- 8.7 Tage i **byggefelt 3 og 4** må fremstå med tagpap. Ved synlig stern skal denne fremstå i et materiale som er benyttet på andre bygningsdele, f.eks. hvis kviste fremstår i zink.

- 8.8 Individuelle antenner, herunder parabolantennener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1,0 m. Antenner skal opsættes, så de ikke generer de omkringboende og placeres i en højde, der ikke overstiger tagryggen. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 m.

- 8.9 Tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, solfangere, klimaanlæg, med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

- 8.10 Der må opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.



§ 9 Ubebyggede arealer

Fælles opholdsarealer

- 9.1 Der skal etableres fælles opholdsarealer til bebyggelsen som vist på kortbilag 2.
- 9.2 Der skal etableres udendørs fælles opholdsareal svarende til mindst 30 % af etagearealet til boliger og 10 % af etagearealet til erhverv. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.
- 9.3 Udendørs opholdsarealer må ud over, de på kortbilag 2 markerede opholdsarealer, etableres som altaner, tagterrasser og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet.

Støjniveau for opholdsarealer

- 9.4 Udendørs opholdsarealer skal overholde gældende støjkrav.
- Udendørs arealer med et støjniveau højere end gældende støjkrav tillader, må ikke indgå i opgørelsen af opholdsareal.
- 9.5 Der skal på de fælles opholdsarealer opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold. Opholdsarealerne skal fremstå grønne og indrettes med grupper af fritvoksende beplantning, der bidrager og understøtter arealets opholdskvaliteter (læ, skygge, mv.).

Terrænregulering

- 9.6 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m på de enkelte grunde. Terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund. Dog kan der terrænreguleres yderligere i henhold til § 9, stk. 7.
- 9.7 Der må foretages terrænreguleringer af skrænten mod Sven Dalsgaardsvej, således bebyggelsen indarbejdes i skrænten i det omfang det er angivet på kortbilag 2 og 3.

Støttemur

- 9.8 Der må etableres støttemure som vist på kortbilag 2.

Håndtering af overfladevand

- 9.9 Etablering af vej- og parkeringsareal, sti og opholdsareal skal udføres således, at anlægget kan anvendes til opsamling og kontrolleret bortledning af overflade vand, også ved ekstrem nedbør.

Træer på parkeringsareal

Træerne skaber en opdeling af det brede parkeringsareal og trækker det grønne med ned fra skrænten.

- 9.10 Der skal på parkeringsarealet etableres en række træer som i princippet vist på kortbilag 2.

Beplantning på skrænten

- 9.11 Beplantning på skrænten skal udtyndes så der opstår et direkte kig mellem Markedsgade og Sven Dalsgaardsvej. Enkelte solitære træer bevares så vidt det er muligt.

§ 10 Skiltning

Skiltepolitik

Skilte skal tilpasses bygningens arkitektur og skala.

- 10.1 Skiltning skal tilpasses bygningens arkitektur og skala og følge opdeling af vinduer, døre, porte og lign. Skilte må ikke dække døre, vinduer og bygningsdetaljer.



- 10.2 Der må kun etableres ét større facadeskilt pr. butiksfacade, dog 2 ved hjørnebygninger. Skilte skal placeres i tilknytning til indgangsdør og vinduer.
- 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 må som udgangspunkt etableres ét fritstående skilt/py-lon. Skiltet/pylonen bør højst være 1,2 meter målt fra ter-ræn, 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, ét til vareind-og udlevering og ét til udkørsel. 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 justerer lys-styrken derefter og må ikke være til gene for trafikken og omgivelserne.
- 10.8 Lys fra skilte skal være slukkede udenfor dagligvarebutik-kens åbningstider.
- 10.9 Tilklæbning af vinduesfladerne eller blænding af vinduer mod Markedsgade og parkeringsareal bør maksimalt udgøre 25 % af den enkelte rudes areal. I særlige tilfælde kan op til 50 % af ét vindue blændes, under forudsætning af, at det samlede blændede vinduesareal på facaden ikke overstiger 25 %.
- 10.10 Midlertidige skilte i forbindelse med byggerier må 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.
- 10.11 I forbindelse med salg af fast ejendom må der opstilles på selve matriklen 1 informationsskilt i rimelig størrelse på sel-ve matriklen, dog maksimalt 2,0 m². For større ejendomme eller ved nye byggemodninger kan opstilles 1 skilt på maksi-malt 6,0 m².

§ 11 Støjforhold

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



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

§ 12 Ophævelse af lokalplan

- 12.1 Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Lokalplan 340.
- 12.2 Lokalplan 340 ophæves i sin helhed ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 13 Servitutter

- 13.1 Følgende servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:
- Dok. om benyttelse af fælles brønd samt vedligehold af hegn mod naboejendom (nuværende matr.nr. 622f og 622a).
Dato/løbenr.: 21.12.1874 - 931356-67
 - Dok. om ret for pigeskole på matr.nr. 622c til at opsætte 2 jernvinduer med håndværkerstiftelsens grund 622g.
Dato/løbenr.: 08.07.1895 - 101-67
 - Dok. om plankeværk mellem matr.nr. 623 og 624.
Dato/løbenr.: 28.09.1896 - 931357-67
 - Dok. om fælles gård, opholdsareal og brandmur/gavl mellem matr.nr. 624 og 625.
Dato/løbenr.: 21.05.1900 - 931358-67
 - Dok. om ret for ejer af matr.nr. 625 til at benytte baghusmur på matr.nr. 624.
Dato/løbenr.: 04.04.1910 - 107-67
Dato/løbenr.: 11.04.1910 - 931359-67
 - Dok. om bebyggelse, beplantning og hegn mod Sven Dalsgaards Vej.
Dato/løbenr.: 21.11.1947 - 931360-67
 - Dok. om fællesmur mellem matr.nr. 623 og 625.
Dato/løbenr.: 16.10.1974 - 9951-67
 - Dok. om ret for ejer af matr.nr. 625 til i brand og katastrofetilfælde at have uhindret adgang over taget på matr.nr. 623.
Dato/løbenr.: 04.04.1975 - 3557-67
 - Lokalplan 340.
Dato/løbenr.: 05.01.2007 - 536-67



§ 14 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 703 er godkendt af Randers Byråd den 21.11.2019.

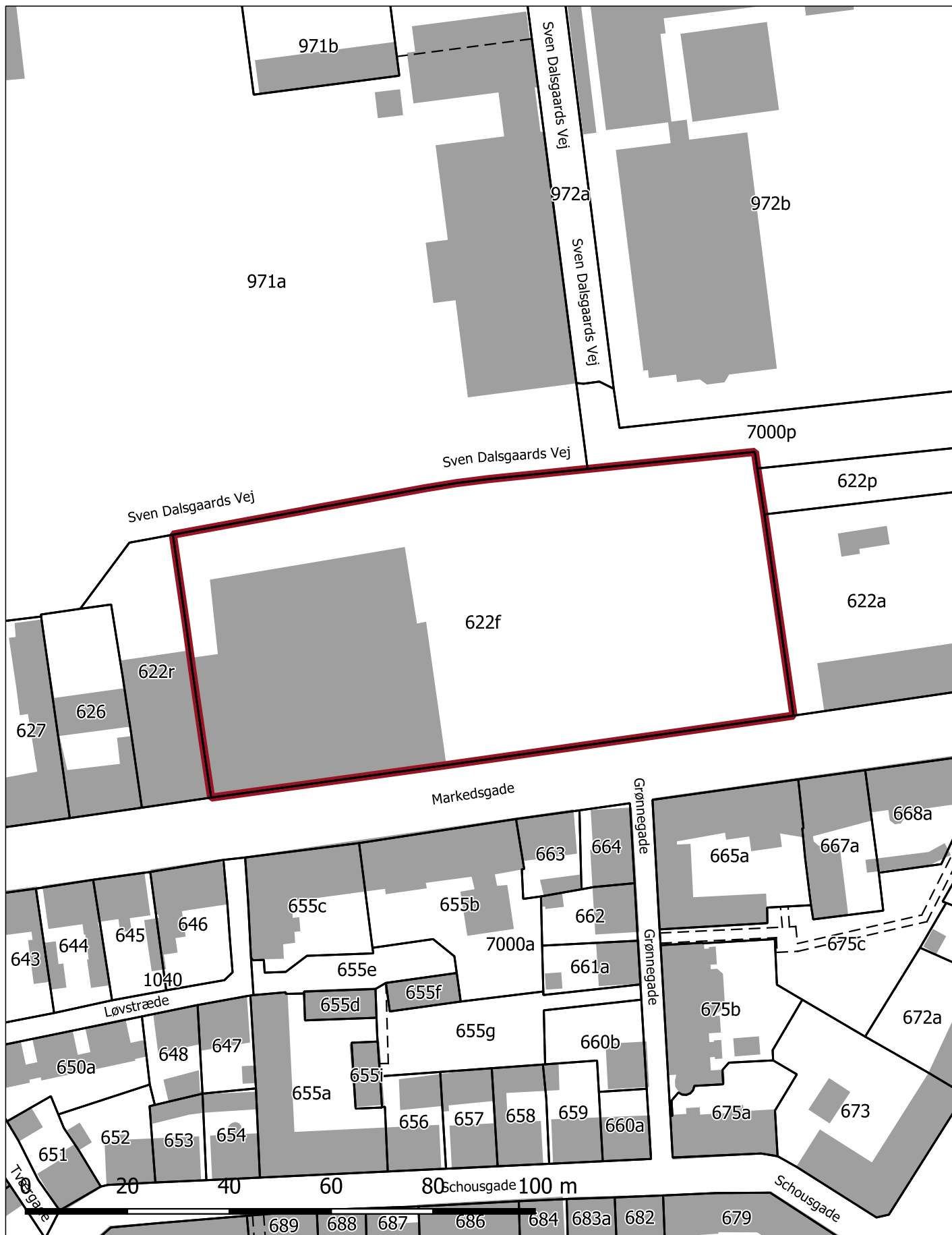
Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Lokalplan 703 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

Målforshold: 1:1000 , A4, 15.10.2019



Lokalplan 703

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



Signaturforklaring						BILAG 2	Arealanvendelse	
 Ny lokalplan	 Byggefelt	 Vejadgang	 Stier	 Træer	Målforhold: 1:500 , A4, 06.11.2019			
 Matrikelskel	 Facadebyggelinje	 Indkørsel til parkeringshus	 Støttemur				Lokalplan 703	RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK
 Bygninger fra GeoDanmark	 Kørebane- og parkeringsareal	 Vareindlevering	 Opholdsareal					
			 Skænt					





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 beskyttelsesområde eller indvindingsopland til vandværksboringer. Arealet ligger heller ikke i nitrutfølsomt 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

Der er en afstand på ca. 6 kilometer til nærmeste Natura 2000-område nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov. Både pga. afstanden og karakteren af det ansøgte vurderes det ikke have negativ effekt på Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Der er ikke fundet bilag IV-arter nær lokalplansområdet, og det ansøgte vurderes ikke at have nogen betydning for bilag IV-arter.

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.02.BE.9 i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

Kystnærhedszonen

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

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres i alt 1.200 m² butik til dagligvarehandel inkl. personalefaciliteter.

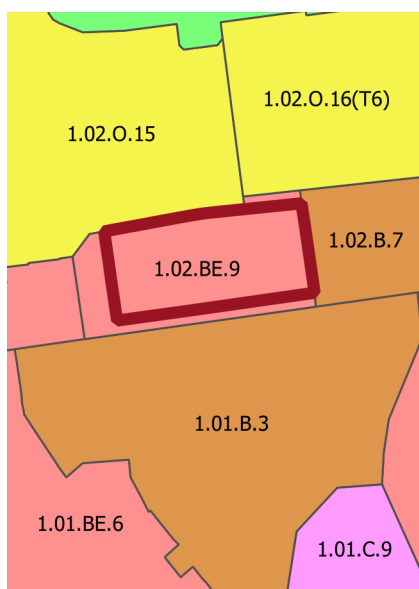
Der må kun etableres én dagligvarebutik indenfor lokalplanområdet.

Produktionserhverv

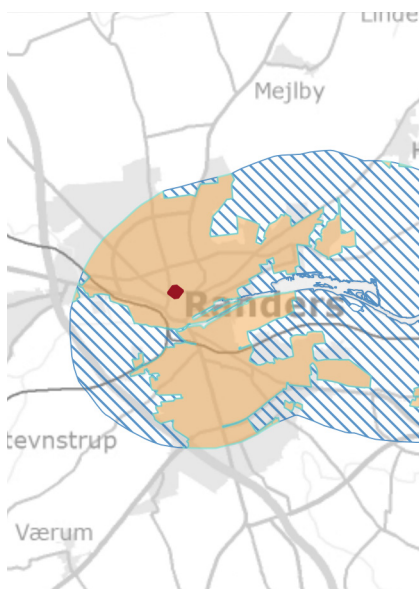
Randers kommune har ikke fastlagt retningslinjer med udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 23 og nr. 24.

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

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



Kommuneplanen



Kystnærhedszonen



Tillæg til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017, da lokalplanen giver mulighed for op til 6 etager, og rammen for området kun giver mulighed for 4,5 etage, samt en bebyggelsesprocent på maks. 100 %.

Der er derfor udarbejdet Tillæg 37 til Kommuneplan 2017. Med kommuneplantillægget ændres:

- Etageantal fra maks. 4,5 til maks. 6 etager.
- Bebyggelsesprocenten hæves fra 100 % til 160 %.

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan.

EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af eksisterende lokalplan 340 for Markedsgade 8-10, som aflyses når denne lokalplan offentliggøres efter endelig vedtagelse.

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 omfremtrentligt af lokalplanens kortbilag 2.

Der aflyses i alt 11 servitutter ved lokalplanens endelige vedtagelse, servitutterne fremgår af lokalplanens bestemmelser.

ØVRIG PLANLÆGNING

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan kloakopland E41, som er fælleskloakeret. Der er angivet en afløbskoefficient på 0,8 for oplandet.

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal det dokumenteres, at den maksimale afløbskoefficient på 0,8 i spildevandsplanen er overholdt for projektet. Ved overskridelse af afløbskoefficienten for lokalplanområdet skal der etableres afløbsregulering i form af vandbremse og forsinkelsesbassin i nødvendigt omfang indenfor projektområdet inden tilslutningen til det offentlige system. Ved ændring af kloakker inde på grunden skal disse forberedes til separatkloakering.

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 i eller i nærheden af lokalplanområdet.

Da en stor del af arealet allerede er bebygget anser Museum Østjylland det for usandsynligt, at der vil være bevarede fortidsminder på arealet. Eventuelle fortidsminder vil imidlertid være beskyttet af museumslovens § 27.

Museum Østjylland vil derfor gerne kontaktes forud for anlægsarbejdet, så arealet kan besigtiges af en arkæolog.

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

MILJØBESKYTTELSESLOVEN

Jordforurening

Ejendommen er udgået inden kortlægning i.h.t. Jordforureningsloven, hvorfor der ikke er krav om tilladelse til § 8 tilladelse til ændret arealanvendelse samt bygge- og anlægsarbejde.

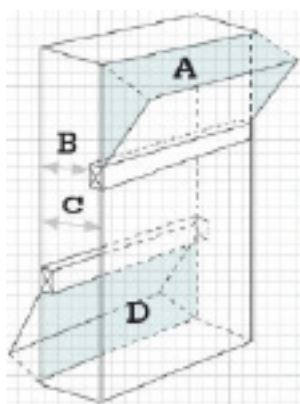
Ejendommen er beliggende i områdeklassificeret område med krav om min. 1 jordprøve pr. 120 t i forbindelse med jordflytning med mindre der foreligger en godkendt jordhåndteringsplan.

Støjpåvirkning af bebyggelse m.v.

Støjpåvirkning af bebyggelse og opholdsarealer fra vejtrafik-, jernbane- og virksomhedsstøj skal overholde de til enhver tid gældende vejledende krav til grænseværdier for udendørs som indendørs ophold. Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, skal desuden placeres, udføres og indrettes sådan, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Planlægges der for støjfølsom anvendelse (f.eks. boliger), hvor bygningsfacade(r) er støjpåvirket over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, skal opholdsrum beskyttes mod støj. For hvert opholdsrum mod den støjpåvirkede facade(r) skal det derfor sikres, at mindst et vindue er konstrueret sådan, at vinduet kan holdes åbnet med et åbningsareal på 0,35 m² og samtidig opnå et støjniveau indendørs, som ikke overstiger L_{den} 46 dB for vejstøj og L_{den} 52 dB for jernbanestøj.

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



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

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

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

C. Mindst 0,35 m² tværsnitareal mellem ruder.

D. Mindst 0,35 m² oplukkeligt vinduesfelt.

A og D gælder både den udvendige og indvendige åbning.



ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

- Nedrivning af eksisterende bebyggelse kræver en nedrivningstilladelse 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 planforslagene 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 planforslagene ikke danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

Begrundelse for afgørelse

Planforslagene muliggør etagebyggeri der inderholder boliger og erhverv i form af en dagligvarebutik.

Planforslagene vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planerne, da:

- Planens område indeholder ikke udpegninger efter naturbeskyttelsesloven § 3.
- Området ligger indenfor kystnærhedszonen, men er omkranset af eksisterende by, og planen vurderes derfor ikke at have væsentlig indvirkning på kystlandskabet.
- Planforslaget opfylder behovet for parkering som følger byggeriet.
- Der er betydelig støjbelastning fra traikken på Markedsgade og der findes støjende erhverv inden for området, i form af vareindlevering til dagligvarebutik. Boliger skal indrettes således at de ikke belastes.

Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering

Randers Kommunes afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene.

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.