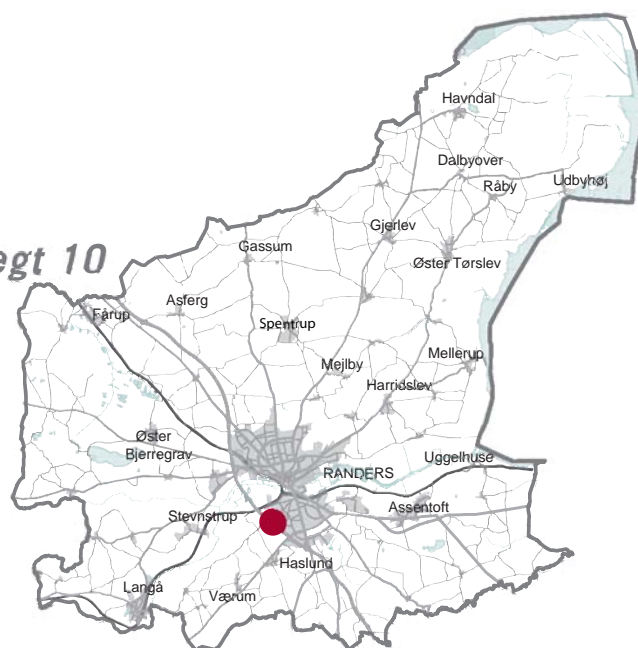




LOKALPLAN 635

Tradium Vester Allé

og ophævelse af partiel byplanvedtægt 10





	<i>Indhold</i>	2
	Vejledning	
	<i>Vejledning</i>	3
	<i>Klagevejledning</i>	4
	<i>Miljøvurdering af planen</i>	4
	<i>Fremlæggelse og indsigelsesfrist</i>	4
	<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	5
	<i>Om lokalplanen</i>	6
	<i>Oversigtskort</i>	6
<i>Redegørelse</i>	Redegørelse	
	<i>Lokalplanens indhold</i>	7
<i>Lokalplanens bestemmelser</i>	Lokalplanens bestemmelser	
	§ 1 <i>Lokalplanens formål</i>	8
	§ 2 <i>Område og zonestatus</i>	8
	§ 3 <i>Anvendelse</i>	8
	§ 4 <i>Udstykning</i>	8
	§ 5 <i>Veje, stier og parkeringsforhold</i>	8
	§ 6 <i>Tekniske anlæg</i>	9
	§ 7 <i>Bebyggelsens omfang og placering</i>	9
	§ 8 <i>Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	9
	§ 9 <i>Ubebyggede arealer</i>	10
	§11 <i>Ibrugtagen af ny bebyggelse</i>	10
	§ 12 <i>Aflysning af lokalplan</i>	10
	§ 13 <i>Vedtagelsespåtegning</i>	11
	<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	11
<i>Lokalplanens juridisk bindende kort.</i>	Lokalplankort	
	<i>Kortbilag 1 - Eksisterende forhold</i>	12
	<i>Kortbilag 2 - Fremtidige forhold</i>	13
<i>Lokalplanen og andre planer</i>	Forhold til anden planlægning	
	<i>Forhold til anden planlægning</i>	14
	<i>Kommuneplanen</i>	14
	<i>Miljøvurdering</i>	19
<i>Kommuneplantillæg</i>	Kommuneplantillæg	
	<i>Kommuneplantillæg 24</i>	21



VEJLEDNING

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i lov om planlægning.

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.

Lokalplanens bestemmelser

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

Hvornår udarbejdes en lokalplan

PLIGT TIL AT LAVE 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.

HVAD ER FORMÅLET MED LOKALPLANER?

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri.

Indflydelse

BORGERNES INDFLYDELSE

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres i mindst 8 uger med henblik på, at borgere får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt.

Byggelov - Planlov

FORHOLDET MELLEM BYGGELOV OG LOKALPLANBESTEMMELSER

I byggeloven og særligt i bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler, er det byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem byggelov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i byggeloven.



KLAGEVEJLEDNING

Klage

Det er muligt at klage over vedtagelsen af denne lokalplan til Natur- og Miljøklagenævnet. Du kan kun klage over retlige spørgsmål i henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

Hvem kan klage?

Enhver med retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget. Derudover er foreninger og organisationer, der har som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

Klagen skal indbringes via Klageportalen, som du finder på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

Klagen skal være indgivet inden fire uger efter denne lokalplan er offentligt bekendtgjort. Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for Randers Kommune i Klageportalen.

Gebyr

For at få klagen behandlet, skal du indbetale et gebyr på 500 kr. Gebyret betaler du med betalingskort på Klageportalen.

Hvis du vil indbringe sagen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan. Fritagelse for brug af Klageportalen

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning herom til Randers Kommune via e-mail plan@randers.dk. Randers Kommune videresender anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.

Miljøvurdering

MILJØVURDERING AF PLANEN

Afgørelser vedrørende denne lokalplan, truffet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter planloven.

Fremlæggelse

FREMLÆGGELSE OG INDSIGELSESRIST

For at give borgerne mulighed for at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold, skal lokalplanen være i offentligt høring i mindst 8 uger, jf. planlovens § 24.

Høringsperiode

Lokalplanforslaget og ophævelse af byplanvedtægt nr. 10 har været i høring i perioden:

Onsdag den 27.04.2016 til onsdag den 22.06.2016.

Lokalplanen kan ses på www.randers.dk.

Lokalplan 635 for Tradium, Vester Allé kan ses på Randers Kommunes hjemmeside: www.randers.dk

Yderligere oplysninger

Svar på spørgsmål vedrørende lokalplanens indhold fås ved henvendelse til Plan på tlf. 8915 1515 eller pr. e-mail, Plan@randers.dk.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

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.

Nuværende lovlige kan fortsætte

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.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

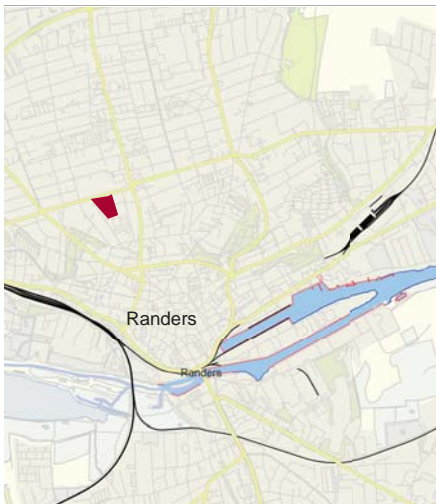
Når en eventuel dispensation berører ejere, brugere og naboer i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne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

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk efter § 18 i planloven.



Oversigtskort over lokalplanområdet



Kort med lokalplanens placering i Randers Midtby

OM LOKALPLANEN

Tradium ønsker at etablere et skolehjem med ca. 96 studieboliger. Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for at udvide Tradium ved Vester Allé, indenfor eksisterende område, herunder at give mulighed for et skolehjem i op til 5 etager.

Et skolehjem er et botilbud til elever på de erhvervsrettede uddannelser, se beskrivelsen i afsnittet om Forholdet til anden planlægning, side 15.

Tradium ligger centralt i Randers og har 7 erhvervsuddannelsesretninger i dag. Lokalplanen skal give Tradium mulighed for at udvide ligesom lokalplanen skal give mulighed for opførelsen af et skolehjem i op til 5 etager med op til 96 boliger i tilknytning til uddannelserne. Lokalplanen skal sikre at fremtidige udvidelser sker med hensyntagen til de omkringliggende boligkvarterer. Lokalplanen erstatter byplanvedtægt 10-R.

Byplanvedtægten omfatter foruden lokalplanens område Rådmands Boulevard 15, der anvendes til bolig, men er udlagt til offentlige formål. Med kommuneplantillæg 24 ændres anvendelsen af ejendommen til bolig. Byplanvedtægten aflyses i sin helhed, samtidig med vedtagelsen af lokalplanen, så ejendommen fremadrettet reguleres efter kommuneplanrammen.



Illustration skolehjem i 5 etager

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 635 giver mulighed for at udvide Tradium med et skolehjem, samt udvide undervisningsfaciliteterne inden for området.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der giver mulighed for bygge op til 5 etager centralt i lokalplanområdet. Lokalplanen giver mulighed for at opføre et skolehjem på Tradiums område.

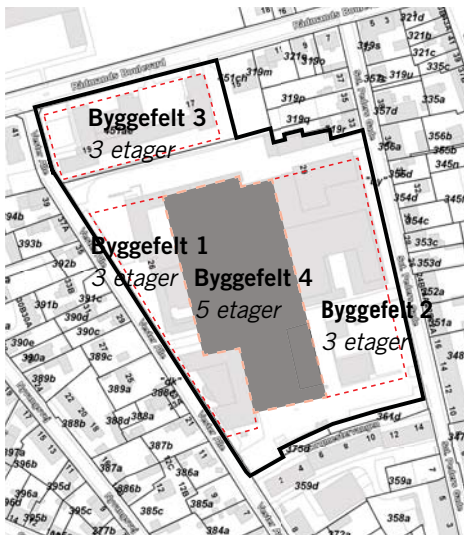
Lokalplanen inddeles i to typer af byggefelter, hvor der gives mulighed for at udvide Tradium ved at bygge i højden. Uden for byggefelterne kan der ikke opføres ny bebyggelse, bortset fra mindre skure og overdækninger.

I byggefelt 1, 2 og 3 kan der bygges i op til 3 etager med en maksimal bygningshøjde på 12 meter.

I byggefelt 4 kan der bygges op i op til 5 etager og med en maksimal bygningshøjde på 20 meter.

Der skal opføres passende opholdarealer til studieboligerne. Dette kan være som opholdsarealer på terræn, men da området er beliggende i Randers midtby og ikke har store friarealer på terræn, kan opholdsarealer også etableres som tagterasse, gårdrum eller altaner. Lokalplanområdets parkeringsarealer kan derudover anvendes til fælles ophold, sport og leg, når de ikke anvendes til parkering.

Lokalplanen giver mulighed for, at parkering kan etableres i konstruktion på terræn, i parkeringskælder eller som parkeringshus.

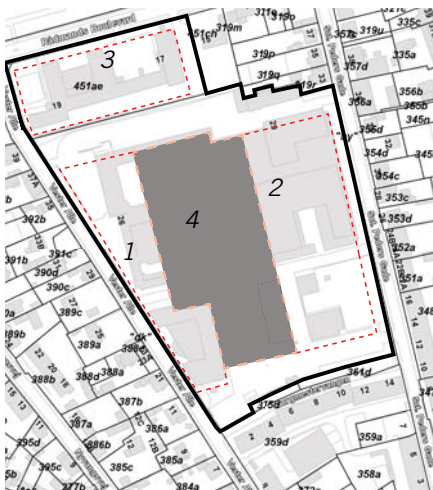


Lokalplanområdet- byggefelter



I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Matrikelnumre



Byggefelt 1-4

Lokalplanen lægger ikke op til udstykning, men er ikke til hinder for mindre skelreguleringer.

Veje og stier indenfor lokalplanens område

Vejbetjening fra de omkransende veje

Parkeringskrav er for nuværende opfyldt.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner og faciliteter i tilknytning hertil.

at der i området kan etableres et skolehjem, og

at bebyggelse kan opføres i op til 5 etager centralt i området

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 364b og 451ae Randers Markjorder, samt alle parceller, der efter den 08.03.2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til offentlige formål i form af uddannelsesinstitutioner og faciliteter i tilknytning hertil, herunder administration og værksteder i miljøklasse 1-3.

3.2 I byggefelt 4 må der desuden etableres skolehjem.

3.3 I byggefelt 4 kan der etableres antenner til telekommunikation med tilhørende teknikkabine, såfremt disse er placeret direkte på bebyggelsen.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Lokalplanområdet kan ikke udstykkes.

4.2 Der kan dog ske selvstændig udstykning af tekniske anlæg inden for området.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Området skal vejbetjenes fra Vester Allé, Rådmandsboulevard og Sct. Peders Gade med omtrent placering som eksisterende vejtilslutninger, som vist på kortbilag 2.

5.2 Det skal ved nybyggeri sikres, at parkeringsnormen er opfyldt.



Ved tilbygninger og udvidelser skal det påvises at parkeringskravet fortsat er opfyldt.

Parkeringsnormen er:
1 p-plads pr. 110 m² bruttoetageareal, samt 1 p-plads pr. 450 m² i reserveudlæg ved skoler og andre uddannelsesinstitutioner.

1 parkeringsplads pr. 2 studieboliger.

5.3 Der skal for etableres 1 cykelparkering pr. 4 elever/ ansatte. Kan etableres som fælles cykelparkering.

5.4 Parkeringspladser kan placeres på terræn eller i p-hus eller kælder.

Tekniske anlæg

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

6.2 Indenfor byggefelt 4 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.

Håndtering af overfladevand

6.3 Der kan etableres anlæg til håndtering af overfladevand indenfor lokalplanens område. Anlægget skal udformes som et rekreativt areal.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsesprocent

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100.

Byggefelt 1-3 op til 3 etager

7.2 I byggefelterne 1-3 må bygninger opføres i op til 3 etager med en maksimal højde på 12 meter målt fra eksisterende terræn.

Byggefelt 4 op til 5 etager

7.3 I byggefelt 4 må bygninger desuden opføres i op til 5 etager med en maksimal højde på 20 meter målt fra eksisterende terræn.

7.4 Der må ikke opføres ny bebyggelse udenfor byggefelterne 1-4, med undtagelse af mindre bygninger som udhuse og skure.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Undgå blændingsgener af reflekterende materialer.

8.1 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer og derved fremstår matte. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

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



Beplantningsbælte mod vej, vist på kortbilag 2.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Mod Vester Allé og Sct. Peters gade skal det karakteristiske grønne gadebillede med vejtræer bevares. Efterhånden som de eksisterende træer gror til og bliver store, kan antallet af træer reduceres, så der er 10-13 meter mellem de tilbageblevne træer i de enkelte grupper.
Hvis et eller flere træer skal fældes pga. alderdom, sygdom eller andet, skal disse erstattes af nye træer, som kan få samme sluthøjde som de eksisterende rønnetræer og platantræer. De nye træer skal desuden kunne tåle kraftig beskæring. Der må ikke plantes frugttræer, popler og pil, eller andre træer, som ved kraftig rodsætning og frugtsætning kan blive til gene for trafikken og bygningerne på de tilstødende arealer.
- 9.2 Til skolehjemmet skal der udlægges et samlet opholdsareal svarende til mindst 10 % af boligetagearealet. Opholdsarealerne kan anlægges på terræn eller som tagterrasser, altaner o.lign.
- 9.3 Hegn mod Borgmestervangen skal etableres som grønt hegn. Beplantningen kan etableres som begrønning af trådhegn.
Beplantningen skal være tæt og adskille Borgmestervangen og Tradium visuelt i gadeplan. Plantevalg skal være stedsegrønt.

Parkeringsnorm for cykel- og bilparkering jf. kommuneplanen.

Hegnet skal være plantet, dog må det forventes at det skal vokse op, før det får karakter af tæt hegn.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- De i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse jf. parkeringsnormen
- Der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning.
- 11.2 Skolehjem må ikke tages i brug, før det i §9.3 nævnte grønne hegn mod borgmestervangen er etableret.

§ 12 AFLYSNING AF LOKALPLAN

- 12.1 Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Partiel byplanvedtægt 10 (BPV10-R)
En mindre del af BPV10-R omfatter en villa, som er udlagt til offentlige formål. Ejendommen kan ikke administreres uden anvendelse af Planlovens §14 eller § 19.

Lokalplan BPV10-R bortfalder således i sin helhed ved byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan.



§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan 635 er vedtaget den 25. april 2016.

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Lokalplan 635 vedtages endeligt i henhold til Planloven.

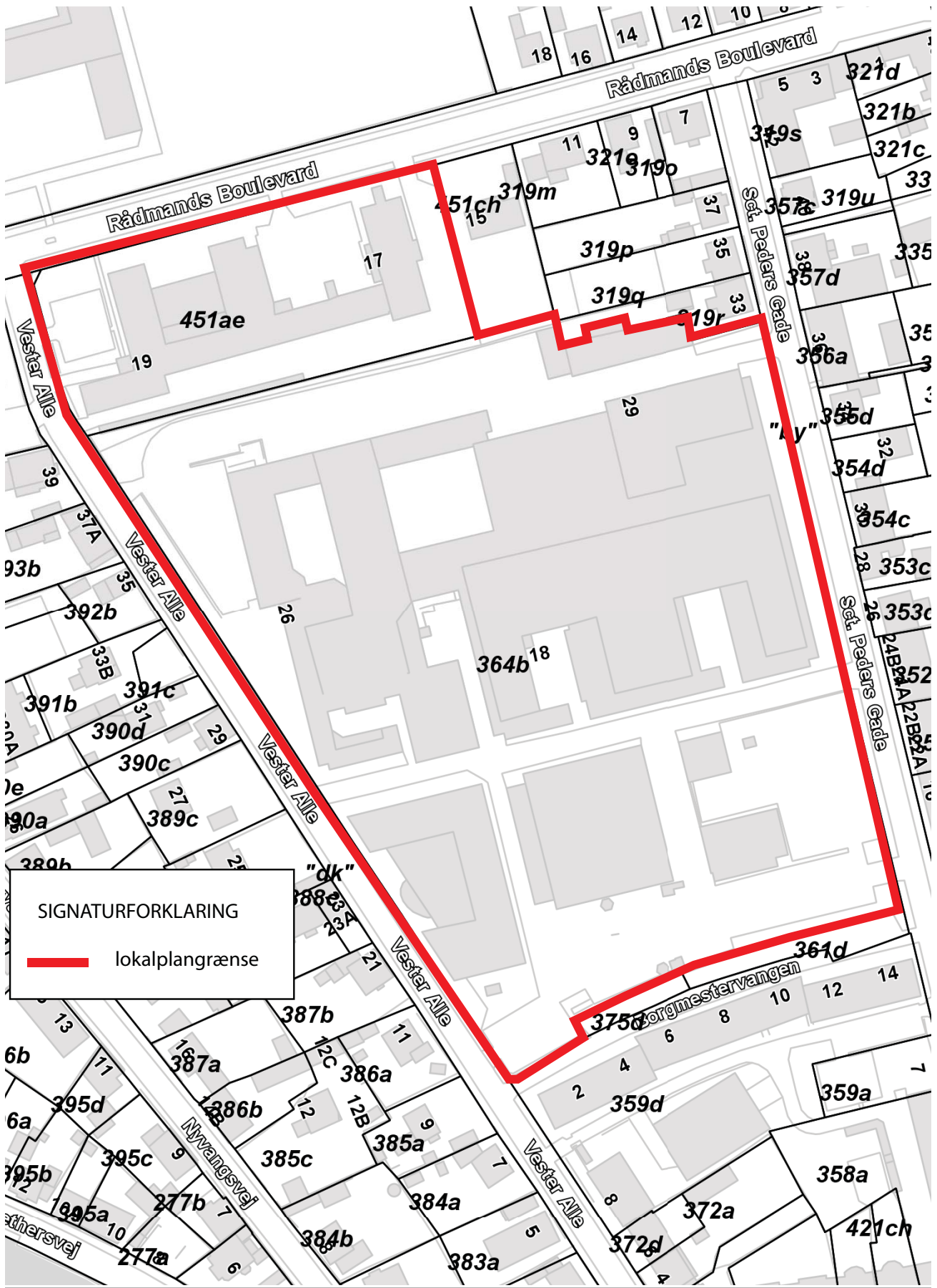
Randers Kommune, den 5. september 2016

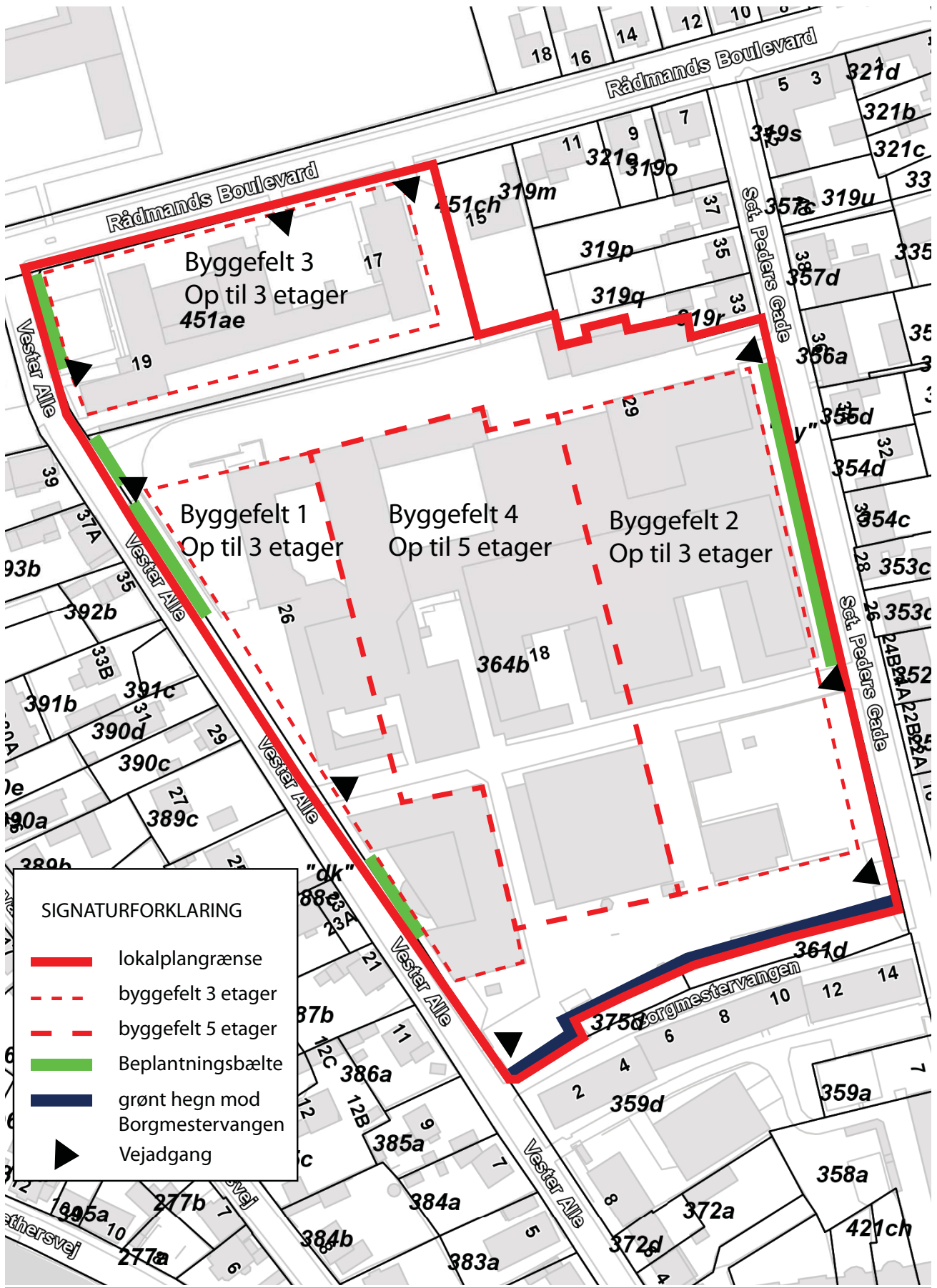
Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 5. oktober 2016, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.







FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.02.O.17 i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune. Området er udlagt til offentlige formål.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013, da området har en maksimal bebyggelsesprocent på 65, og en maksimal etagehøjde på 8.5 meter, der betyder, at området ikke kan bebygges yderligere indenfor den eksisterende ramme.

Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 24 til Kommuneplan 2013. Med kommuneplantillægget ændres bebyggelsesprocenten fra 65 til 100, ligesom der gives mulighed for boliger i tilknytning til uddannelsesfaciliteterne. Den maksimale bygningshøjde hæves fra 8,5 meter og 2 etager til 20 meter og 5 etager. I området forefindes der allerede i dag bygninger i 5 etager.

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan og er indsat som bilag til denne lokalplan.

BYPLANVEDTÆGT

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i BPV 10-R for det område, lokalplanen omfatter. Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at få et opdateret plangrundlag for hele området. BPV 10-R bortfalder således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

En mindre del af BPV 10-R omfatter en villa, der i dag er beliggende i rammeområde 1.02.O.17 og som er udlagt til offentlige formål. Ejendommen kan ikke administreres uden anvendelse af Planlovens §14 eller § 19, og med kommuneplantillæg 24 overføres matr.nr. 451ch, Randers Markjorde til område: 1.02.B.35 og Byplanvedtægt 10-R aflyses i sin helhed.

Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone

NATURA 2000-OMRÅDER OG BILAG IV-ARTER

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

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

A-Natura 2000-områder

Der er ingen Natura 2000-områder indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet. Planforslaget vurderes ikke at have nogenindvirkning på det nærmeste Natura 2000-område, Bjerre Skov og Haslund Skov, der ligger ca. 7 km fra lokalplanområdet.



Planforslaget muliggør en forøgelse af bebyggelsesprocenten i et eksisterende udbygget område, hvilket vurderes at være uden betydning for Natura 2000-området.

A- Bilag IV-arter

Det vurderes, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

ANDRE PLANER OG LOVE

Skolehjem

Et skolehjem er et udtryk for nogle faciliteter (værelser og fællesfaciliteter), som en erhvervsskole har og som i perioder fungerer som "hotel" for eleverne på erhvervsuddannelserne. Man skal være optaget på en erhvervsuddannelse for at kunne blive optaget som beboer på skolehjemmet. Derudover er der en række betingelser, som skal være opfyldt, for at eleverne kan få plads på skolehjemmet. Eleverne spiser på skolehjemmet og er under pædagogisk opsyn af skolens medarbejdere.

Skolehjem er en "ordning" der er til for de elever, som ikke har mulighed for at tage deres erhvervsuddannelse i deres egen hjemby, da de enkelte erhvervsuddannelser kun er placeret i nogle byer. F.eks. er Tradium eneste skole for alle elever, der er under uddannelse i nogle store landsdækkende detailkædeforretninger.

Servitutter

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

Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. (Hvis servitutterne ikke fremgår, kan de ikke aflyses, med mindre de er 100 % i modstrid med lokalplanen.)

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.



Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Vejbetjening

Bebyggelsen i lokalplanområdet vejbetjenes fra Vester Allé, Rådmandsboulevard og Sct. Peders Gade

Parkering

Parkeringsnormen er opfyldt med den planlagte udvidelse med et skolehjem på 96 boliger med de nuværende 354 parkeringspladser. Ved fremtidige udvidelser skal det sikres, at parkeringsnormen forsat er opfyldt. Jævnfør Kommuneplanens rammer er det vejledende krav til parkeringspladser 1 p-plads pr. 110 m² bruttoetageareal samt 1 p-plads pr. 450 m² i reserveudlæg ved skoler og andre uddannelsesinstitutioner. Ved ungdomsboliger er parkeringskravet ½ p-plads pr. bolig

Cykelparkering

Der skal udlægges tilstrækkeligt areal til cykelparkering. Cykelparkering bør ikke etableres på gangarealer og opholdsarealer. Ved skoler, institutioner, større administrative virksomheder og lign. bør der etableres mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 4 elever og ansatte.

Spildevandsplan og overfladevand

Område O32.E26 i Spildevandsplanen.

Matrikel nr. 451ae Randers Markjorder, Rådmands Boulevard 17 - 19 ligger i spildevandsplanens delopland O32.E26, som er planlagt ændret fra fælleskloakering til separatkloakering med virkning fra 2026. Kravet medfører, at afløbssystemet på grunden skal opdeles således, at spildevand og regnvand holdes adskilt i hvert sit system frem til tilslutning til den offentlige stikledning ved skel.

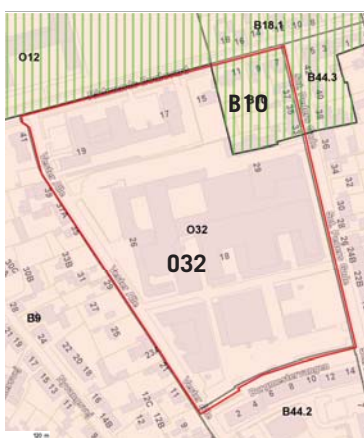
Der må højst afledes regnvand til kloakken fra et befæstet areal svarende til 50 % af det samlede areal. Hvis der sker befæstelse herudover, skal regnvandet håndteres på grunden eller forsinkes på grunden inden tilslutning til afløbssystemet.

Område B10.E26 i Spildevandsplanen

Garagebygning på matrikel nr. 364b Randers Markjorder - udstykket fra Sct. Peders gade 33.

Bygningen er beliggende i spildevandsplanens delopland B10.E26, som er planlagt ændret fra fælleskloakering til separatkloakering med virkning fra 2026. Kravet medfører at afløbssystemet på grunden skal opdeles således, at spildevand og regnvand holdes adskilt i hvert sit system frem til tilslutning til den offentlige stikledning ved skel.

Der må højst afledes regnvand til kloakken fra et befæstet areal svarende til 30 % af det samlede areal. Hvis der sker befæstelse herudover, skal regnvandet håndteres på grunden eller forsinkes på grunden inden tilslutning til kloakken.



Spildevandsplanen kort



Område 032 i Spildevandsplanen

Matrikel nr. 364b Randers Markjorder. Tradium, Vester Allé 26 m.fl. Størstedelen af matrikel nr. nr. 364b Randers Markjorder ligger i spildevandsplanen, delopland 032, som er fælleskloakeret. Der er ikke i spildevandsplanen fastlagt en ændring til separatkloak, men der forventes en ændring af systemet i fremtiden. Derfor skal nyt byggeri etableres med separatsystem således, at spildevand og regnvand holdes adskilt i hvert sit system og er forberedt til en fremtidig separatkloakering af området. Eksisterende bebyggelse kan med fordel forberedes til separatkloakering på samme vis.

Ændring af afløbssystemet til separatsystem kan evt. ske ved afkobling af regnvand fra fælleskloakken og i stedet lede vandet ud på jordoverfladen og evt. kombinere med lokal forsinkelse, nedsivning o.lign.

Der må højst afledes regnvand til kloakken fra et befæstet areal svarende til 50 % af det samlede areal. Hvis der sker befæstelse herudover, skal regnvandet håndteres på grunden eller forsinkes på grunden inden tilslutning til kloakken.

Forsinkelse af regnvand.

Forsinkelse kan ske på terræn eller i lukkede bassiner. Løsningerne skal tilsammen sikre overholdelse af kravet til maksimal afledning af regnvand fra områderne/grunden.

Varmeplan

Lokalplanens område er i varmeplanen for Randers Kommune udpeget til fjernvarme. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Undtaget er bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger. Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning som primær varmekilde i bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Vandforsyning

Området ligger i Verdo A/S's forsyningsområde.

Jordforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven, hvilket betyder en kortlægning alene på en mistanke begrundet i, at tidligere og nuværende virksomhedsaktiviteter kan have forurenset arealet.

Såfremt der skal ske ændret arealanvendelse fra erhverv til bolig på matriklen kræves tilladelse efter jordforureningloven § 8.

Endvidere kræver det analyser, når et eventuelt parti overskudsjord skal bortskaffes. Analysefrekvens 1 pr./ 30 ton.

Analysekravet kan nedsættes ved udarbejdelse af en Jordhåndteringsplan.



Såfremt der kan opnås udtagelse af det delareal, hvor der planlægges boliger, kan der umiddelbart gives byggetilladelse til boligerne. En sådan udtagelse kræver en nærmere miljøundersøgelse.

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af 'Regulativ for husholdningsaffald' og 'Regulativ for erhvervsaffald' i Randers Kommune. Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent.

Randers Kommune indsamler p.t. dagrenovation, papir og emballage ved alle private husstande.

I fremtiden skal der afsættes plads til beholdere til opsamling af de nuværende tre fraktioner samt mindst en kommende fraktion

Ved større samlede byggerier anbefaler Randers Kommune, at der etableres en undergrundsstation for affald. Det er tre nedgravede containere til henholdsvis dagrenovation, papir og emballage. Ved nyetablering skal der afsættes plads til mindst en ekstra beholder.

Vintervedligeholdelse

Randers Kommunes regulativ for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.

Handicappolitik

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FNs standardregler 'Lige muligheder for handicappede'. Det betyder, at Randers Kommune i samråd med Handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

Arkæologiske interesser

Der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Museum Østjylland i Randers underrettes, jævnfør bestemmelserne i Museumslovens § 27 stk. 2.

Kystnærhedszonen

Lokalplanens muligheder for at bygge i op til 5 etager vil ikke påvirke kysten visuelt. Nybyggeriet kan ikke ses fra kysten, da det ligger placeret bag eksisterende bebyggelse.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1 – 3. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.



MILJØVURDERING

Der er foretaget screening af lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013 af lov om miljøvurdering af planer og programmer med senere ændringer.)

I screeningen er det vurderet, hvorvidt planforslaget har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv. Ifølge loven skal planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen er det byrådets vurdering, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet.

Det vurderes, at planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til den gældende situation, da:

- Området er bymæssig bebyggelse og der ikke er miljøinteresser i området
- Planforslaget medfører ikke øget trafik.
- Der er tale om et allerede udbygget område, og en forhøjelse af bebyggelsesprocenten til 100 vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på området
- Bygningshøjden er allerede i dag 5 etager inden for området.

Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering. Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering blev offentliggjort samtidig med planforslagene.



Kommuneplantillæg 24





Kommuneplantillæg 24

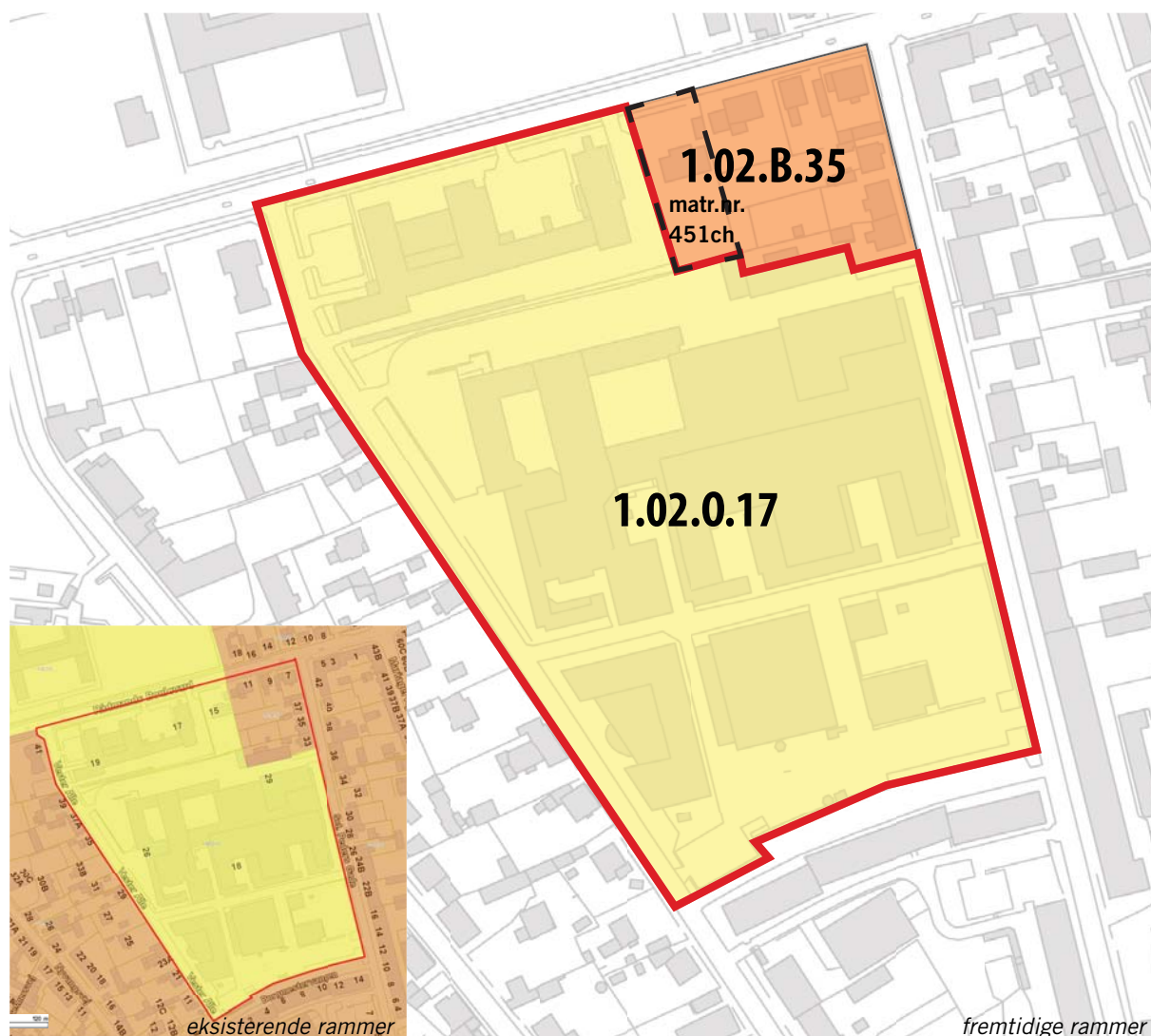
BAGGRUND

Der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2013 for Randers Kommune for Tradium. Området ønskes fortsat anvendt til uddannelses- og offentlige formål. Området er i dag i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune omfattet af bestemmelserne for område 1.02.0.17 og udlagt til offentlige formål med en bebyggelsesprocent på 65.

Dette er ikke i overensstemmelse med forslag til lokalplan 635, hvorfor nærværende tillæg nr. 24 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet. Kommuneplantillægget udarbejdes på grund af ønsker om at give Tradium udvidelsesmuligheder indenfor eksisterende område, blandt andet ved at hæve bebyggelsesprocenten til 100.

Rammeområdet 1.02.0.17, til offentlige formål reduceres ved den endelige vedtagelse af dette kommuneplantillæg. Området er markeret med kraftig rød konturstreg.

Villaen beliggende på matr.nr. 451ch, Randers Markjorde er i dag omfattet af kommuneplanramme 1.02.0.17. Stiblet markering. Med kommuneplantillægget overføres boligen til kommuneplanramme 1.02.B.35 som udvides. Bestemmelserne i rammen fastholdes.





MILJØSCREENING

Der er foretaget screening af kommuneplantillæget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013 af lov om miljøvurdering af planer og programmer med senere ændringer.)

I screeningen er det vurderet, hvorvidt planforslaget har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

Ifølge loven skal planer, der alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen er det byrådets vurdering, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet. Det vurderes, at planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til den gældende situation, da:

- Området er bymæssig bebyggelse og der ikke er miljøinteresser i området
- Planforslaget medfører ikke øget trafik.
- Der er tale om et allerede udbygget område, og en forhøjelse af bebyggelsesprocenten til 100 vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på området
- Bygningshøjden er allerede i dag 5 etager inden for området.

Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering. Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering blev offentliggjort samtidig med kommuneplantillægget.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Kommuneplantillæg 24 er vedtaget af Randers Byråd den 25.04.2016 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Forslaget til kommuneplantillæg 24 blev i henhold til planlovens § 24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra 27.04.2016 til den 22.06.2016

Kommuneplantillæg 24 vedtages endeligt i henhold til Planloven.

Randers Kommune den 5. september 2016

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør



PLANNUMMER:	1.02.0.17
PLANNAVN:	TRADIUM, VESTER ALLÉ
GENEREL ANVENDELSE:	OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL
OMRÅDETS ANVENDELSE:	UDDANNELSESINSTITUTIONER
SPECIFIK ANVENDELSE:	OFFENTLIGE FORMÅL. OFFENTLIGE OG PRIVATE SERVICEFUNKTIONER, SÅSOM INSTITUTIONER OG BOLIGER I TILKNYTNING HERTIL, SAMT SÅDANNE INSTITUTIONER OG AKTIVITETER, DER EFTER BYRÅDETS SKØN NATURLIGT FINDER PLADS I OMRÅDET. MILJØKLASSE 1-3.
MAX. HØJDE:	20 METER
MAX. ANTAL ETAGER:	5 ETAGER
BEBYGGELSESPROCENT:	100
ZONESTATUS:	BYZONE
FREMTIDIG ZONESTATUS:	BYZONE
ØVRIGE BESTEMMELSER:	MILJØKLASSE 1-3 FRIAREALER: DER SKAL TIL EN BEBYGGELSE UDLÆGGES OPHOLDSAREALER AF EN PASSENDE STØRRELSE I FORHOLD TIL BEBYGGELSENS BENYTTELSE, OMFANG OG BELIGGENHED. TIL STUDIEBOLIGER SKAL DER ETABLERES UDENDØRS OPHOLDAREAL SVARENDE TIL MINIMUM 10 PROCENT AF BOLIGAREALET.



PLANNUMMER:	1.02.B.35
PLANNAVN:	RÅDMANDS BOULEVARD / SCT. PEDERS GADE
GENEREL ANVENDELSE:	BOLIGOMRÅDE
OMRÅDETS ANVENDELSE:	ÅBEN-LAV OG TÆT-LAV BOLIGBEBYGGELSE OG FÆLLESANLÆG, INSTITUTIONER OG LIGNENDE TIL DÆKNING AF BYDELENS BEHOV SAMT IKKE GENERENDE ERHVERV.
SPECIFIK ANVENDELSE:	BLANDET BOLIGOMRÅDE
MAX. ANTAL ETAGER:	2,5 ETAGER
BEBYGGELSESPROCENT:	40
ZONESTATUS:	BYZONE
FREMTIDIG ZONESTATUS:	BYZONE
ØVRIGE BESTEMMELSER:	BOLIGETAGEAREALET ANDEL AF DET SAMLEDE ETAGEAREAL SKAL UDGØRE MINDST 95%. HØJDEN SKAL TILPASSES ETAGEHØJDEN I DEN PÅGÆLDENDE GADE FRIAREALER: DER SKAL TIL EN BEBYGGELSE UDLÆGGES OPHOLDS AREALER AF EN PASSENDE STØRRELSE I FORHOLD TIL BEBYGGEL- SENS BENYTTELSE, OMFANG OG BELIGGENHED MIN. MILJØKLASSE: 1 MAX. MILJØKLASSE: 1

Randers Kommune
Miljø og Teknik
Plan
Laksetorvet 1
8900 Randers C