



LOKALPLAN 669

Etageboliger ved Søren Møllers Gade





INDHOLDSFORTEGNELSE

FREMLÆGGELSE OG INDSIGELSESRIST	4
Miljøvurdering	4
Yderligere oplysninger	4
VEJLEDNING	5
Pligt til at udarbejde en lokalplan.....	5
Hvad er formålet med lokalplaner?	5
Borgernes indflydelse.....	5
Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser	5
KLAGEVEJLEDNING	6
Klager over miljøvurdering af planforslag.....	6
Klager over den endelige vedtagelse af en lokalplan	6
Hvad kan påklages?	6
Hvem er klageberettiget?	6
Klager skal indgives via klageportalen.....	6
Gebyr for behandling af klager	6
Fritagelse for klageportalen.....	6
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	7
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	7
LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER.....	7
OM LOKALPLANEN	8
BAGGRUND.....	8
Formål.....	8
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	9
Eksisterende forhold	9
LOKALPLANENS INDHOLD.....	11
Byggefelt	13
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	14
§ 1 Lokalplanens formål	14
§ 2 Område og zonestatus og bonusvirkning	14
§ 3 Områdets anvendelse.....	14
§ 4 Udstykning.....	15
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	15
§ 6 Tekniske anlæg.....	16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	16
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 9 Ubebyggede arealer.....	21
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning.....	22
§ 11 Ophævelse af lokalplan.....	22
§ 12 Servitutter	23
§ 13 Vedtagelsespåtegninger	23



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .26	
Natura 2000-områder og Bilag IV-arter	26
KOMMUNEPLAN.....	26
LOKALPLANER DER OPHÆVES	27
ZONESTATUS	27
SEKTORPLANER.....	27
Spildevandsplan.....	27
Vandforsyningsplan	27
Varmeplan	28
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	28
Servitutter	28
Vejbetjening.....	28
Trafikstøj	29
Jordforurening.....	29
Renovation	29
Handicappolitik.....	30
Arkæologiske interesser.....	30
Bevaringsværdige bygninger.....	30
Kystnærhedszonen.....	31
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	31
Afgørelse vedr. miljøvurdering.....	31
Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering	31



Hvad er en lokalplan?

*Investeringssikkerhed
og sikkerhed for naboer.*

Hvad er en redegørelse?

*Hvad er bestemmelser
og kortbilag?*

Forhold til anden planlægning.

Er der handlepligt?

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

*Hvordan kan byudvikling
ske 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. Dette kan give ejeren sikkerhed for hvad der fx må udstykkes og bygges. Det kan samtidig give naboer sikkerhed for at 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.

Hvad er formålet med lokalplaner?

Formålet med lokalplanpligten er, at byudvikling skal ske på baggrund af en overordnet sammenhængende planlægning, og at borgere, virksomheder, foreninger og andre myndigheder skal inddrages i denne planlægning gennem offentlige høringer.

Borgernes indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres med henblik på, at offentligheden får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt, evt. i en revideret form, der helt eller delvist evt. imødekommer indsigelser fra borgere, virksomheder, foreninger eller andre myndigheder.

Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser

I byggeloven - og særligt i bygningsreglementet - er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. Disse krav 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 bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler, er det byggeloven, 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

Afgørelser om miljøvurdering af planer og endelig vedtagelse af planer kan påklages til Planklagenævnet.

Evt. klager over afgørelser om miljøvurdering af planforslag.

Klager over miljøvurdering af planforslag

Afgørelsen om hvorvidt et planforslag skal miljøvurderes i henhold til miljøvurderingsloven kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen. Jf. miljøvurderingslovens § 48.

Evt. klager over afgørelse om endelige vedtagelse af planer.

Klager over den endelige vedtagelse af en lokalplan

Hvis byrådet træffer afgørelse om at vedtage en lokalplan endeligt, efter den offentlige høring, er det muligt at klage over den endelige vedtagelse til Planklagenævnet. Jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Hvad kan man klage over?

Hvad kan påklages?

Nævnet kan kun behandle retlige spørgsmål. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan ikke klages over planens hensigtsmæssighed eller rimelighed.

Hvem kan klage?

Hvem er klageberettiget?

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

Hvordan kan man klage?

Klager skal indgives via klageportalen

Klagen skal indbringes via Klageportalen, på Internettet på følgende adresser: www.borger.dk eller www.virk.dk. Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

Hvornår kan man klage?

En evt. klage skal være indgivet inden 4 uger efter at den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort. Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for Randers Kommune i Klageportalen.

Nye gebyrer for behandling af klager træder i kraft pr. 1. februar 2017.

Gebyr for behandling af klager

For behandling af klager i Planklagenævnet skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Gebyret skal betales til nævnet med betalingskort på Klageportalen. Betales gebyret ikke afvises klagen af nævnet.

Hvis du vil indbringe sagen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort

Hvordan man klage uden at bruge klageportalen på Internet?

Fritagelse for 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 Planklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Fremtidige forandringer skal følge planen.

Ingen handlepligt.

Muligheder for dispensation.

Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

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.

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 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 udarbejdelse af en ny lokalplan.

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.

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



Oversigtskort



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i Randers

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for, at omdanne den historiske bevaringsværdige bygning fra 1896, det nu nedlagte asylcenter på Søren Møllers Gade 37, til etageboliger. Derudover at give mulighed for at etablere ny bebyggelse på den ubebyggede naboejendom, i fortsættelse af bebyggelsen i Søren Møllers Gade 35.

Formål

Lokalplanens formål er at udlægge området til boligformål og at sikre, at det bevaringsværdige tidligere asylbyggeri ikke nedrives. Lokalplanen skal sikre, at bygningens arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse videreføres i ombygning i form af arkitektonisk høj kvalitet. Lokalplanen skal sikre, at ændringer af bebyggelsens ydre fremtræden tilpasses gadeforløbet, kvarterets karakter og bygningens oprindelige arkitektur.

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse på Søren Møllers Gade 35 indgår i en sammenhæng med eksisterende bebyggelse med hensyn til udseende, dimensioner og materialevalg.



Eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet består af Søren Møller Gade 37, som tidligere har været anvendt til asylcenter og plejehjem. Foto set fra Søren Møllers Gade.



Eksisterende vejadgang via Søren Møllers Gade



Opstalt af byggeriets karakteristiske bevaringsværdige gavle.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område ligger vest for Randers midtby ved Søren Møllers Gade. Området er på ca 3500 m² og afgrænses mod nord og øst af Søren Møllers gade med eksisterende karréstruktur med etageboliger, mod syd og vest af etagebebyggelse med plejehjem.

Området omfatter størstedelen af Søren Møllers Gade 37, samt den ubebyggede nabogrund ved Søren Møllers Gade 35. Området ligger i byzone og er privatejet. Området vejbetjenes fra nord via Søren Møllers Gade. Ejendommen ligger i Randers centrum i et attraktivt kvarter præget af historisk etagebyggeri indrettet til beboelseslejligheder, og med kort afstand til bymidten, banegården og indfaldsveje.

I området ved Søren Møllers Gade findes mange fine bevaringsværdige etagebyggerier fra begyndelsen af 1900 tallet. Kvarteret er værdifuldt for sit samspil mellem terræn og bebyggelse, den fortættede bymæssige stemning og det murede byggeris kvalitet. Der er for området udarbejdet en gældende bevarende lokalplan 520, som bla. skal sikre de mange flotte ejendomme og fastholde bygningernes arkitektoniske udtryk.

Eksisterende forhold

Den historiske bygning på Søren Møllers Gade 37 har tidligere været anvendt til asylcenter og plejehjem. Bygningen er opført i 1896, hvor den blev anvendt til Danmarks første kommunale alderdomsasyll. Bygningen er senere ombygget i 1990.

Bebyggelsens grundplan består af to gennemgående trappeforløb, et trappeforløb fra stueetagen og op, samt en separat elevator fra stue- til tagetagen. Den eksisterende bebyggelse udgør ca. 4.940 m² sva-



Foto af husets bagside - I baggården er udlagt grønne pladser til fælles opholdsareal



Foto fra baggården. Eksisterende fordelingsvej og hævet plateau med opholdsareal



Vedadgang fra Søren Møllers Gade med parkeringsareal.

rende til en bebyggelsesprocent på ca. 119.

Bebyggelsen er opført i røde teglsten og består af en enfløjet sammenhængende bygning i tre plan, med høj kælder og med fuld udnyttet tagetage med tagkviste. Byggeriet har i hovedbygningen og sidefløje karakteristiske murede takkede gavle i frontispice. Bygningen består af saddeltag, som er belagt med skifer. Vinduer og døre er gennem tiden blevet udskiftet. Bebyggelsen fremstår i facaden med lodrette vinduesbånd med udsmykning omkring vinduer og døre i form af friser og bånd, og med muret gesims.

Bebyggelsen er af Randers Kommune vurderet som bevaringsværdig med en SAVE-værdi på 4. Der må ikke ske udvendige bygningsændringer eller nedrivninger af byggeriet uden byrådets godkendelse.

Ejendommen består af en baggård med et sydvendt opholdsareal langs bygningen i form af et hævet plateau med grønt og belagt areal. Baggården har et større terrænfald fra Søren Møllers Gade, hvilket betyder, at kælderetagen er delvis i parterre. Derudover indeholder baggården parkeringspladser, skure til cykelparkering og depot, samt nedgravet affaldsøer.

Ud over den bevaringsværdige bygning, så indeholder området mod øst en ubebygget naboejendom ved Søren Møllers Gade 35. Grunden benyttes i dag til parkering med ca. 10 parkeringspladser, grønt fællesareal mod syd, samt stiforbindelse gennem området.



Oversigtsplan af lokalplanområdet

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 669 giver mulighed for at omdanne det tidligere asylcenter til etageboliger samt mulighed for at etablere etageboligbyggeri i op til 2 etager med udnyttet tagetage på nabogrunden ved Søren Møllers Gade 35.

Anvendelse

Bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanen fastlægger at området kan anvendes til etageboligbebyggelse med dertilhørende parkeringspladser og fælles opholdsareal.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen fastlægger, at den eksisterende bevaringsværdige bygning i hovedtræk fastholdes. I lokalplanen er der fastsat bestemmelser omkring bygningens facader, altaner, gavle og tage med henblik på at sikre, at ombygningen tager hensyn til den eksisterende arkitektur og bevaringsværdig.

Lokalplanen fastlægger at bygningens tag, facader og gavle mod Søren Møllers Gade som udgangspunkt skal forblive uændret.

I Byggeriets baggård kan der opsættes altaner, døre, kviste eller indeiggende tagterrasser og etableres indgange til boliger i parterreetage, såfremt udformningen tilpasses bygningens arkitektur, udtryk og proportioner.



Opholdsareal

Der skal i forbindelse med omdannelsen af Søren Møllers Gade 37 tilvejebringes et sammenhængende opholdsareal på terræn på mindst 10 % af boligetagearealet svarende til ca. 500 m², som angivet på kortbilag 2.

Vejadgang

Fælles veje, parkerings- og manøvreareal

Vejadgang til området skal ske fra Søren Møllers Gade via eksisterende overkørsel.

Adgangsvej

Adgangsvej C-D, som er markeret på bilag 2, skal udlægges med en vejbredde på mindst 6 meter med en kørebanebredde af mindst 5 meter.

Parkeringskrav

Parkeringspladser i forbindelse med etageboligerne skal etableres i baggården i overensstemmelse med parkeringskravet. Lokalplanen fastlægger at der skal etableres:

- 1 parkeringsplads pr. bolig
- 0,25 parkeringsplads pr. ungdomsbolig.

Parkeringspladser må kun etableres indenfor det udlagte parkeringsareal.

Fordelingsvej A-B

Baggårdens fordelingsvej A-B, som er markeret på kortbilag 2, udlægges som privat fællesvej. Vejen kan indrettes med p-lommer enkelte steder med en kørebanebredde på mindst 3,5 meter.

Renovation

I tilknytning til baggårdens fordelingsvej A-B skal der opsættes anlæg til opsamling af dagrenovation mv. I tilknytning til renovationsanlægget etableres en vendeplads til brug for renovationskøretøjer og lign.

Brandvej

Der skal i forbindelse med fordelingsvej A-B afsættes tilstrækkeligt manøvreareal til et brandslukningskøretøj. Lokalplanen sikre, at der langs ejendommens sydfacade afsættes areal til et brandslukningskøretøj.

Terrænbearbejdning

Områdets baggård har et terrænfald på ca. 1 etage langs hovedbygningen. Lokalplanen giver mulighed for at terrænbearbejde, så der i baggården kan etableres parkeringspladser langs baggårdens fordelingsvej.



Stiforbindelse

Lokalplanen udlægger en stiforbindelse gennem området, som forbinder det tilstødende boligområde ved Søren Møllers Gade med områdets eksisterende sti syd for området. Herved sikres der sammenhæng mellem stiforbindelser i boligområdet og stisystemer udenfor lokalplanområdet til gavn for områdets beboer og besøgende.

Anvendelse

Byggefelt

Lokalplanen fastlægger at området kan anvendes til etageboligbebyggelse med lodrette lejlighedsskel og med dertilhørende parkeringspladser og fælles opholdsareal.

Antal boliger

Der kan opføres maksimalt 3 boliger indenfor byggefelt.

Højde og placering

Etagebyggeriet må kun opføres i op til 2 etager med en udnyttet tagetage.

Lokalplanen udlægger i byggefelt en byggelinje mod Søren Møllers Gade, så byggeriet placeres og tilpasses gadeforløbet med eksisterende bygning ved Søren Møllers Gade 35A. Byggefeltets placering sikre, at bebyggelsen på husets bagside flugter med nabobebyggelsen. Bebyggelsens højde må ikke overstige nabobebyggelsens tagryg ved Søren Møllers gade 35A.

Mulighed for lodrette etageskel

Boligerne kan opføres med lodrette lejlighedsskel eller indeliggende trappetårn, jf. principskitse Bilag 3. Ved lodrette etageskel kan der på husets sydvendte bagside uden for byggefelt etableres en adgangs-trappe til 1. sal

Elevator og trappetårn skal holdes inden for bygningen.

Lokalplanen fastlægger, at trappetårn og elevator kun må opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt. Elevator og trappetårn skal indeholdes i bygningen, som en integreret del af bebyggelsen jf. principskitse bilag 3.

Hævet sokkel

Bebyggelsen skal i gaden opføres med en hævet sokkel der harmonere med nabobebyggelsen

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for at ydervægge skal opføres som blank mur i røde tegl og at tagudformning som saddeltag med rød vingetegl.

Bestemmelserne skal sikre, at ny bebyggelse i videst muligt omfang indgår i en overordnet karakteristisk sammenhæng med den øvrige bebyggelse omkring lokalplanområdet. Der fastlægges bestemmelser som sikre, at ny bebyggelse indenfor området tilpasses i dimensioner, udformning og materialevalg til den eksisterende bebyggelse langs Søren Møllers Gade

Der skal i forbindelse med ny bebyggelse i byggefelt tilvejebringes et opholdsareal på terræn på mindst 10 % af etagearealet.

Opholdsareal

De på kortbilag nr. 2 viste fælles opholdsareal I og byggefelt må anvendes til parkering under forudsætning af at nybyggeri ikke etableres.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekg. nr. 1529 af 23.11.2015 med senere ændringer) fastsættes flg. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at** området kan anvendes til boligformål og rekreative formål.
- at** der etableres vejadgang fra Søren Møllers Gade
- at** sikre at den bevaringsværdige bebyggelse bevares.
- at** sikre at den bevaringsværdige bebyggelse ombygges med respekt for den eksisterende arkitektur og bevaringsværdi.
- at** sikre at ændringer af bebyggelsens ydre fremtræden tilpasses gadeforløbet, kvarterets karakter og bygningens oprindelige arkitektur.
- at** ny bebyggelse indenfor området tilpasses den eksisterende bebyggelse i udtryk og dimensioner.
- at** udlægge areal til grønne opholdsarealer.
- at** sikre sammenhængede stiforbindelser gennem lokalplanens område.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 440a og 942 Randers Bygrunde og en del af matrikelnummer 440a Randers Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 20.6 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

*Boligformål - etageboligbebyggelse
Boliger kan f.eks etableres som bofællesskaber og døgninstitutioner inden for bolig.*

- 3.1 Lokalplanens eksisterende bevaringsværdige bebyggelse må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger og ungdomsboliger med tilhørende fælles opholdsarealer og parkering.
- 3.2 Byggefelt må anvendes til boligformål i form af etagebolig med lodrette eller vandrette etageskel og med tilhørende fælles opholdsarealer og parkering.



Erhverv fra egen bolig

3.3 De arealer, som på Kortbilag 2 er markeret som grønne opholdsarealer, må ikke bebygges.

3.6 De på kortbilag nr. 2 viste fælles opholdsareal I og byggefelt må kun anvendes til parkering under forudsætning af at nybyggeri ikke etableres.

3.7 Der kan på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:

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

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

At virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.

§ 4 Udstykning

Udstykning

4.1 Der kan kun ske udstykning af byggefelt med tilhørende fælles opholdsareal I og parkering.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Trafik

5.1 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Søren Møllers Gade med mulighed for gennemkørsel til Vestergade.

Kørebanebredde

5.2 Der udlægges areal til veje, parkerings- og manøvreareal og stier som vist på kortbilag nr. 2.

5.3 Vej A-B anlægges som privat fællesvej med en kørebanebredde på mindst 5,5 m. Der skal sikres vendemuligheder til et renovations- og brandslukningskøretøj i vejens vestlige ende.

5.4 Adgangsvej C-D, som er markeret på bilag 2, skal udlægges med en vejbredde på mindst 6 meter og anlægges med en kørebanebredde af mindst 5 meter.

Shared space

5.5 Adgangsvej C-D kan indrettes som "shared space", dvs. at arealet anvendes af kørende og gående under gensidig hensynstagen.

5.6 Vej A-B skal udlægges som brandvej med nødvendige udvidelser i kørekurvene. Det skal sikres, at et brandslukningskøretøj kan manøvrere rundt.

5.7 Veje skal anlægges med fast belægning i form af asfalt.

Parkering

5.8 Der kan etableres parkeringpladser inden for det afmærkede felt som vist på kortbilag 2.



5.9 Parkeringpladser skal etableres i overensstemmelse med områdets anvendelse.

- Der skal ved etageboliger etableres 1 p-plads pr. bolig.
- Der skal ved ungdomsboliger etableres 0,25 p-plads pr. bolig.

Stiforbindelse

5.10 Der skal sikres stiforbindelser a-b, som vist på kortbilag nr. 2.

5.11 Stien a-b skal udlægges som fællessti med fast belægning og med en bredde af minimum 1,5 m.

Brandvej

5.12 Brandvej udlægges med en kørebanebredde på mindst 3 m.

Cykelparkering

5.13 Der skal etableres cykelparkering svarende til 2 p-pladser pr. bolig.

§ 6 Tekniske anlæg

6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

6.2 Anlæg til opsamling af organisk affald, papir og emballage (glas, metal og plast) samt restaffald skal udformes som nedgravet undergrundscontainere.

6.3 Tekniske installationer i form af udluftningsriste skal placeres på husets bagside og udføres som en del af bygningen og indgå i en taktfast rytme.

6.4 Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes på bygningens sydfacade. 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.

6.5 Der må ikke opsættes nogen form for individuelle udendørs antenner til TV- og radiomodtagelse, eller lignende, der kan ses fra offentlige veje.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse

Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse på ikke nedrives

7.1 Eksisterende bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives.

7.2 Der må i eksisterende bevaringsværdig bebyggelse etableres bebyggelse med et samlet etageareal på maks 4.940 m².

7.3 Etagearealet for den bevaringsværdige bygning må ikke øges med undtagelse af etagearealet i forbindelse med etablering af kviste og altaner.



- 7.4 Eksisterende bevaringsværdige bebyggelse må ikke tilbygges. Der må opføres mindre tilbygninger i form af altaner, kviste og indeliggende tagterasser jf. § 8.
- 7.5 Depoter, mindre skuer og lignende bygninger, der er nødvendig for områdets anvendelse må opføres uden for de på kortbilag 2 viste byggefelter og fælles opholdsarealer.
- 7.6 lokalplanens bevaringsværdige bygning, som er markeret på Kortbilag 2, må ikke nedrives, ombygges eller på andenmåde ændres uden byrådets særlige tilladelse. Herunder ændring af farver og materialer samt udskiftning af bygningsdele som f.eks. tage, tagrender, vinduer, gelændere, sålbænke m.v.

Byggefelt:

Placering

- 7.7 Ny etagebebyggelse må kun opføres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt. Byggeriet skal placeres som huludfyldning og tilpasses gadeforløbet ved Søren Møllers gade.

Facadebyggelinje

- 7.8 Bebyggelse må kun opføres med facade i den på kortbilag 2 angivne facadebyggelinje.

Etagehøjde

- 7.9 Bebyggelse må kun opføres op til 2 etager med udnyttelig tagetage.
- 7.10 Bebyggelsens højde må ikke overstige nabobebyggelsens tagryg ved Søren Møllers gade 35A.
- 7.11 Den nye bebyggelse skal i princippet holdes indenfor det eksisterende bygningsprofil ved Søren Møllers Gade 35A.
- 7.12 Bebyggelsen skal i gaden opføres med en hævet sokkel der harmonerer med nabobebyggelsen.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Fælles bestemmelser for hele området:

Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ny- og ombygninger, facadeændringer og renoveringer skal ske under hensyntagen til den enkelte bygnings arkitektur samt helhedsvirkningen i gadebilledet.
- 8.2 Ved ny -og ombygning eller renovering af facaden skal denne fremstå som en konstruktiv helhed fra sokkel til tag og tilpasses bygningens og gadens dimensioner.
- 8.3 Ny- og ombygninger skal have en detaljeringsgrad, der harmonerer med gadens øvrige bygninger.

Glanstal

- 8.4 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 14.



- Altaner*
- 8.5 Altaner:
Der må ikke etableres altaner og indeliggende tagterrasser på bygningens nordside mod Søren Møllers gader.
- 8.6 Der må kun opsættes altaner på byggeriets sydside, som vist på kortbilag 2.
- 8.7 Der må kun etableres altaner på byggeriets 1. og 2. sal
- 8.8 Nye altaner skal i placering, udformning og materialevalg underordne sig bygningens oprindelige arkitektur og skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.
- 8.9 Ophæng skal integreres i altaner og må ikke være søjler eller skråstivere, som ligger sig over altanværn.
- 8.10 Altaner må ikke afskærms med afdækningsplader, stofdug, glasplader og lign.
- Indeliggende tagterrasser*
- 8.11 Indeliggende tagterrasser:
Der må kun etableres indeliggende tagterrasser på bygningens sydvendte tagflader.
- 8.12 Indeliggende tagterrasser skal placeres over facadernes vinduespartier eller indgå i en taktfast rytme der indpases til byggeriets arkitektur.
- 8.13 Indeliggende tagterrasser må ikke gennembyde gesims og tagrende.
- Kviste*
- 8.14 Kviste:
Kviste kan etableres på tagflader, hvor der ikke er indeliggende tagterrasser.
- 8.15 Kviste skal placeres over facadernes vinduespartier eller indgå i en taktfast rytme, der passer til byggeriets arkitektur.
- 8.16 Kviste må ikke gennembyde gesims og tagrende.
- 8.17 Kvistvinduer skal have samme bredde som eksisterende vinduer i facaden.
- 8.18 Kviste og tagvinduer skal udformes så de harmonerer med bygningens og gadebilledets arkitektur, og placeres så de understøtter facadens opdeling.
- 8.19 Antal af kviste og tagvinduer skal begrænses, så tagfladen fortsat opleves som en sammenhængende tagflade.
- Bevaringsværdige bygning:
- Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse*
- 8.20 Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse, som vist på kortbilag 2, må kun ombygges, ændres, tilføres skiltning eller



		skiltebelysning med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.
	8.21	Facadens oprindelige vandrette og lodrette opdeling samt rytme skal bevares. Vindues- og dørhuller må ikke tilmures eller på anden måde blændes eller tildækkes uden forudgående tilladelse.
<i>Murværk</i>		Murværk:
	8.22	Murværk skal bevares som blank mur.
	8.23	Murede detaljer som gesimser må ikke gennembrydes eller fjernes
	8.24	Oprindelige arkitektoniske facadedetaljer og ornamentik, som har betydning for facadens arkitektur og helhed, skal bevares.
		Murhuller: (til nye vinduer, døre, installationer mv.)
	8.25	Der må etableres indgange til indvendig trappe/elevator i bygningens syd facader.
<i>Døre</i>		Døre:
	8.26	Nye døre skal placeres i bygningen i enten eksisterende murhuller, eller i en taktfast rytme, der harmonerer med bebyggelsens arkitektur.
<i>Vinduer</i>		Vinduer:
	8.27	Ved eksisterende bebyggelse skal vinduer tilpasses de eksisterende vindueshuller med en størrelse, udformning og opdeling, der svarer til de eksisterende vinduer og vindueshuller.
	8.28	Vinduesrammer og sprosser skal udføres som træ eller træ/alu vinduer i hvid. Valg af materialer skal være gennemgående for hele bygningen.
	8.29	Vinduer må ikke have tonede ruder og må ikke overmales, påklistres eller blændes.
	8.30	Der må ikke opsættes udvendige gitre for vinduer og døre.
<i>Tag</i>		Tage
	8.31	Ved udskiftning af tag skal den eksisterende tagform oprettholdes eller føres tilbage til den oprindelige, og materialevalget skal tilpasses bygningens øvrige arkitektoniske udtryk.
	8.32	Tagflader skal have naturskifer.
	8.33	Tagrender og –nedløb skal udføres og placeres således at de understøtter facadens opdeling. Tagrender og nedløb skal udføres i zink,
<i>Ny bebyggelse</i>		Byggefelt:



<i>Murværk</i>	8.34	Murværk: Bygningens facader skal opføres som blank mur af røde teglsten.
	8.35	Bygningens røde teglsten skal harmonere med kvarterets farvenuancer.
<i>Tage</i>	8.36	Tage: Bebyggelse må kun opføres med et ligesidet saddeltagtag med hældning på mellem 20 og 45 grader.
	8.37	Tage skal udføres med røde vingetegl
<i>Tagrender</i>	8.38	Tagrender og nedløb skal udføres og placeres således at de understøtter facadens opdeling. Tagrender og nedløb skal udføres i zink
<i>Døre og vinduer</i>	8.39	Døre og vinduer: Døre og vinduer skal placeres i bygningen i en taktfast rytme, der harmonerer med områdets arkitektur.
	8.40	Vinduer og døres udformning, dimensionering, opdeling og farvesætning skal harmonere med områdets arkitektur
	8.41	Vinduesrammer og sprosser skal udføres som træ eller træ/alu vinduer i hvid. Valg af materialer skal være gennemgående for bygningen.
	8.42	Vinduer må ikke have tonede ruder og må ikke påklistres eller blændes.
	8.43	Der må ikke opsættes udvendige gitre for vinduer og døre.
	8.44	Hovedindgang til byggeriets lejligheder i stueplan skal være placeret ud mod Søren Møllers Gade.
<i>Elevator og trappetårn</i>	8.45	Elevator og trappetårn: Ved vandrette etageskel skal elevator og trappetårn indeholdes i bygningen inden for byggefelt, som en integreret del af bebyggelsen
	8.46	Ved lodrette etageskel kan der på husets sydvendte bagside uden for byggefelt etableres en adgangstrappe til 1. sal.
<i>Skilte</i>	8.47	Skilte: Der må ikke opsættes skilte på facader
§ 9 Ubebyggede arealer		
<i>Opholdsareal</i>	9.1	Der skal etableres udendørs opholdsareal med placering som vist på kortbilag 2. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.
	9.2	De på kortbilag nr. 2 viste fælles friarealer må ikke anvendes



Terrænregulering

- des til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne, uindregistrerede biler eller til oplag af materialer.
- 9.3 Terræn må reguleres med +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg af vej og etablering af parkeringspladser.
- 9.4 Friareal mod syd, som vist på kortbilag 2, skal ved terrænbearbejdning opføres sådan at terrænforskellen til naboejendommen mod syd afpasses jævnt til et naturligt terrænløb. Friarealet skal fremstå med en grøn karakter.

Mulighed for støttemur

- 9.5 Der kan etableres støttemur med en maks. højde på 1,2 meter til optagelse af terræn i forbindelse med opførelse af parkeringsareal mod friareal mod syd.
- 9.6 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til vej, sti, parkering, vendeplads, legeområde, terrasser o.lign., må kun fremstå som grønt areal.
- 9.7 Der må på opholdsarealerne opstilles legeredskaber og bænke og lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg
- 9.8 Der må ikke opsættes skilte på og op ad bevaringsværdig bebyggelse eller skilte på ubebyggede arealer.

Der kan sættes mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til området. Skilte må ikke være større end 0,4 x 1,0 m, og ikke placeres højere end 1,0 m over jorden.

Afløbskoefficient

- 9.9 Regnvandsafledning til Vandmiljø Randers afløbssystem, må kun ske svarende til en maksimal afløbskoefficient på 0,60. Ved overskridelse af den angivne afløbskoefficient, skal der etableres forsinkelse og afløbsstyring inden tilslutning til Vandmiljø Randers afløbssystem.
- 9.10 Der skal i skel mod matrikel 943, Randers Bygrunde etableres levende eller fast hegn.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

forudsætninger for ibrugtagning

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- At** bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.
 - At** de i § 5 nævnte veje og stier er etableret
 - At** de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.
 - At** det i § 6 nævnte affaldssystem er etableret.
 - At** de i § 9 nævnte fælles opholdsarealer er etableret.



§ 11 Ophævelse af lokalplan

Ophævelse af lokalplan

- 11.1 Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Lokalplan 172, 224 og 520 for det område, lokalplanen omfatter.
- 11.2 Lokalplan 172, 224 og 520 ophæves for ovennævnte areal, med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 12 Servitutter

Servitutter der aflyses

- 12.1 Følgende servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanen:
- Servitut af 07.03.1989. Dok ombestemmelse om kirkebygning
 - Servitut af 03.10.1989. Dok om rådighed over ejendom.

Vedtagelsespåtegninger

- 13.1 **§ 13 Vedtagelsespåtegninger**

Forslag til Lokalplan 669 er vedtaget den 18.06 2018.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Endelig vedtagelse af lokalplan i henhold til planloven

Lokalplan 669 er vedtaget endeligt af Byrådet i Randers Kommune den 8.10.2018.

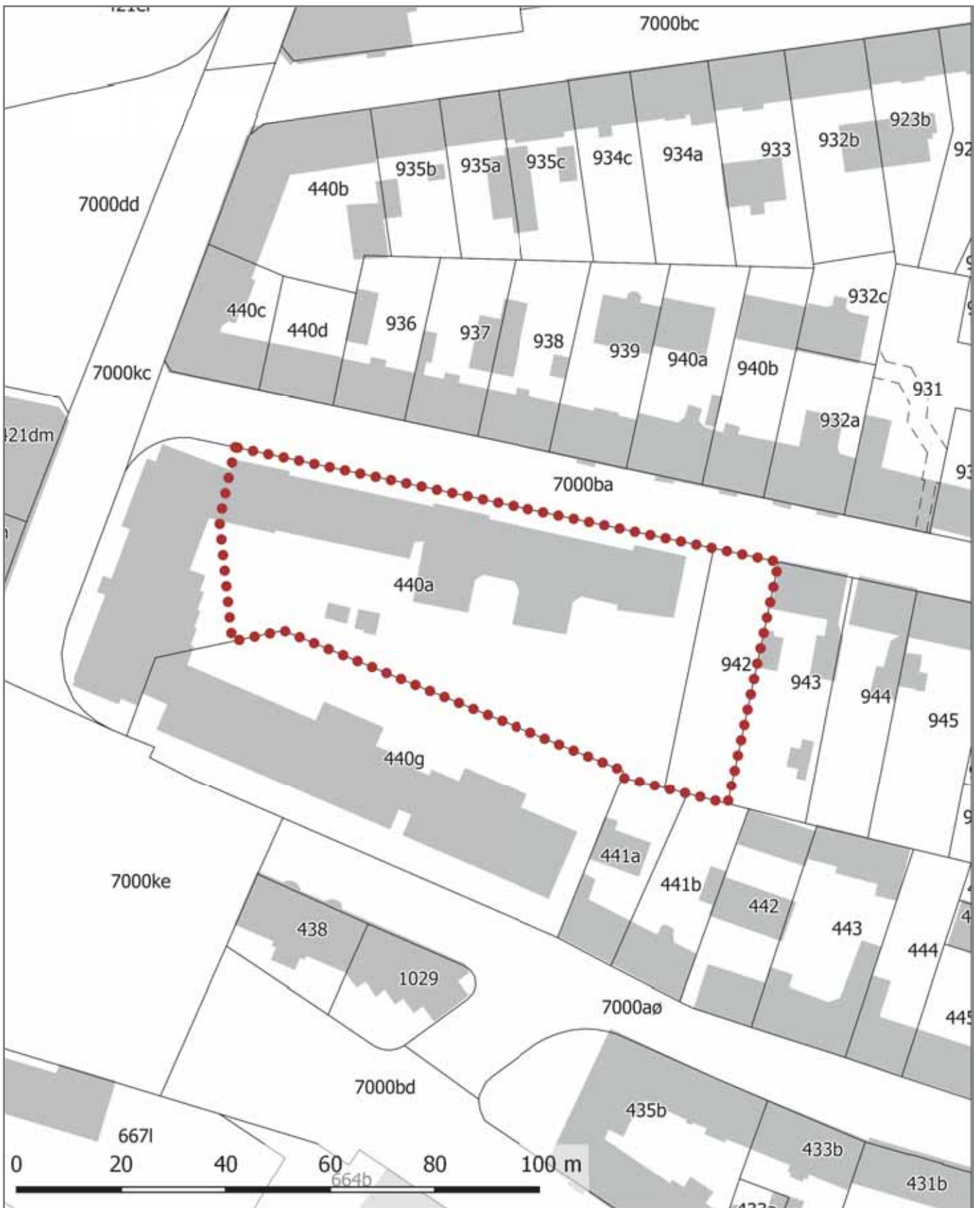
Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Bekendtgørelse

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige vedtagelse af lokalplan 669 er offentligt bekendtgjort 11.10.2018 hvorfra lokalplanens endelige retsvirkninger indtræder.



- Signatur
- Matrikelskel
 - Lokalplangrænse
 - 1a Matrikelnumre

BILAG 1	Afgrænsning og delområder	
	Måleforhold: 1:1.000, A4, 13-02-2018	
	Lokalplan 669 RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK	



KORTBILAG
Lokalplan 669

Danmarksgade

Vester Altanvej

Søren Møllers Gade

A

a

C

0 meter

D

b

0 meter

D

Opholdsareal i tilhørende byggefelt

0 meter

b

Vestergade

Jernbanegade

Børthelsensgade

0 20 40 60 80 100 m

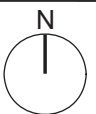
Signaturforklaring

- Ny lokalplan
- Matrikelskel
- ▨ Byggefelt
- Vej-, parkering- og manøvreareal
- - - Eksisterende sti
- ▤ Terrænbearb.
- Facadebyggelinje
- Bevaringsværdig bygning, der ikke må nedrives
- ▲ Vejadgang
- ▲ a-b Stiforbindelse
- A-B udlagt vejforbindelse
- Facader, hvor der kan placeres altan, kvist og tagterrasse
- 1m højdekurver
- ▨ Fælles opholdsareal
- ▨ Fælles friareal
- ▨ Fælles opholdsareal tilhørende byggefelt
- ▨ Brandvej
- ▨ Indsatsomr.brand/redning

BILAG
2

Fremtidig anvendelse

Måleforhold: 1:1.000 A4, 13-02-2018



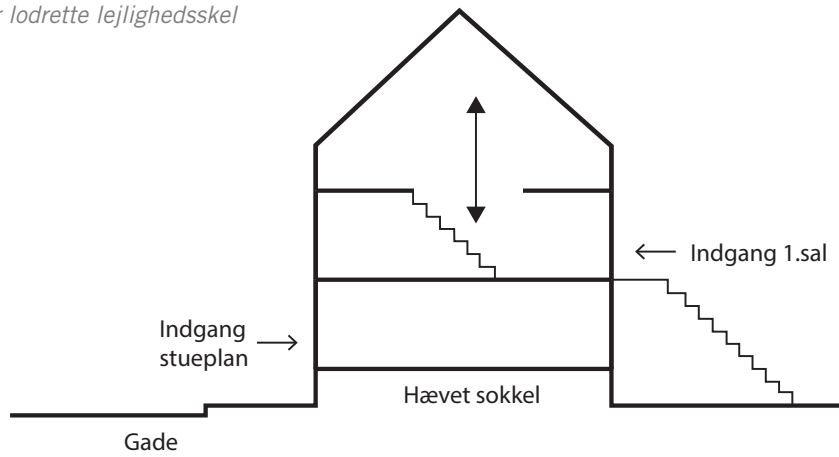
Lokalplan 669

RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK

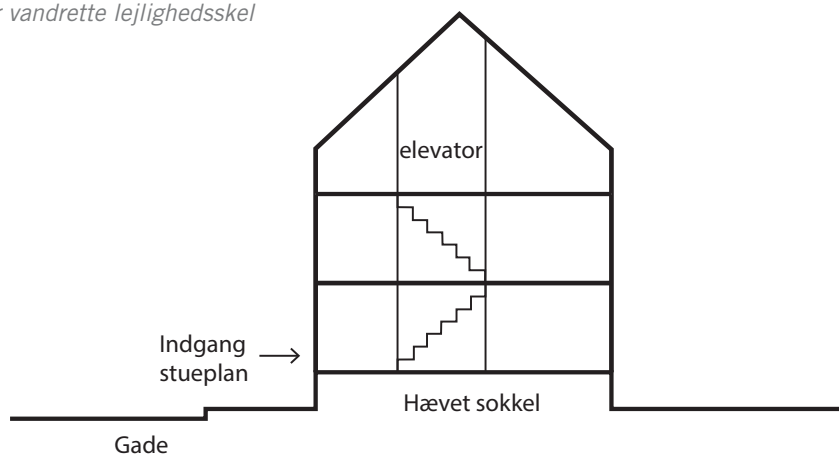


Principskitse for ny bebyggelse:

Principskitse for lodrette lejlighedsskel



Principskitse for vandrette lejlighedsskel





FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Landsplanlægning

LANDSPLANLÆGNING

Der gælder følgende landsplanlægning:

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for vandområdedistrikt jylland og fyn - juni 2016.

Lokalplanen er ikke i strid med vandplanen.

Link til vandplaner:

<http://mst.dk/natur-vand/vandmiljoe/vandomraadeplaner/>

Natura 2000 områder

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

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

Der er en afstand på ca. 5,8 kilometer til nærmeste Natura 2000-område nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov.

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

Bilag IV arter

Bilag IV-arter

Der er ingen bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplan 2017

KOMMUNEPLANEN

Søren Møllers Gade 37 er omfattet af rammeområde 1.02.0.1 i Kommuneplan 2017. Området er i Kommuneplan 2017 udlagt til offentlige formål som 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.



Rammekort med markering af lokalplanområdet.

Søren Møllers Gade 35 er omfattet af rammeområde 1.02.B.1 i Kommuneplan 2017. Området er i Kommuneplan 2017 udlagt til etageboligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv.

Planlægningen for boliger i Søren Møllers Gade 37 forudsætter, at der vedtages et tillæg til Kommuneplan 2017, da en del af området er udlagt til offentlige formål og institution og dette område ønskes omdannet til boligformål.

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om en mindre ændring af kommuneplanen, og da der er tale om ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, og da der også i området til offentlige formål var mulighed for boligtyper som ældreboliger og asylcenter.

Tillæg 18 til Kommuneplan 2017

Der er derfor udarbejdet Tillæg 18 til Kommuneplan 2017. Med kom-



muneplantillægget 18 ændres områdets anvendelse, så der kan udlægges boliger i eksisterende byggeri.

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

Lokalplaner der ophæves

LOKALPLANER DER OPHÆVES

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Lokalplan 172, 224 og for lokalplan 520 for det område, lokalplanen omfatter.

Lokalplan 172, 224 og lokalplan 520 bortfalder således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

Zonestatus

ZONESTATUS

Lokalplanens område er ligger i byzone og skal blive i byzone.

Spildevand og overfladevand

SEKTORPLANER

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er en del af spildevandsplanens område som er planlagt separatkloakeret.

Grundvand

Vandforsyningsplan

Da der ikke er drikkevandsinteresser i lokalplanområdet skal der ikke tages særlige hensyn til grundvandet i forbindelse med projektet.

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan. Lokalplanområdet ligger indenfor kloakopland O19, som er fælleskloakeret. Spildevand fra området ledes til Randers Centralrenseanlæg med overløb til Gudenåen. Der er angivet en maksimal afløbskoefficient på 0,6. Hvis der sker befæstelse herudover, skal regnvandet forsinkes inden tilslutning til regnvandskloakken.

Spildevandet fra lokalplanområdet vil bestå af sanitært spildevand fra beboelser og tag- og overfladevand, da området er fælleskloakeret. Spildevandet ledes til behandling på Randers Centralrenseanlæg. Renseanlægget har tilladelse til en belastning på 155.990 PE og en kapacitet på 160.000 PE. I spildevandsplanen fra 2009 er der angivet en belastning på 80.000 PE. Der er planlagt ændringer på op til ca. 10.000 PE. Belastningen for lokalplanområdet vurderes ikke at blive ændret væsentligt. Det forventes derfor ikke, at en evt. ekstra belastning af renseanlægget vil medføre en reel indvirkning på vandmiljøet.

Varmeplan

Varmeplan

Området forventes forsynet med kollektiv varmforsyning. Den endelige forsyningsform fastlægges i forbindelse med godkendelse af projektforslag efter varmforsyningsloven.

Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning som primær varmekilde i bebyggelse inden for lokalplanområdet. Undtaget herfra



er varmepumper.

ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Servitutter

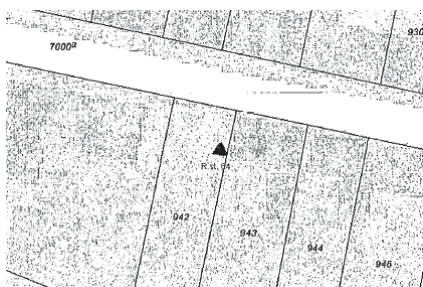
Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Randers Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv.

Opmærksomheden henledes på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

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

Randers Kommune gør opmærksom på, at der i lokalplanområdet er tinglyst en dekl. om elkabler samt transformestation på den ubebygget nabogrund matr. nr. 942. Verdo (Energi randers Net) er påtaleberettiget.

Servitutter



Servitut om elkabler samt transformestation på matr. nr. 94

Vejbetjening

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Søren Møllers Gade.

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres minimum 1 parkeringsplads pr. bolig. Ved ungdomsboliger skal der etableres 0,25 parkeringsplads pr. bolig

Beredskabet har en række krav, som spiller ind på disponeringen af bebyggelse og udearealer. Redningsveje skal placeres på den side af bebyggelsen, hvor soverummene er placeret. For bebyggelse, hvor underkanten af øverste redningsåbning (også tagterrasser) ligger under 10,8 meters højde kan redning ske via håndstiger. Her skal man blot kunne opstille en stige op mod facaden i en acceptabel vinkel. For bebyggelse, hvor underkanten af øverste redningsåbning (også tagterrasser) ligger over 10,8 meters højde kan redning kun ske vha. stigevogn. For de dele skal det sikres, at det er muligt at køre en stigevogn tæt på mindst en facade på hver bolig. I praksis betyder det, at der i en zone fra minimum 3 meters afstand og max 10 meter fra facaden skal være et udlæg på 4 meters bredde, hvor stigevognen kan køre og holde med udslåede støtteben.

Ved opholdsarealet langs bebyggelsens sydfacade skal udlægges sti og redningsvej, så arealet kan anvendes som brandvej for den sydlige side. Det kræver et udlæg i 4 meters bredde.

Trafikstøj

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

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar til-

Vejadgang og parkeringsforhold

Adgang og disponering ifht. brand og redningskøretøjer

Trafikstøj



knytning til boligerne har et støjniveau lavere end Lden 58 dB.

- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst Lden 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og sove- rum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Jordforurening

Jordforurening

Arealet for lokalplanen er alene områdeklassificeret. Der er krav om anmeldelse ved bortskaffelse af overskudsjord med et analysekrav pr. 120 ton som minimum

Renovation og genbrug

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.
- Mindst en kommende fraktion.

Nedgravet affaldsløsning

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

Tilgængelighed

Handicappolitik

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's 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 forhold

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, i henhold til museumslovens § 27, stk. 2. Derfor anbefales det, at der foretages arkæologiske prøvegravninger, før anlægsarbejdet til ny bebyggelse påbegyndes.

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger

Søren Møllers Gade er registreret med en bevaringsværdi på 4. Ombygning af Søren Møllers gade 37 skal tage højde for bygningens bevaringsværdi.

En bygning udpeges som bevaringsværdi, hvis den er af væsentlig betydning for området og hvis den kan fortælle om byggeskik, arkitek-



tur og kulturhistorie. Udpegning som bevaringsværdig gælder alene bygningens ydre udformning.

Det er Randers Kommune, der har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger, og kommunen kan udpege bygninger som bevaringsværdige i kommuneplanen eller udarbejde bevarende lokalplaner til sikring af bygningerne.

Alle ejendomme i Randers Kommune med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4, jf. Kulturstyrelsens SAVE-register, er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen.

Den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives.

Den bevaringsværdige bygning på Søren Møllers Gade 37 må kun ændres eller ombygges med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde. Ifølge kapitel 5 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, uden en forudgående offentlig bekendtgørelse af nedrivningstilladelsen. Byrådet kan efter nedrivningsanmeldelsens offentliggørelse nedlægge forbud mod nedrivning af bevaringsværdige bygninger.

Kystnærhedszone

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for den bynære del af kystnærhedszonen. Lokalplanområdet vil således ikke påvirke kysten visuelt, idet området ikke kan ses fra kysten.

Det vurderes, at lokalplanlægningen ikke påvirker kystlinjen visuelt i det lokalplanområdet ligger ca. 600 meter nord fra kystlinjen i Søren Møllers Gade i Randers Midtby. Med lokalplanen planlægges der for boliger i eksisterende byggeri samt et mindre etagehus i 2,5 etager, der indgår i volumener og højder med den eksisterende randbebyggelse.

Miljøvurderingsloven

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

Der er foretaget en screening af planforslaget i henhold til miljøvurderingsloven (lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

Ifølge miljøvurderingsloven skal et planforslag kun miljøvurderes, hvis det må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening for miljøvurdering

I screeningen er det vurderet, om planforslaget kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, på en række forhold som er defineret i miljøvurderingsloven, herunder forhold som menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering

Planlægningen for lokalplanområdet vurderes ikke til at være omfattet af krav om miljøvurdering, da:

- Planen tager højde for områdets eksisterende bevaringsværdig bebyggelse
- Lokalplanen sikrer en fornuftig helhed og sammenhæng i området med hensyn til anvendelse og indpasning med eksisterende bebyggelse i udtryk og dimensioner i Søren Møllers Gade.
- Lokalplanrådets vejadgange fra Søren Møllers Gade er dimensioneret til at håndtere den øgede trafikmængde.



Afgørelse vedr. miljøvurdering

På baggrund af screeningen er det Randers Kommunes vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget, da det vurderes, at planen ikke danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

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.