



LOKALPLAN 610

Boliger i Søren Møllers Gade Skole



Redegørelse

En kortfattet beskrivelse.....	3
Lokalplanens indhold.....	4
En kort beskrivelse af delområderne	6
Særlige forhold	7

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan 610 Boliger i Søren Møllers Gade Skole.....	8
§ 1 Lokalplanens formål	8
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	8
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	8
§ 4 Udstykning.....	9
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	9
§ 6 Tekniske anlæg	9
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 9 Ubebyggede arealer	11
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	11
§ 11 Aflysning af eksisterende lokalplan	11
Vedtagelsespåtegning	12
Offentlig bekendtgørelse.....	12
Lokalplanens retsvirkninger	13
Forhold til anden planlægning	14
Miljøvurdering	16
Bilag	
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	17
Kortbilag 2 - Bevaringsforhold	18
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	19
Vejledning	
Vejledning	20
Klagevejledning.....	21
Kommuneplantillæg	
Kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 2013.....	23



Luftfoto fra 2012 med afgrænsning af lokalplanens område.

En kortfattet beskrivelse

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter hele matr.nr. 482a Randers Bygrunde, hvorpå den gl. Søren Møllers Gade Skole ligger. Lokalplanen omfatter et areal på 3.744 m². Området er beliggende i Randers bykerne, og afgrænses mod vest af Vestervold, mod syd af Søren Møllers Gade, mod øst af Vognmandsgade, og nord af eksisterende bebyggelse med ungdomsboliger.

Eksisterende forhold

På arealet findes idag skolens hovedbygning og gymnastiksal, opført i 1899 og tegnet af den anerkendte lokale arkitekt Jensen Wærum. Både hovedbygning og gymnastiksal er registreret med høj bevaringsværdi (SAVE 3), og skal bevares. Mod Vognmandsgade afgrænses området af en fin teglstensmur, som også skal bevares i så stor udstrækning som muligt.

Der findes derudover en nyere bygning i den nordlige del af området samt en nyere tilbygning til gymnastiksalen, som begge forudsættes nedrevet.

Baggrund og formål

Søren Møllers Gade Skole ejes af VIA, som ønsker at afhænde ejendommen. Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra privat developer og med ejers accept.

Lokalplanen giver mulighed for at indrette eksisterende hovedbygning og gymnastiksal til boliger, samt opføre en ny boligetageejendom i den nordøstlige del af lokalplanområdet i fire etager, foruden en delvis underjordisk parkeringsetage. Den nye bygning skal placeres tilbagetrukket fra Vognmandsgade, for bedst muligt at tilpasse sig området. I alt kan der etableres max. 42 boliger.

Vejadgang til området skal foregå primært fra Vognmandsgade, og sekundært fra Søren Møllers Gade.

Hovedbygningen ind mod skolegården, set fra det hævede areal - bygningen bevares og indrettes til boliger.



Gymnastiksalens østfacade, set fra skolegården - bygningen bevares og indrettes til boliger.



Til venstre i billedet ses lidt af den nyere tilbygning til gymnastiksalen. Til højre i billedet ses det hævede areal med toiletter bygget ind i terrænet og en nyere bygning ovenpå. Alle bygninger på nær hovedbygningen og selve gymnastiksalen nedrives, for at give plads til en ny boligetageejendom i fire etager (foruden en delvis underjordisk parkeringsetage).



Kig mod syd ned ad Vognmandsgade. Til venstre i billedet set de eksisterende lave rækkehuse. Til højre i billedet ses skolens hovedbygning samt en teglstenmur, som skal bevares.



Den gl. Søren Møllers Gade Skole



Historisk foto af skolens hovedbygning set fra Søren Møllers Gade

Lokalplanens indhold

I 1899 besluttede byrådet at der skulle bygges en ny skolebygning i Søren Møllersgade, der kunne erstatte den gamle, mørke skolebygning i Vestergade. Det blev den lokale arkitekt Jensen Wærum, der kom til at forestå byggeriet efter egne tegninger.

Skolebygningen, som er markant beliggende i gadebilledet, har høj bevaringsværdi (save 3) ligesom den 2 etages gymnastikbygning, der er kendetegnet ved det gejstlige facadeudtryk.

En ny skoleplan blev igen vedtaget i 1911, hvor Mellemskolen nu ændredes til Den Kommunale Mellem- og Realskole. Den havde stadig til huse i Søren Møllersgade indtil 1921, hvor mellem og realskolen blev flyttet til Hobrovejens Skole, og skolen indgik herefter som en fulgyldig del af byens skolevæsen som Søren Møllers Gade Skole.

I 1952 brød skolen med det gamle princip om pige- og drengeklasser. Som et forsøg slog man én pigeklasse og én drengekasse sammen til en fælles 8. klasse. Forsøget faldt heldigt ud og i årene herefter blev alle klasser blandede drenge/pige klasser.

Randers kommune lavede i 1970 en plan for de kommende års skolebehov. Heri blev foreslået nedlægnings af Søren Møllersgades Skole og efter mange diskussioner 1970'erne igennem blev skolen i 1983 indstillet til lukning. De sidste klasser blev overført til Hobrovejens Skole ved skoleårets start i august 1987. Senest har skolen været brugt af VIA til undervisningsformål, hvilket nu er overflødiggjort, bl.a. af det nye byggeri på J.O.Kraghs Plads.

Indretning til boliger

Hovedbygningen kan indrettes til boliger i stueplan, 1. sal samt i tagetagen, mens kælderens kan indrettes til værksteder, depotrum, fællesrum mv.

Gymnastiksalen kan indrettes til boliger i ialt fire planer, idet der etableres nye etagedæk i de højloftede rum.

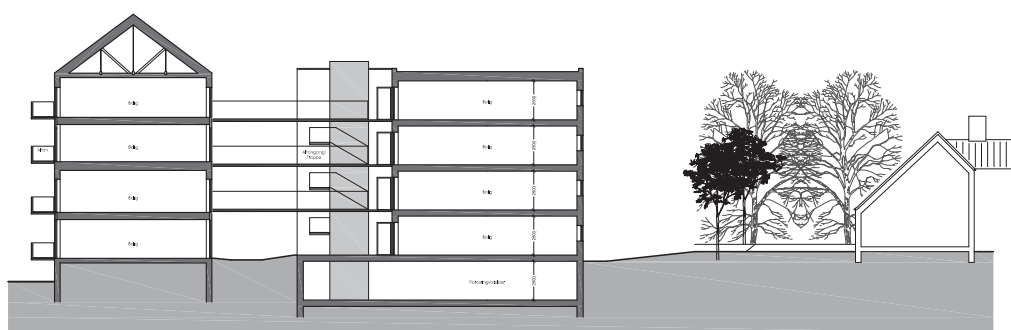
Der kan desuden opføres en ny bygning med etageboliger i den nordøstlige del af lokalplanområdet. Bygningen kan bygges i max. fire etager, foruden en delvis underjordisk parkeringsetage. Bygningen kan opføres i et moderne formsprog med fladt tag. Materiale-mæssigt skal den nye bygning fremstå i røde /rødbrune teglsten eller pudset i en lys farve.

Vejadgang

Den eksisterende vejadgang fra Søren Møllers Gade ligger meget tæt på vejkrydset ved Vestervold. Af trafikikkerhedsmæssige grunde flyttes den primære vejadgang derfor til Vognmandsgade, mens indkørslen fra Søren Møllers Gade fremover kun kan anvendes i mindre omfang.

Parkering og friarealer

På grunden indrettes 1 parkeringsplads pr. bolig. Heraf skal to pladser udformes som handicappladser. Derudover findes der på den anden side af Vestervold en



Snit og facade af projektforslag. Illustrationen viser den gl. gymnastiksal indrettet til boliger, en mulig udformning af den nye boligetageejendom, samt de eksisterende rækkehuse langs Vognmandsgade.



Situationsplan af projektforslag. Illustrationen viser en mulig overordnet disponering af arealet.

Vandhåndtering og klimatilpasning

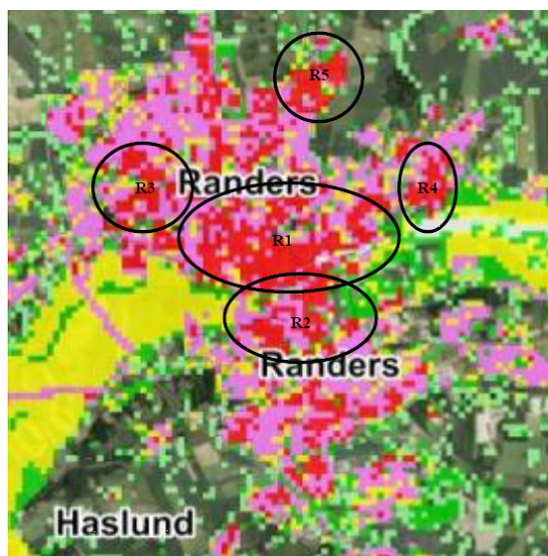


Ny boligbebyggelse skal etableres med fladt tag, med beplantning af sedum (stenurter), mos, græs el.lign., med det formål at forsinke en del af regnvandet. Hele tagfladen skal fremstå som en levende grøn tagflade, undtagen evt. tagvinduer og evt. solenergianlæg (inspirationsfoto).

Illustrationen viser de områder i Randers by med størst risiko for skader ved skybrud. Blandt andet er hele bykernen omfattet, inklusiv området ved Søren Møllers Gade Skole.

større offentlig parkeringsplads. En del af den tidligere skolegård skal samtidig indrettes til ophold og leg for beboerne.

Idag fremstår hele ejendommen med asfaltbelægning, der hvor der ikke er bebygget. Der er ingen mulighed for at regnvand kan nedsives eller forsinkes på grunden, som den er idag. For at imødegå forventede større regnmængder i fremtiden, skal ny bebyggelse opføres med grønt tag, som kan tilbageholde noget af regnvandet, og en del af asfaltarealerne skal begrønnes, så regnvand kan trænge igennem.



Lokalplan 610 Boliger i Søren Møllers Gade Skole

Gældende lovgivning

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Ad 1: Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at der kan etableres boliger i eksisterende og ny bebyggelse, og at der etableres parkeringspladser og friarealer for beboerne i tilstrækkeligt omfang.

at den eksisterende hovedbygning og gymnastiksal bevares, og at indretning af de to bygninger til boligformål sker under stort mulig hensyn til eksisterende bygningsdetaljer og husenes arkitektur.

at ny bebyggelse til boligformål skal placeres tilbagetrukket fra Vognmandsgade, for bedst muligt at tilpasse sig området.

at den gamle teglstensmur i skel mod Vognmandsgade bevares i så stort omfang som muligt,

at der sker forsinkelse og lokal nedsivning af så meget regnvand som muligt, i form af grønne tage på nybyggeri og begrønning af en del af den tidligere skolegård.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 482a Randers Bygrunde samt alle parceller, der efter den 25.11.2013 udstykes fra den nævnte ejendom.

Zonestatus

2.2 Lokalplanens område er beliggende i byzone, og skal forblive i byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Boligformål

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger, med tilhørende fællesfaciliteter.
Endvidere må der indrettes fælles udendørs anlæg, såsom parkeringsplads, legeplads og opholdsarealer.

Virksomhedsdrift

Ad. 3.2: Selv om anvendelsen fastlægges til beboelse kan der drives visse former for erhverv i

3.2 Der kan på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:
at virksomheden drives af den, der bebor den pågæl-

boliger (f.eks. kontor, frisør, dagpleje o.l. liberale erhverv) når ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.

dende lejlighed,
at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres, herunder ved skiltning og lignende.
at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 4 Udstykning

Ad. 4.1: Selve ejendommen må ikke udstykkes, men bygningerne kan godt opdeles i ejerlejligheder.

- 4.1 Ejendommen må ikke udstykkes.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Der skal etableres min. 1 parkeringsplads pr. bolig. Heraf skal min. 2 pladser udformes som handicappladser.
- 5.2 Hovedparten af parkeringspladserne skal have vejadgang fra Vognmandsgade, som vist på kortbilag 3. En mindre del af parkeringspladserne kan have vejadgang fra Søren Møllers Gade.

§ 6 Tekniske anlæg

Ad. 6.1: Kranvogne må ikke holde på den stærkt trafikerede Vestervold under tømning af nedgravede containere. Ligeledes er den smalle Vognmandsgade uegnet. Antal og dimensionering af containere anvises af Randers Kommunes affaldskontor.

- 6.1 Der kan inden for lokalplanens område etableres fælles nedgravede containerløsninger, som f.eks. molokker. De nedgravede containere skal i så fald placeres, så en kranvogn kan tømme dem fra Søren Møllers Gade.
- 6.2 Det skal sikres at støjniveauet indenfor lokalplanens område overholder de af Miljøstyrelsens fastsatte regler for støjniveau i boligområder.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Ad. 7.2: For at sikre tilstrækkelige friarealer og nok parkeringspladser til beboerne, må det samlede boligantal ikke overstige 42.

Ny bebyggelse

Ad. 7.3: Ny boligbebyggelse kan opføres som et solitært beliggende punkthus, som af hensyn til skyg-

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 155.
- 7.2 Det samlede antal boliger må ikke overstige 42 stk.
- 7.3 Ny boligbebyggelse må kun opføres inden for byggefeltene som vist på kortbilag 3. Ny boligbebyggelse skal have en afstand fra vejskel mod Vognmandsgade på min. 9 meter, og en afstand til skel mod nord på min. 3,5 meter.
 Ny boligbebyggelse må opføres i max. fire etager, foruden en delvis underjordisk parkeringsetage. Tagfla-

gegner for de omkringboende, skal trækkes tilbage fra vejskel.

Eksisterende bebyggelse

Ad. 7.6 og 7.7: Den eksisterende hovedbygning og gymnastiksal må omdannes til boliger ved etablering af nye etageadskillelser og ved udnyttelse af loftsrum.

Ingen carporte

Ad. 7.8: Parkering skal foregå i den overdækkede parkeringsetage, eller uoverdækket på terræn.

Eksisterende bebyggelse

Ny bebyggelse

Solceller

Ad. 8.4: På grund af den høje bevaringsværdi skal de eksisterende bygninger friholdes for solceller o.lign.

den kan evt. indrettes til ophold.

Bygningshøjden må ikke overstige 15 meter, målt fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan.

- 7.4 Den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse som vist på kortbilag 2, samt teglstensmuren i skel mod Vognmandsgade som vist på kortbilag 2, må ikke nedrives eller ombygges uden særlig tilladelse.
- 7.5 Den eksisterende nyere tilbygning til gymnastiksalen og den eksisterende bygning i områdets nordøstlige del som vist på kortbilag 2, forudsættes nedrevet.
- 7.6 Den eksisterende hovedbygning må indrettes til boliger i stueplan, 1. sal samt i tagetagen. Kælderen må indrettes til værksteder, depotrum, fællesrum, cykelkælder o.lign.
- 7.7 Den eksisterende gymnastiksal må indrettes til boliger i max. fire planer, idet der kan etableres nye etagedæk i de højloftede rum. Kælderen/underetagen må indrettes til depotrum, cykelkælder o.lign.
- 7.8 Der må ikke opføres individuelle carporte/garager.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ombygning af facader og tag samt udskiftning af vinduer og døre på eksisterende bevaringsværdig bebyggelse må ikke ske uden særlig tilladelse. Ombygninger og udskiftninger skal ske under størst mulig hensyn til eksisterende bygningsdetaljer. Nye altaner, kviste, elevatorer mv. skal dimensioneres og placeres, så de nye bygningslementer tilpasses husenes proportioner og arkitektur.
- 8.2 Ny boligbebyggelse skal opføres i blank mur med mursten i en rød eller rød-brun farve, eller fremstå pudset i en lys farve.
- 8.3 Ny boligbebyggelse skal etableres med fladt tag, med beplantning af sedum (stenurter), mos, græs el.lign., med det formål at forsinke regnvand. Hele tagfladen skal fremstå som en levende grøn tagflade, undtagen evt. tagvinduer og evt. solenergianlæg. Tagfladen kan anvendes til ophold, forudsat at det ikke går ud over det grønne tags evne til at tilbageholde regnvand.
- 8.4 På ny bebyggelse kan der etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt disse er i overensstemmelse med Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere". På den eksisterende hovedbygning samt gymnastiksal må der ikke etableres solfangere, solceller og lig-

nende anlæg til udnyttelse af solenergi.

- 8.5 Der må på bygninger kun skiltes med forhold der omhandler personer eller virksomhed på den pågældende ejendom. Skiltets størrelse må ikke overstige 0,25 m².

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.
- 9.2 Der udlægges areal til fælles friarealer til ophold, leg og fodgængerarealer, som vist på kortbilag 3 med grøn signatur.
De fælles friarealer må ikke bebygges, og de må ikke indrettes til parkering eller færdselsareal for biler.
De fælles friarealer skal etableres, så de langt overvejende fremstår med en grøn karakter i form af græs eller beplantning, eller med fast belægning som regnvand kan trænge igennem.
Derudover kan der opstilles legeredskaber og bænke o.lign. efter behov.

§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse samt nyindretning af eksisterende bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 5.1 nævnte parkeringspladser og de i § 9.2 nævnte fælles friarealer er etableret.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret eventuelle nødvendige støjdæmpende foranstaltninger, som sikrer opfyldelse af kravene i § 6.2.

§ 11 Aflysning af eksisterende lokalplan

Andre lokalplaner

Ad. 11.1: Midtbylokalplanen lokalplan 309 er stadig gældende for lokalplanens område, samtidig med nærværende lokalplan.

- 11.1 Nærværende lokalplan erstatter den del af Lokalplan nr. 267 "Ungdomsboliger ved Søren Møllers Gade Skole", som omfatter lokalplanområdet.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 610 er vedtaget af Randers byråd den 17.02.2014 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 01.09.2014

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 10.09.2014, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Lokalplanens retsvirkninger

Forandringer skal følge planen

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge planlovens § 18 kun udstykkedes, 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 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.

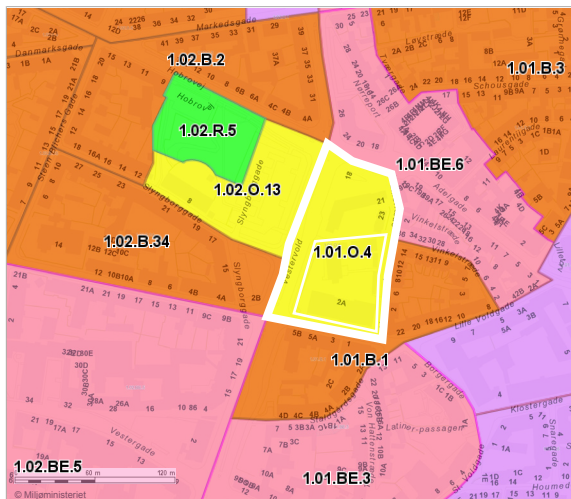
Ifølge planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2013

Det aktuelle område er i kommuneplanen 2013 omfattet af lokalplanrammen med betegnelsen 1.01.O.4, med en max. bebyggelsesprocent på 115 og en max. bygningshøjde på 13,5 meter.



Kommuneplantillæggets område er markeret med kraftig hvid konturstreg, mens området for lokalplan 610 er markeret med tynd hvid konturstreg.

Kommuneplantillæg nr. 8

Det nuværende 1.01.O.4 får fremover samme rammebestemmelser som det tilgrænsende område 1.01.BE.6 ved Vinkelstræde og Adelgade.

Der udarbejdes et kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 2013 pga. bebyggelsesprocenten, og for at ændre området fra offentlige formål til blandet bolig- og erhvervsområde. Området indlemmes i det tilgrænsende rammeområde 1.01.BE.6, som har en max. bebyggelsesprocent på 155 og en max. bygningshøjde på 15 meter.

Området med kraftig hvid konturstreg bliver med den endelige vedtagelse af nærværende kommuneplantillæg en del af Kommuneplanens rammeområde 1.01.BE.6. Rammeområde 1.01.O.4 udgår hermed.

Eksisterende lokalplaner

Nærværende lokalplan erstatter den del af Lokalplan nr. 267 "Ungdomsboliger ved Søren Møllers Gade Skole", som omfatter lokalplanområdet.

Midtbylokalplanen lokalplan nr. 309 er stadig gældende for lokalplanens område, samtidig med nærværende lokalplan.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Lokalplanens områder er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Støjforhold

Afstanden til Vestervold betyder at der kan være støjgener fra trafikken i området. Vejtrafikken må ikke medføre støjbelastning, der overstiger de vejledende grænseværdier for vejstøj i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Der skal derfor etableres støjafskærmende foranstaltninger, således at miljøstyrelsens krav til støj kan overholdes indenfor lokalplanens område.

Spildevandsplanen	Lokalplanområdet ligger i kloakopland O59, der jf. den godkendte spildevandsplan er fælleskloakeret. Ny bebyggelse skal separatkloakeres og forberedes til en fremtidig separatkloakering af området, således at spildevand og regnvand holdes adskilt i hvert sit system frem til tilslutning til den offentlige stikledning ved skel. Eksisterende bebyggelse kan med fordel forberedes til separatkloakering på samme vis.
Kloakering	Der må højst afledes regnvand til kloakken fra et befæstet areal svarende til 90 % af det samlede areal. Hvis der sker befæstelse herudover, skal regnvandet håndteres på grunden eller forsinkes på grunden inden tilslutning til kloakken. Randers Spildevand A/S skal orienteres inden tilslutning til kloakken.
Regnvand	Idag fremstår stort set hele ejendommen med asfaltbelægning, der hvor der ikke er bebygget. Der er næsten ingen mulighed for at regnvand kan nedsives eller forsinkes på grunden, som den er idag. For at imødegå forventede større regnmængder i fremtiden, skal ny bebyggelse opføres med grønt tag, som kan tilbageholde noget af regnvandet, og en del af asfaltarealerne skal begrønnes, så der kan ske lokal nedsivning af noget af regnvandet.
Varme	Bebyggelser i lokalplanområdet varmforsynes ved kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme, evt. suppleret med solenergianlæg på ny bebyggelse.
Jordforurening	Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden.
Renovation og genbrug	Lokalplanområdet er omfattet af 'Regulativ for husholdningsaffald' og 'Regulativ for erhvervsaffald' i Randers Kommune. Af regulativerne fremgår blandt andet, hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.
Renholdelse og vintervedligeholdelse	Randers Kommunes regulativ for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.
Tilgængelighed	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. I lokalplanen skal der sikres niveaufri adgang for kørestolsbrugere.
Arkæologiske forhold	Søren Møllers Gade skole ligger umiddelbart uden for den middelalderlige by, men i et område der allerede i 1600-tallet blev bebygget. Der er således en stor risiko for, at der i området ligger væsentlige fortidsminder i form af bebyggelse. Forinden egentligt anlægsarbejde igangsættes, skal der udføres arkæologiske forundersøgelser hvor der ikke tidligere har været foretaget afgravninger til kældre eller omfattende terrænreguleringer, for at vurdere om der findes væsentlige fortidsminder og i givet fald hvor omfattende de er. 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.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

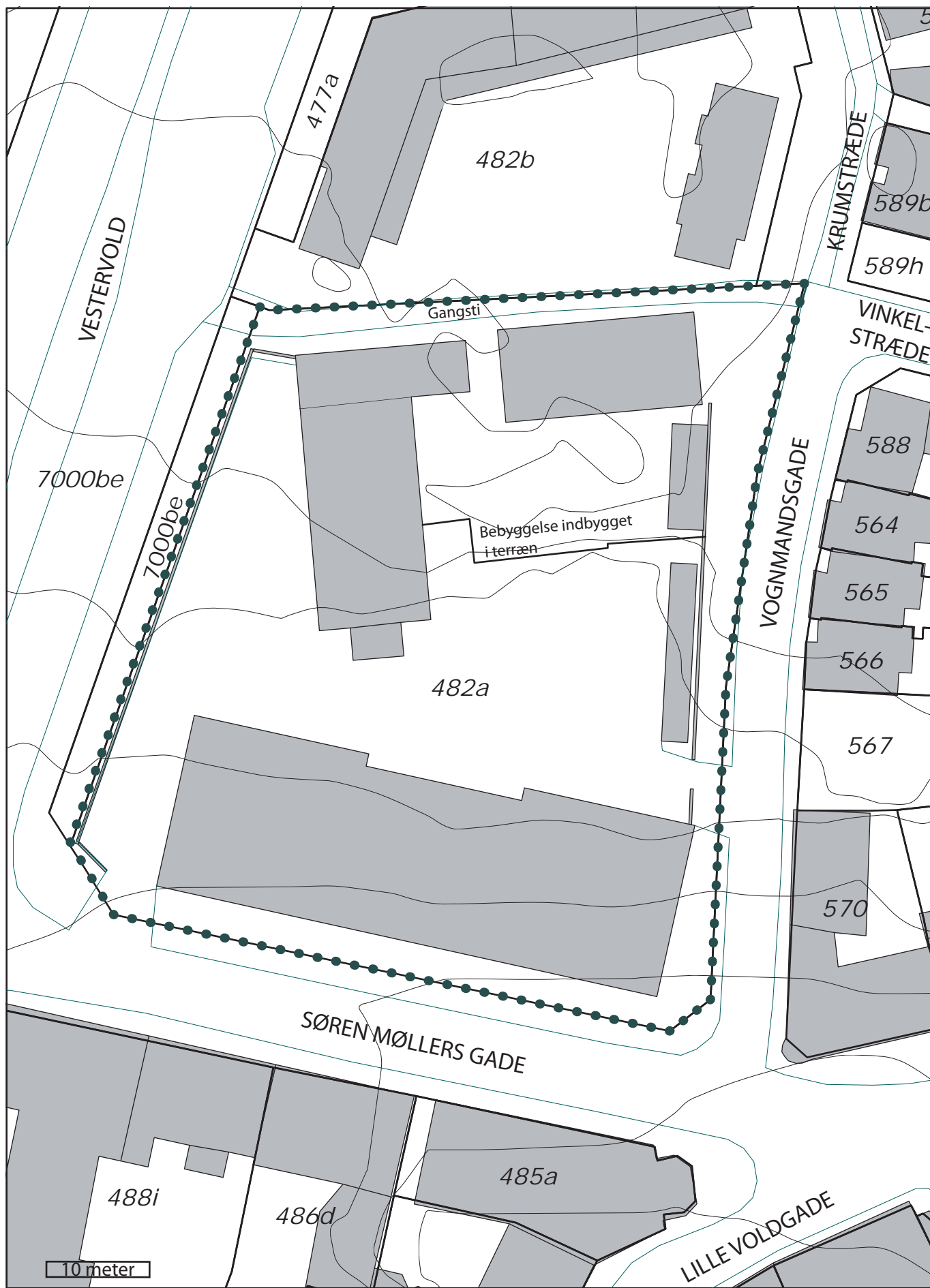
Den 21. juli 2004 trådte bestemmelserne om miljøvurdering af planer og programmer i kraft. Lovens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer.)

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

På baggrund af screeningen har byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen. Planen omfatter et mindre område på lokalt plan og omfatter ikke projekter, der er nævnt i lovens bilag 3 og 4. Planen vurderes således ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet.



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- HØJDEKURVER 1 METER

BOLIGER I SØREN MØLLERS GADE SKOLE

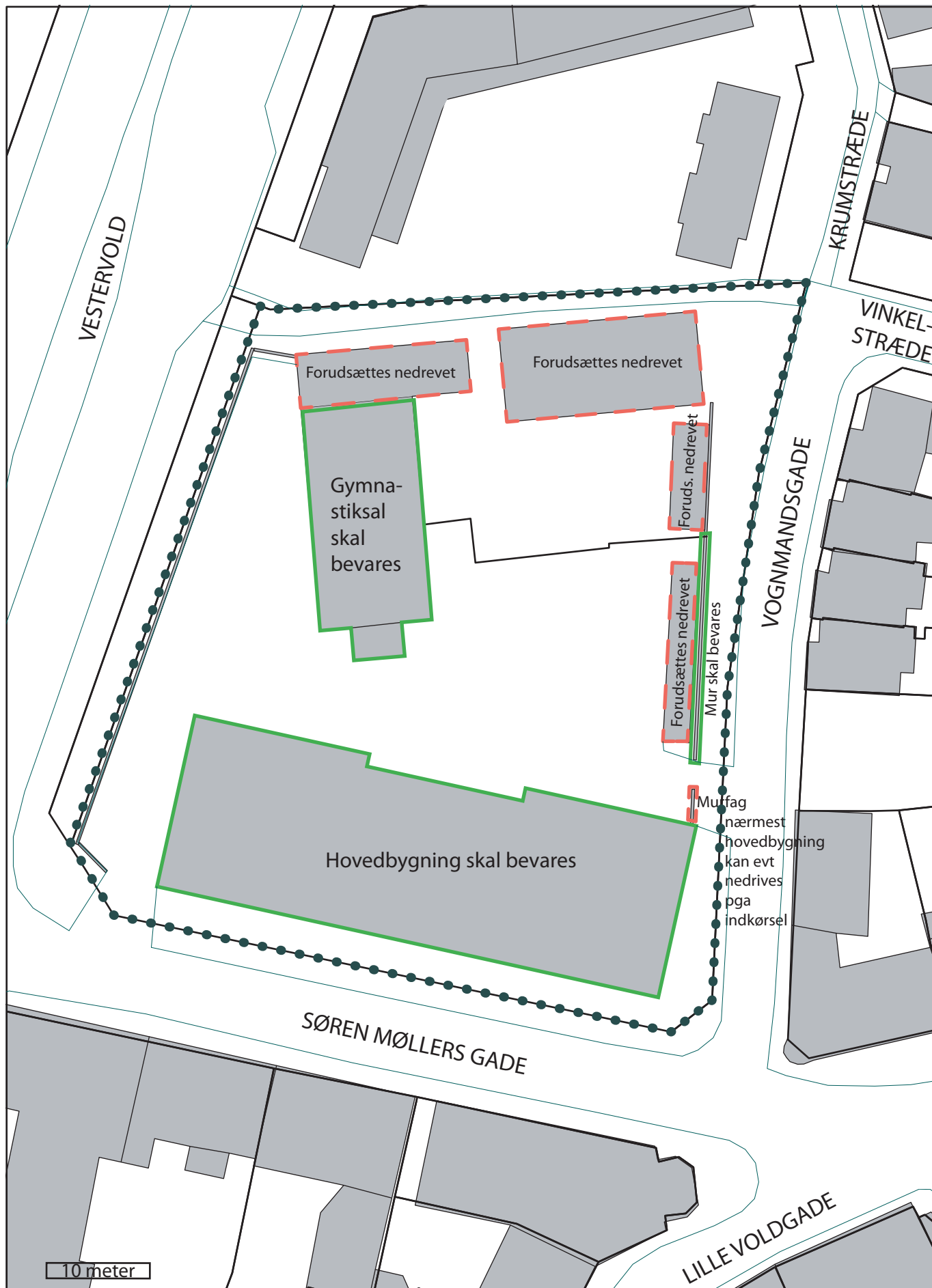
LOKALPLAN 610

EKSISTERENDE FORHOLD

BILAG 1

RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK
PLAN

JANUAR 2014
MÅL 1:500



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- FORUDSÆTTES NEDREVET
- SKAL BEVARES

BOLIGER I SØREN MØLLERS GADE SKOLE

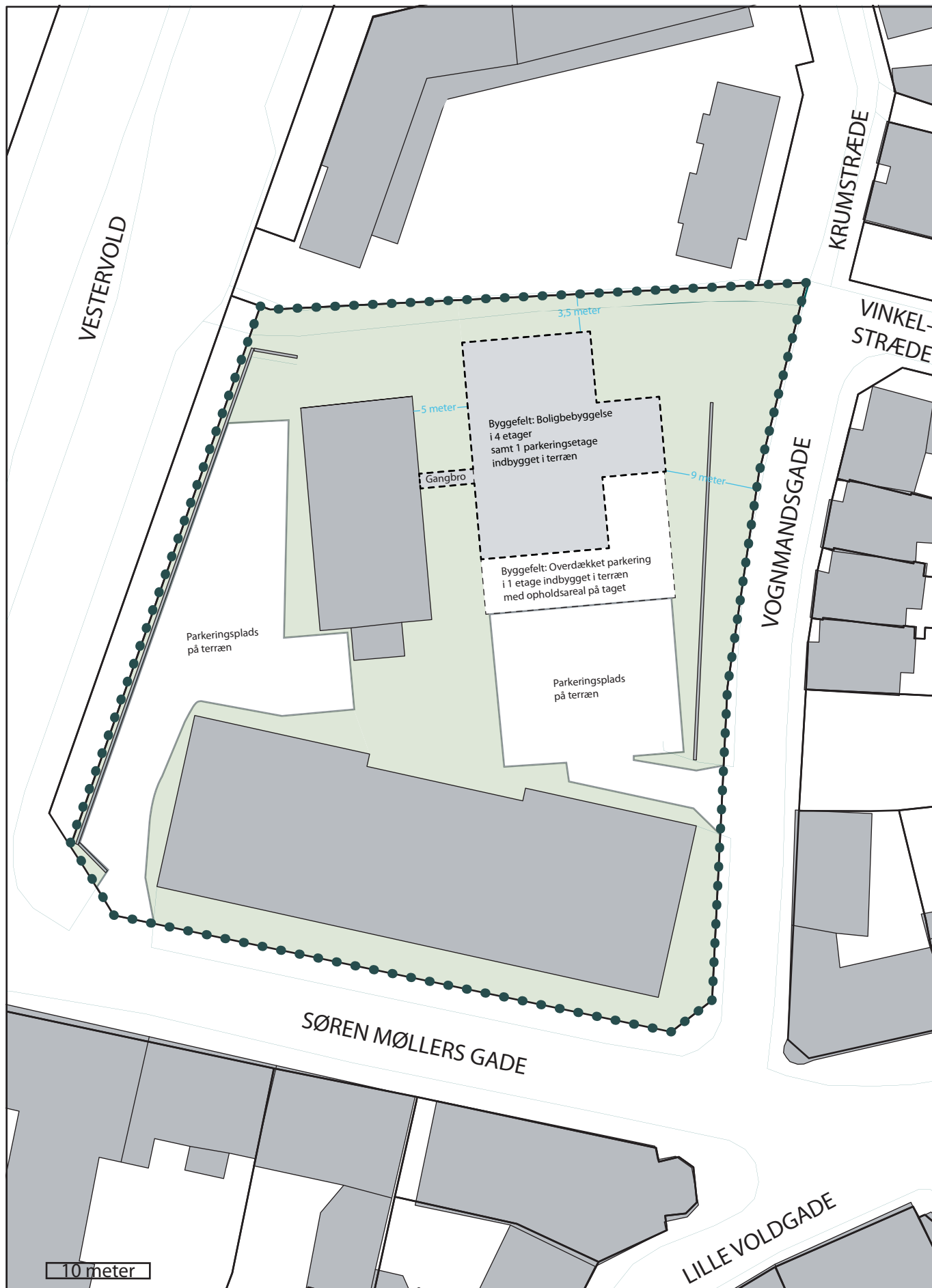
LOKALPLAN 610

BEVARINGS FORHOLD

RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK
PLAN

BILAG 2

JANUAR 2014
MÅL 1:500



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- BYGGEFELT 4 ETAGER SAMT PARKERINGSKÆLDER
- BYGGEFELT 1 ETAGE TIL PARKERING
- OPHOLDS- OG FODGÆNGERAREALER

BOLIGER I SØREN MØLLERS GADE SKOLE

LOKALPLAN 610

FREMTIDIGE FORHOLD

BILAG 3

RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK
PLAN

August 2014
MÅL 1:500

Vejledning

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for et afgrænset område i kommunen. Den fastlægger juridisk bindende bestemmelser om den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter.

Lokalplanens bestemmelser

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

- områdets anvendelse
- bebyggelsens art
- vej- og stiforhold
- bebyggelsens placering, omfang og materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- friarealernes anvendelse
- fælles anlæg
- beplantning

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i planloven, og lokalplanen må ikke stride mod den overordnede planlægning. Strider lokalplanen mod region- og kommuneplan, skal disse ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Hvornår udarbejdes en lokalplan

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt udarbejde et lokalplanforslag og skal gøre det:

- Når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse,
- Inden større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger kan gennemføres,
- Når der skal overføres areal fra landzone til byzone.

Hvad er formålet med lokalplaner?

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Desuden er lokalplanerne byrådets og borgernes garanti for, at den samlede kommuneplan bliver gennemført.

Borgernes indflydelse

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.

Forholdet mellem bygge lov og lokalplanbestemmelser

Bygge loven

I bygge loven 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 bygge lovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der til-sidesætter byggelovens regler, er det byggelovens bestem-melser, 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

Miljøvurdering af planen

Miljøvurdering

Afgørelser vedrørende denne lokalplan, truffet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter planloven.

Planloven

Klage over lokalplanen

I henhold til planlovens § 58 nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen skal være skriftlig og skal være modtaget inden fire uger fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan. Klagen indsendes til Randers Kommune, der herefter sender klagen videre til Natur- og Miljøklagenævnet.

Hvis man vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

Klagegebyr

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets be-handling af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder ikke be-handling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen findes på nævnets hjemmeside: www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvist medhold i klagen.

Klagen sendes til

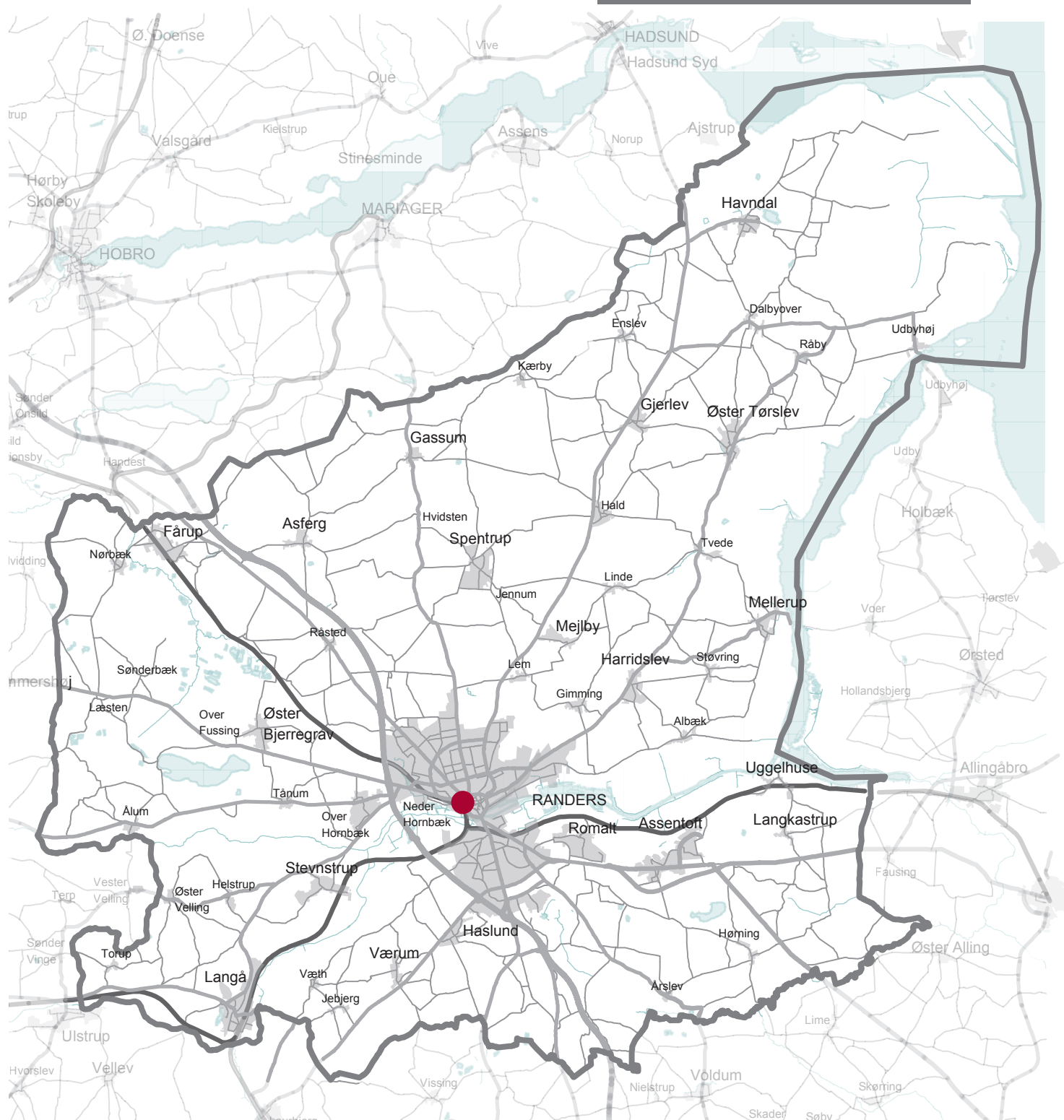
Klagen sendes til:

Randers Kommune
Laksetorvet
8900 Randers C

eller pr. e-mail: plankontor@randers.dk

Randers Kommune
Miljø og Teknik
Plan
Laksetorvet
8900 Randers C





KOMMUNEPLANTILLÆG 08

til Kommuneplan 2013-17

Kommuneplantillæg 08

Baggrund

Der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2013 for Randers Kommune, for et nyt boligområde i Randers midtby. Det aktuelle område er i kommuneplanen 2013 omfattet af lokalplanrammen med betegnelsen 1.01.O.4, med en max. bebyggelsesprocent på 115 og en max. bygningshøjde på 13,5 meter. Dette er ikke i overensstemmelse med forslag til Lokalplan 610 "Boliger i Søren Møllers Gade Skole".

Der udarbejdes et kommuneplantillæg pga. bebyggelsesprocenten, og for at ændre området fra offentlige formål til blandet bolig- og erhvervsområde. Det tilgrænsende område 1.01.BE.6, som det er naturligt at indlemme lokalplanområdet i, har en max. bebyggelsesprocent på 155 og en max. bygningshøjde på 15 meter.

Området med kraftig hvid konturstreg bliver med den endelige vedtagelse af nærværende kommuneplantillæg en del af kommuneplanens rammeområde 1.01.BE.6, og med de samme rammebestemmelser som det eksisterende 1.01.BE.6. Rammeområde 1.01.O.4 udgår hermed.

Miljøscreening

Den 21. juli 2004 trådte bestemmelserne om miljøvurdering af planer og programmer i kraft. Lovens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er foretaget screening af planforslaget i henhold til lov om miljøvurdering (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer). I screeningen er det vurderet, om planen har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

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. Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med kommuneplantillægget. Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Kommuneplantillæg 08 er vedtaget af Randers byråd den 17.02.2014 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående kommuneplantillæg endeligt.
Randers byråd den 01.09.2014

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

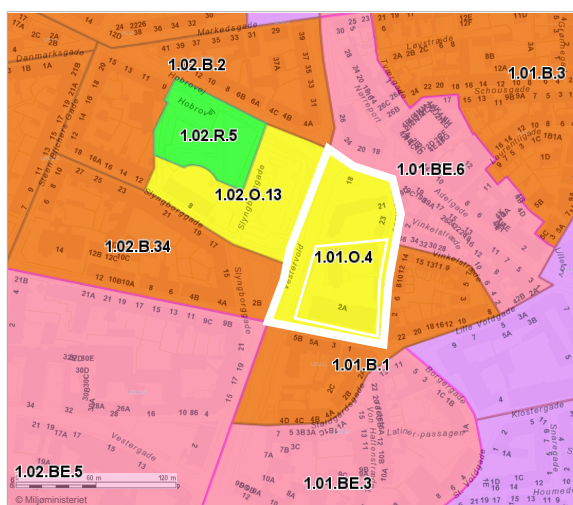
Udvidelse af blandet bolig- og erhvervsområde 1.01.BE.6 beliggende i Randers midtby

Plannr.	1.01.BE.6
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv.område
Områdets anvendelse	Bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål. Miljøklasse 1-3.
Specifik anvendelse	Blandet bolig og erhverv.
Max. højde, meter	15
Max. bebyggelsesprocent	155
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte ejendom.
Zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Øvrige bestemmelser	Boligetagearealets andel af det samlede etageareal skal udgøre mindst 60%.

Kommuneplantillæg nr. 8

Kommuneplantillæggets område er markeret med kraftig hvid konturstreg, mens området for lokalplan 610 er markeret med tynd hvid konturstreg.

Det nuværende 1.01.O.4 får fremover samme rammebestemmelser som det tilgrænsende område 1.01.BE.6 ved Vinkelstræde og Adelgade.



Randers Kommune
Miljø og Teknik
Plan
Laksetorvet
8900 Randers C