



LOKALPLAN 611

Kongens Ege og Skovbakken





INDHOLD

Lokalplanens retsvirkninger	3
Om lokalplanen	4

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold	5
Delområder	5
Visualiseringer af projekt for Kongens Ege	6

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål	7
§ 2 Område og zonestatus	7
§ 3 Anvendelse	7
§ 4 Udstykning	8
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	8
§ 6 Tekniske anlæg	8
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 9 Ubebyggede arealer	10
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse	10
§ 11 Aflysning af lokalplan	10
§ 12 Tilladelser og dispensationer	10
§ 13 Vedtagelsespåtegning	11

Offentlig bekendtgørelse	11
--------------------------	----

LOKALPLANKORT

Kortbilag 1 - eksisterende forhold	12
Kortbilag 2 - fremtidige forhold	13

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen	14
Andre planer og love	14-17
Miljøvurdering	17
Vejledning	18
Klagevejledning	19

KOMMUNEPLANTILLÆG

Kommuneplantillæg nr. 14	22
Vedtagelsespåtegning	23
Nyt rammeområde 1.01.BE.1 i Randers	24
Kortbilag - nyt rammeområde	25



LOKALPLANENS 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.

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 vedtagelse af en ny lokalplan.

Når en 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.



Lokalplanområdet (luftfoto 2014)



Lokalplanområdets afgrænsning
og placering i forhold Randers by.

OM LOKALPLANEN

Lokalplanen omfatter Skovbakken og det tidligere hotel Kongens Ege i Randers by. Området på ca. 11 hektar afgrænses af Dragonvej mod sydvest og Østervangsvej mod sydøst. Mod nordvest afgrænses området af eksisterende boligbebyggelse.

Området er omfattet af lokalplan 203, der udlægger området til serviceformål og offentlige formål. På baggrund af et konkret projekt og ønske om ombygning af det tidligere hotel udarbejdes lokalplan 611. Lokalplanens formål er at åbne mulighed for ny anvendelse af den eksisterende bygning og sikre Skovbakken som rekreativt område og skov med offentlig adgang. Lokalplanen udlægger desuden areal til vejudvidelse ved rundkørslen på Udbyhøjvej.

Med vedtagelsen af lokalplan 611 ophæves lokalplan 203 for hele området.



Eksisterende forhold (2013) Kongens Ege og Skovbakken

NY ANVENDELSE

- Eksisterende bygning, Kongens Ege, kan anvendes til boliger, hotel, restaurant og liberale erhverv
- Skovbakken sikres som offentlig park
- Mulig vejudvidelse i delområde III

DELOMRÅDER

- I - Kongens Ege, eks. hotelejeendom
- II - Skovbakken, offentlig park og skov
- III - Rekreativt område / vejudvidelse
- IV - Eksisterende institution



LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at etablere boliger på hotelejeendommen og sikrer Skovbakken som offentlig park og skov. Derudover udlægger lokalplanen areal til mulig vejudvidelse ved rundkørslen på Udbyhøjvej.

Lokalplanen inddeles i fire delområder:

I delområde I, den eksisterende hotelejeendom, åbner lokalplanen mulighed for ændret anvendelse til boliger og erhverv, herunder hotel og restaurant. Lokalplanen muliggør, at bygningen udvides med én ekstra etage på den vestlige bygningsdel og to etager på den østlige bygningsdel. Hotelbygningen er markant beliggende mellem træerne på toppen af plænen, der åbner området op mod syd, og præmissen for ændret anvendelse af hotellet er, at der er tale om boliger i en skov. Skoven har fredskovsstatus, hvilket administreres restriktivt, og tilstandsændringer som fx træfældning, terrænregulering mv. i delområde II og III, der er omfattet af fredskovspligt, kræver tilladelse fra Naturstyrelsen.

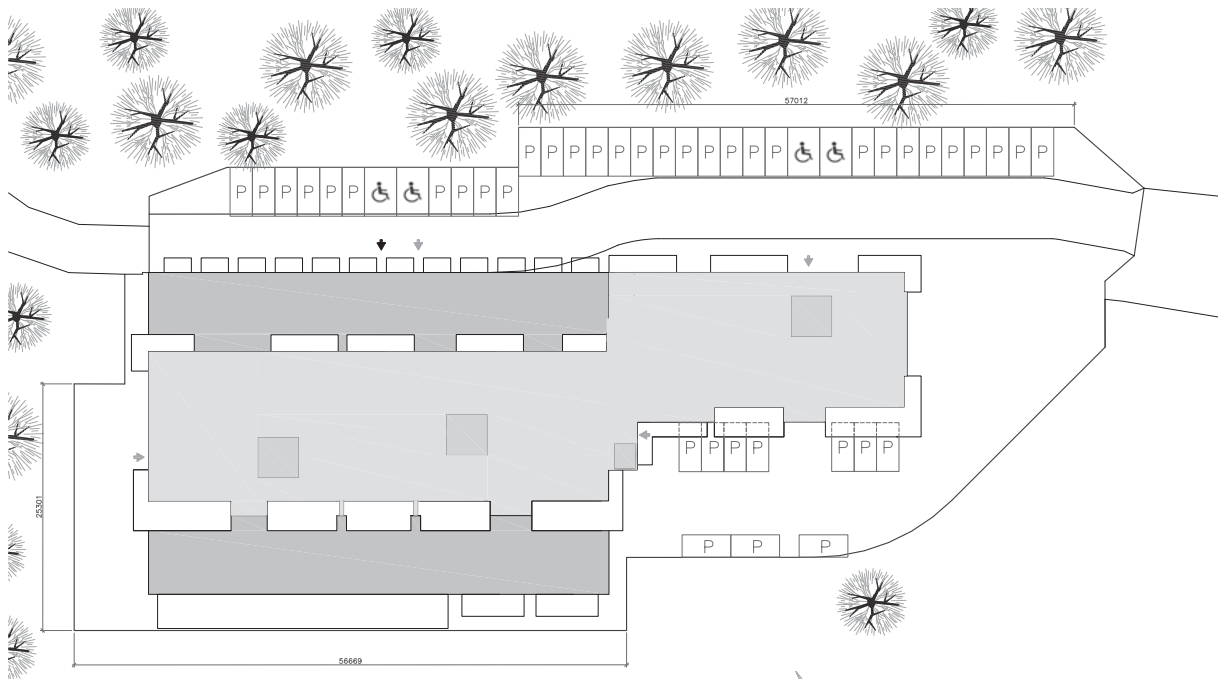
I delområde II, Skovbakken, sikrer lokalplanen offentlig adgang og fortsat mulighed for større arrangementer og koncerter. Skovbakken er udlagt som rekreativt område, park og skov med fredskovsstatus.

Delområde III, lokalplanens sydligste del, udlægges til vejudvidelse eller rekreativt område.

Delområde IV, lokalplanens nordøstlige hjørne, omfatter en eksisterende institution.



Visualiseringer af projekt for Kongens Ege, delområde I
T.v.: Bygningen set fra havnen
T.h.: Facade mod sydvest



Beliggenhedsplan

Tegningerne med Aun Brugets til Kongens Ege, Gl. Højskolevej 2, 8900 Randers C.
| 5 meter | 5 meter | 5 meter | 5 meter | 5 meter | 5 meter | 5 meter |



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.

Ad. 1.1: Arealer med fredskovspligt, delområde II og III, skal sikres mod uønskede indgreb, herunder træfældning og terrænregulering.

Matrikelnumre

Delområder

Zonestatus

Delområde I: Boligformål, erhverv, hotel og restaurant

Delområde II: Rekreativt område

Delområde III: Vejudvidelse

Ad.3.2 og 3.3: Indgreb i delområde II og III, der er omfattet af fredskovspligt, kræver tilladelse fra Naturstyrelsen.

Delområde IV: Offentlige formål

Erhverv fra egen bolig

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

at delområde I kan anvendes til bolig- og erhvervsformål, herunder hotel og restaurant,

at delområde II sikres som offentligt tilgængeligt, rekreativt område,

at eksisterende landskabstræk og skov i delområde II bevares,

at vejadgang til lokalplanens område sker fra Gl. Hadsundvej, og

at der fortsat er offentlig adgang ad Gl. Hadsundvej igennem ejendommen Kongens Ege til Skovbakken.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 421ez, 421en, 247b og 247o Randers markjorder, samt alle parceller, der efter den 1. december 2014 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II, III og IV, som vist på kortbilag 2.

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

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Delområde I må kun anvendes til boliger og liberale erhverv, herunder hotel og restaurant.

3.2 Delområde II må kun anvendes til offentlige og rekreative formål såsom park og parkeringsplads.

3.3. Delområde III må kun anvendes til rekreativt område eller vejudvidelse jf. kortbilag 2.

3.4 Delområde IV må kun anvendes til offentlige formål og institutioner såsom plejehjem o.lign.

3.5 Der kan i delområde I 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,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Antenneanlæg

3.6 I delområde I kan der etableres antenner til telekommunikation med tilhørende teknikkabine, såfremt disse er placeret direkte på bebyggelsen.

§ 4 UDSTYKNING

Udstykning

Ad 4.1: Udstykning forudsætter dispensation fra Naturstyrelsen, da arealet er omfattet af fredskovspligt.

4.1 Delområde III kan udstykkes til vejareal til udvidelse af vej-anlægget ved Udbyhøjvej.

4.2 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Der reserveres areal til vejudvidelse i delområde III jf. kortbilag 2.

Vejbetjening fra Gl. Hadsundvej

Ad 5.3: Parkering i delområde I skal etableres inden for egen ejendom, matr.nr. 421ez.

5.2 Lokalplanens delområder I og II skal vejbetjenes fra Gl. Hadsundvej, der er udlagt i en bredde af ca. 5 m fra Gl. Hadsundvej op til hotelbygningen og ca. 6 m på hotelbygningens matrikel.

Parkering

5.3 I delområde I skal der etableres minimum 1 parkeringsplads pr. bolig og 1 P-plads pr. 2 hotelværelser på egen matrikel.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

Antenneanlæg

6.2 I delområde I kan der opsættes antenner til mobiltelefoni med tilhørende teknikkabine. Antenner skal placeres på taget af bygningen og indrykkes minimum 2 m fra facaden.

Solcelleanlæg o.lign.

6.3 I lokalplanområdet kan der etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.4 er opfyldt.

Støjeregninger

Trafikstøj

6.4 Bebyggelsen skal overholde Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj. Ved lokalplanens udarbejdelse er den gældende grænseværdi for det udendørs støjniveau fra vejtrafik Lden 58 dB for boliger.

Affaldsbeholdere

Ad 6.5: Ved større samlede byggerier anbefaler kommunen, at der etableres en undergrundsstation. Det er tre nedgravede containere til hhv. dagrenovation, papir og emballage. Ved nyetablering skal der afsættes plads til mindst en ekstra beholder.

6.5 Der skal afsættes plads til afskærmede beholdere til opsamling af dagrenovation, papir og emballage samt mindst én kommode beholder.



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsesprocent

7.1 I delområde I må bebyggelsesprocenten ikke overstige 245.

Bygningshøjde

7.2 I delområde I må bygninger opføres i op til 7 etager og kælder/parterre-etage med en maksimal højde på 25 meter målt fra kote 37.

7.3 Det kan tillades, at enkelte bygningsdele overstiger den maksimale bygningshøjde, når det er nødvendigt for bygningens funktion, fx skorstene, ovenlys, ventilationsaftræk, indgangsportaler, elevatortårne o. lign. tekniske anlæg.

Opholdsareal til boliger altaner og terrasser

7.4 Der skal etableres opholdsarealer til boliger, svarende til mindst 25 % af boligetagerarealet, i form af altaner eller tagterrasser.

Ad. 7.5: Bebyggelse og andre tilstandsændringer inden for delområde II og III, arealerne på Skovbakken, der er omfattet af fredskovspligt, kræver tilladelse fra Naturstyrelsen.

7.5 I delområde II må ny bebyggelse ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage, og den totale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m.

7.6 I delområde II må der kun opføres enkelte mindre bygninger til serviceformål og publikumsbetjening.

7.7 I delområde IV må bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstige 40.

7.8 Ny bebyggelse i delområde IV må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttelig tagetage, og den totale bygningshøjde må ikke overstige 12 m.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Arkitektonisk udtryk

8.1 Ny bebyggelse skal fremstå i et nutidigt arkitektonisk formsprog med en udformning, der skaber en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.

Glanstal 30, jf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.

8.2 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Individuelle antenner

8.3 Individuelle antenner, herunder parabolantennener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1 m.

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

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

Skiltning skal ske i overensstemmelse med Randers Kommunes skiltepolitik og tilhørende administrationsgrundlag.

8.5 Der må maksimalt opsættes ét facadeskilt på hver facade.



Skiltning

8.6 Skiltning på bygninger tillades kun som formede enkeltbogstaver direkte på facaden eller i tilsvarende fremtoning udført på en klar baggrund som fx glas eller lign. og med en bogstavhøjde på højst 1 m.

8.7 I delområde I kan der dog etableres ét skilt på bygningens facade med placering over tagryg og en bogstavhøjde på højst 1,5 meter.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1 I delområde I må der ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med en højde på maksimalt 1,5 m.

9.2 I delområde II må der opsættes mindre informationsskilte, henvisningsskilte og lignende.

9.3 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m. Terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund. Der kan dog etableres støttemur ved parkering i delområde I.

9.4 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til nogen form for henstilling af både, campingvogne eller til oplag af materialer.

9.5 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Terrænregulering

Ad. 9.3: Indgreb i fredskovspligtige arealer i delområde II og III, herunder træfældning og terrænregulering, kræver tilladelse fra Naturstyrelsen.

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.

10.2 Ny bebyggelse i delområde I må ikke tages i brug, før parkeringspladserne på ejendommen er etableret.

Byrådet meddeler dispensation fra tilslutningspligt og elopvarmningsforbud til bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger.

§ 11 AFLYSNING AF LOKALPLAN

11.1 Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Lokalplan 203. Lokalplan 203 bortfalder således med byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

Lokalplan 203 aflyses

§ 12 TILLADELSER OG DISPENSATIONER

12.1 Delområde II og III er omfattet af fredskovspligt jf. skovloven. Tilstandsændringer inden for fredskovspligtige arealer kræver forudgående dispensation fra Naturstyrelsen Himmerland.

Fredskov

Ad. 12.1: Indgreb i fredskoven i delområde II og III, herunder træfældning og terrænregulering, kræver tilladelse fra Naturstyrelsen.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 611

§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan 611 er vedtaget af Randers Byråd den 2.2.2015 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

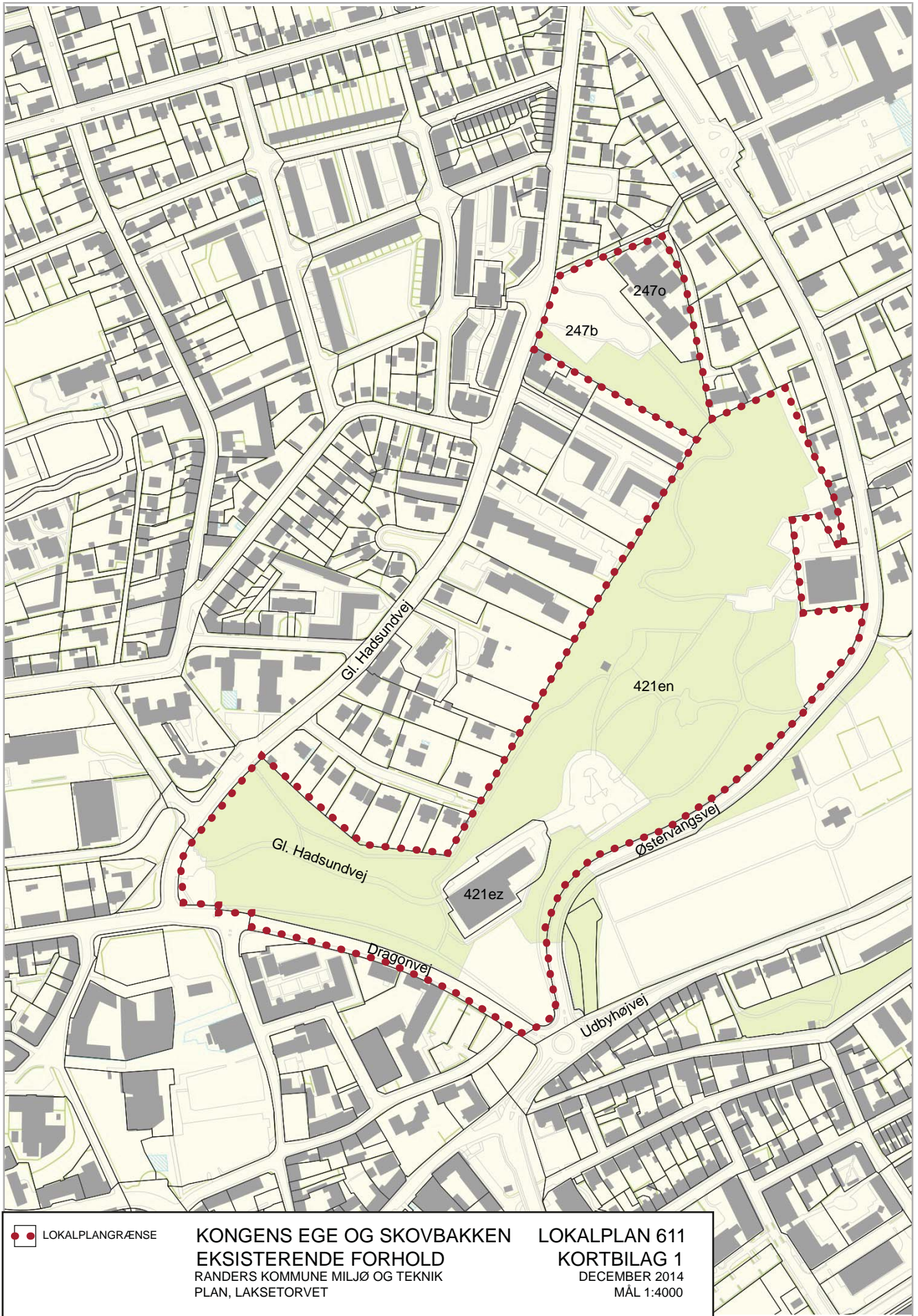
Randers Byråd den 8. juni 2015

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

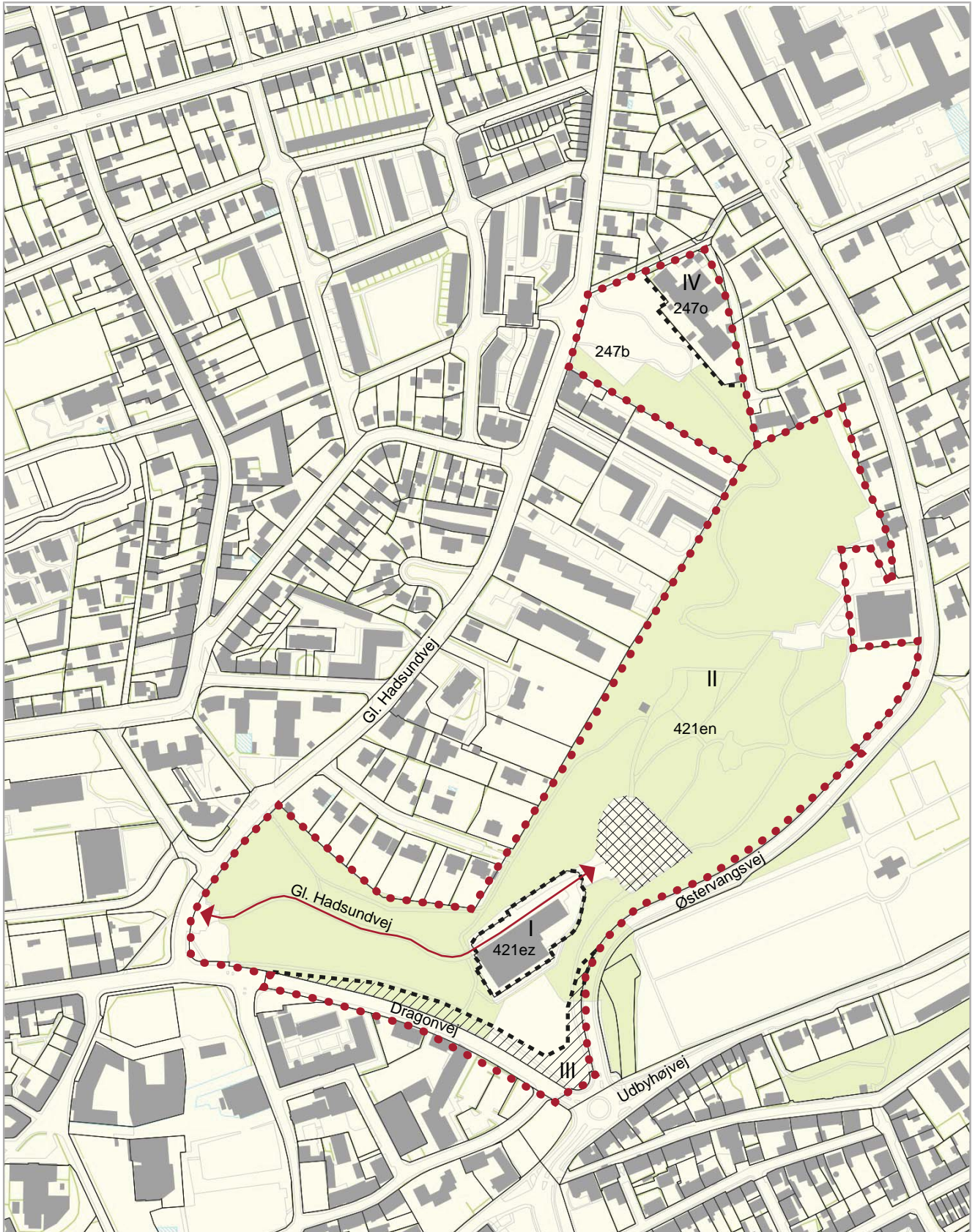
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 10. juni 2015 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.



 LOKALPLANGRÆNSE

KONGENS EGE OG SKOVBAKKEN
EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
 PLAN, LAKSETORVET

LOKALPLAN 611
KORTBILAG 1
 DECEMBER 2014
 MÅL 1:4000



<ul style="list-style-type: none">  LOKALPLANGRÆNSE  DELOMRÅDEGRÆNSE  VEJADGANG  VEJUDLÆG  PARKERING 	<p>KONGENS EGE OG SKOVBAKKEN FREMTIDIGE FORHOLD RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK PLAN, LAKSETORVET</p>	<p>LOKALPLAN 611 KORTBILAG 2 DECEMBER 2014 MÅL 1:4000</p>
--	--	--



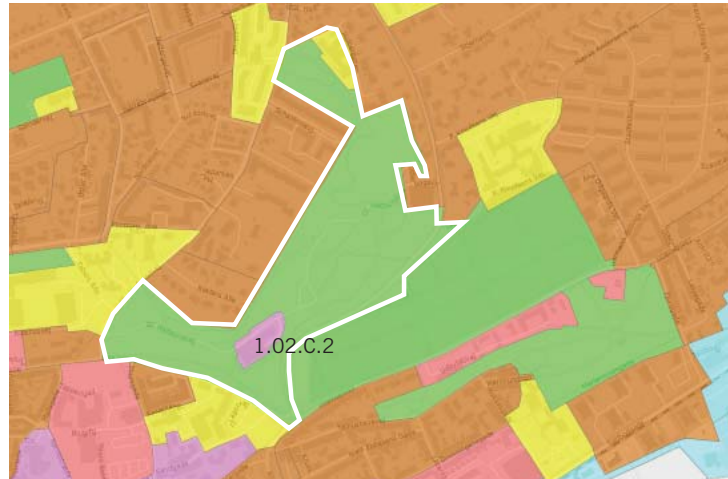
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

KOMMUNEPLANEN

Kommuneplan 2013

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.02.R.8, 1.02.C.2 og 1.02.O.4 i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune. Området er udlagt til rekreative formål, centerformål og offentlige formål.

Rammekort med markering af lokalplanområdet.



Kommuneplantillæg nr. 14

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013 for område 1.02.C.2 hvad angår bebyggelsesprocent og bygningshøjde, ligesom anvendelsesbestemmelsen ændres til blandet bolig og erhverv. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013. Med kommuneplantillægget øges den maksimale bygningshøjde til 25 m målt fra kote 37, bebyggelsesprocenten øges til 245, og området anvendes til bolig- og erhvervsformål. Parkeringskravet lempes til 1 P-plads pr. bolig og 1 P-plads pr. 2 hotelværelser. Der udlægges et nyt rammeområde, benævnt 1.02.BE.1. Herved udgår rammeområde 1.02.C.2. Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan og er indsat som bilag.

Lokalplan 203 ophæves

Lokalplanens område er omfattet af Lokalplan 203 Kongens Ege, der udlægger området til offentlige formål og serviceformål. Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan ophæves og erstattes Lokalplan 203 af nærværende lokalplan.

Servitutter

ANDRE PLANER OG LOVE

Delområde I, matr.nr. 421ez:

- Dok. om varslings sirene (27.09.1993-10850)
- Luftfartshindringer over 25 m (02.02.1998-5325)
- Pligt til opførelse af 1.kl. hotel, tilbagekøbsret (17.08.1967-5404)

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. Relevante forsyningsselskaber bør høres, inden jordarbejder påbegyndes. Der gøres særlig opmærksom på rådighedsservitutter tinglyst på matr. nr. 421ez, Randers Markjorder. Randers Kommune er påtaleberettiget jf. servitut om tilbagekøbsret, som forventes ophævet. Byrådet præciserede ved den endelige vedtagelse, at kommunen forbeholder sig ret til at benytte sig af tilbagekøbsretten, såfremt det planlagte byggeri ikke er påbegyndt inden for 3 år og færdiggjort inden for 5 år.



Zonestatus

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

Vejadgang og parkering

Lokalplanen udlægger ikke ny veje og stier. Lokalplanens delområder I og II vejbetjenes fra Gl. Hadsundvej. Den eksisterende vej foran hotelejendommen er udlagt i ca. 6 meters bredde og har status som privat fællesvej. Vejen fra Gl. Hadsundvej op til bygningens matrikel er udlagt i ca. 5 meters bredde og har status som kommunevej, men må forventes at ændre status til privat fællesvej efter vejlovens regler.

Indenfor lokalplanområdet delområde I skal der etableres 1 parkeringsplads pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 2 hotelværelser.

Støj

Støjpåvirkningen af boligbebyggelse skal være under den vejledende grænseværdi for trafikstøj på 58dB jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" med følgende vejledende grænseværdier for vejstøj:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end L_{den} 58 dB.
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst L_{den} 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).

Koncerter mm. på Skovbakken

Der afholdes større arrangementer og koncerter på Skovbakken nogle gange årligt. Det er politiet, der giver tilladelse til udendørs koncerter. I tilladelsen kan der være fastsat krav til støjen og tidspunkt for afholdning af koncerten. Aktiviteterne i lokalplanområdet vil være reguleret af gældende bestemmelser i henhold til miljøbeskyttelsesloven.

Fredskov - indgreb kræver forudgående tilladelse fra Naturstyrelsen.

Arealerne på Skovbakken omkring hotelejendommen, delområde II og III, er omfattet af fredskovspligt, og indgreb i fredskoven kræver tilladelse fra Naturstyrelsen. Herunder fældning af træer, terrænregulering mv. af hensyn til anlægsarbejder, der vedrører hotelejendommen og realisering af vejudvidelse i delområde III.

Natura 2000 jf. Habitatbekendtgørelsen

Der er ingen Natura 2000-områder inden for- eller i nærheden af lokalplanområdet. Planforslaget vurderes ikke at have nogen indvirkning på det nærmeste Natura 2000-område, Bjerre Skov og Haslund Skov, der ligger ca. 6 km fra lokalplanområdet. Planforslaget muliggør en mindre forøgelse af bygningshøjden på en eksisterende bygning og udlægger areal til vejudvidelse på et mindre areal langs eksisterende veje, hvilket vurderes at være uden betydning for Natura 2000-området.

Bilag IV-arter jf. Habitatbekendtgørelsen

De eneste bilag IV-arter, der vurderes at have yngle- eller rasteområde i lokalplanområdet er arter af flagermus, der kan yngle eller raste i gamle træer. Det vurderes, at flagermus ikke vil blive påvirket af den mindre bygningsforøgelse, som planforslaget muliggør. Vejudvidelsen, som lokalplanen udlægger areal til i delområde III, vil, såfremt projektet gennemføres, indebære fældning af enkelte træer langs Dragonvej og Østervangsvej. I forbindelse med realisering af det konkrete vejprojekt vil Randers Kommune vurdere, om projektet har indvirkning på bilag IV-arter/flagermus' yngle- eller rasteområ-



der. Hvis det ikke kan udelukkes, vil der blive foretaget en nærmere konsekvensvurdering af projektets eventuelle indvirkning på disse arter i området. Projektet kan kun realiseres, hvis det ikke vil skade yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet ligger i kloakopland S7, der jf. den godkendte spildevandsplan er fælleskloakeret. Der er i spildevandsplanen angivet, at der højst må afledes regnvand til kloakken fra et befæstet areal svarende til 40% af det samlede areal. Det er angivet i spildevandsplanen, at den nuværende befæstelse er på 65%. Hvis der sker en yderligere befæstelse af kloakoplandet, bør det derfor sikres, at regnvandet forsinkes på grunden inden tilslutning til kloakken.

Fedtudskiller i hotelkøkkenet

På ejendommen i delområde I skal der som tidligere være hoteldrift. Der forventes ikke nogen påvirkning af kloakken under den forudsætning, at der er etableret fedtudskiller på afløbet fra hotelkøkkenet.

Varme

Lokalplanområdet er beliggende inden for den eksisterende afgrænsning for kollektiv varmforsyning, med mulighed for tilslutning til naturgas. Forsyningsformen afklares ved udarbejdelse af et projektforslag efter varmforsyningsloven. Alternativt kan opvarmning ske ved individuelle løsninger. Der må ikke etableres elopvarmning indenfor lokalplanområdets afgrænsning.

Jordforurening

Planområdet ligger indenfor et områdeklassificeret område, hvilket betyder, at området forventes at være lettere forurenede. Hvis der skal flyttes jord fra en ejendom i et områdeklassificeret område i byzone, skal flytningen anmeldes til Randers Kommune, og der skal tages prøver af den jord, der skal flyttes. Området er ikke registreret som kortlagt på vidensniveau. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunen kontaktes.

Renovation og genbrug

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 anbefaler 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.

Renholdelse og vintervedligeholdelse

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

Tilgængelighed

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



Arkæologiske forhold

Der er registreret et fortidsminde på området, og der er risiko for andre uregistrerede fortidsminder, der kan være truet af planerne for området. Der er registreret en gravhøj i lokalplanens delområde II, matr. nr. 247b, og flere i nærområdet. Såfremt der skal foretages jordarbejde på stedet for gravhøjens placering, skal denne forinden undersøges jf. museumslovens kap. 8, § 27. Museet anbefaler, at der forud for jordarbejde i hele planområdet foretages vurderinger om risikoen for ødelæggelse af fortidsminder for at redde fortidsminder forud for anlægsarbejdet og minimere risikoen for, at anlægsarbejdet forsinkes. Hvis der under jordarbejde findes spor af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks standses og Museum Østjylland i Randers underrettes, i henhold til Museumslovens § 27 stk. 2.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

MILJØVURDERING

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013 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.

Screening for miljøvurdering

På baggrund af screeningen har byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanforslaget. Planen omfatter ikke projekter, der er nævnt i lovens bilag 3 og 4. Planen åbner mulighed for ombygning af en eksisterende ejendom uden inddragelse af nye arealer, hvorfor planens påvirkning vurderes som begrænset. Planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget. Afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.



Hvad er en lokalplan?

VEJLEDNING

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

Hvornår udarbejdes en lokalplan

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i planloven, og lokalplanen må ikke stride mod den overordnede planlægning.

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.

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.

Byggeloven

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.



KLAGEVEJLEDNING

Klage over lokalplanen

Planloven

PLANLOVEN

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.

Miljøvurdering

MILJØVURDERING AF PLANEN

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.

Klagegebyr

KLAGEGEBYR

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling 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 behandling 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:

plankontor@randers.dk

Randers Kommune
Laksetorvet
8900 Randers C



Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013





Kommuneplantillæg 14

Baggrund

Der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2013 for Randers Kommune, for et nyt bolig- og erhvervsområde i Randers. Området ønskes anvendt til boligformål i form af etageboliger, liberale erhverv, hotel og restaurant. Området er i dag i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune omfattet af lokalplanramme 1.02.C.2 udlagt til centerformål med mulighed for bl.a. butikker.

Dette er ikke i overensstemmelse med forslag til lokalplan 611 Skovbakken og Kongens Ege, hvorfor nærværende tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet. Kommuneplantillægget udarbejdes for at ændre anvendelse af rammeområde 1.02.C.2 fra centerområde til bolig- og erhvervsområde og pga. ændret bygningshøjde og bebyggelsesprocent.

Området, der er markeret med hvid konturstreg, bliver med den endelige vedtagelse af nærværende kommuneplantillæg kommuneplanens nye rammeområde 1.02.BE.1, med mulighed for at bygge i en højde på 25 m (målt fra niveauplan i kote 37) og bebyggelsesprocent på 245. Rammeområde 1.02.C.2 udgår hermed.

Miljøscreening

Der er foretaget screening af 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, 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:

- Der er tale om mindre ændringer i forhold til gældende rammebestemmelser i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune.
- Planens område i forvejen er omfattet af lokalplan 203, som muliggør udvidelse af det tidligere hotel. Der er derfor tale om en mindre ændring af planen, hvor området nu udlægges til bolig- og erhvervsområde, og der åbnes mulighed for en mindre øgning af bebyggelsesprocent og bygningshøjde.

Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med kommuneplantillægget. Afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.



Vedtagelsespåtegning

Forslag til kommuneplantillæg 14 er vedtaget af Randers byråd den 2.2.2015 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Forslag til kommuneplantillæg 14 er i henhold til planlovens § 24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den 4. februar 2015 til den 1. april 2015.

I henhold til planloven vedtages foranstående kommuneplantillæg endeligt. Randers Byråd den 8. juni 2015

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør



Nyt rammeområde 1.02.BE.1 i Randers

Plannummer	1.02.BE.1
Plannavn	Bolig- og erhvervsområde på Skovbakken
Generel anvendelse	Bolig- og erhvervsformål
Områdets anvendelse	Bolig- og erhvervsformål, offentlige formål, institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse og liberale erhverv, herunder hotel og restaurant
Max. højde	25 meter (målt fra kote 37)
Max. antal etager	7 etager og kælder/parterre-etage
Bebyggelsesprocent	245
Parkering	Min. 1 P-plads pr. bolig og min. 1 P-plads pr. 2 hotelværelser
Zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Lokalplaner og byplanvedtægter	Lokalplanforslag 611

