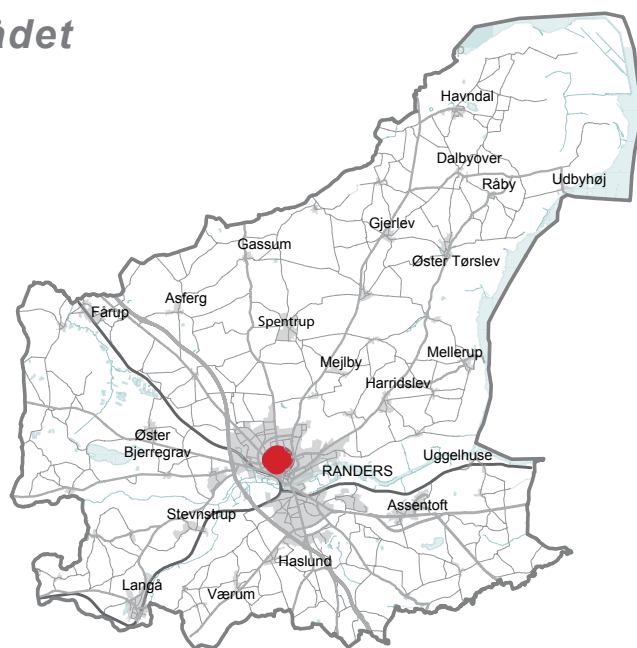




# LOKALPLAN 624

*Offentlige formål i Nyvangsområdet*





## INDHOLD

### Lokalplan nr. 624

<i>Høringsperiode Minimum 8 uger fra offentliggørelsen af lokalplanen.</i>	<i>Indhold</i>	2
<i>Vejledning om lokalplanen</i>	<b>Vejledning</b>	
	<i>Vejledning</i>	3
	<i>Klagevejledning</i>	4
<i>Lokalplanens retsvirkninger: herfra er lokalplanens bestemmelser juridisk gældende.</i>	<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	5
	<i>Om lokalplanen</i>	7
<i>Redegørelsen fortæller hvad lokalpla- nen handler om.</i>	<b>Redegørelse</b>	
	<i>Om lokalplanen</i>	6
	<i>Lokalplanens indhold</i>	7
<i>Lokalplanens juridisk bindende be- stemmelser og kort.</i>	<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	
	<i>§ 1 Lokalplanens formål</i>	12
	<i>§ 2 Område og zonestatus</i>	12
	<i>§ 3 Anvendelse</i>	12
	<i>§ 4 Udstykning</i>	12
	<i>§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold</i>	13
	<i>§ 6 Tekniske anlæg</i>	13
	<i>§ 7 Bebyggelsens omfang og placering</i>	14
	<i>§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	15
	<i>§ 9 Ubebyggede arealer</i>	16
	<i>§10 Ibrugtagen af ny bebyggelse</i>	17
	<i>§ 11 Vedtagelsespåtegning</i>	17
	<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	17
<i>Lokalplanens juridisk bindende kort.</i>	<b>Lokalplankort</b>	
	<i>Kortbilag 1</i>	18
<i>Lokalplanen og andre planer</i>	<i>Kortbilag 2</i>	19
	<b>Forhold til anden planlægning</b>	
	<i>Kommuneplanen</i>	20
	<i>Andre planer og love</i>	20
<i>Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering</i>	<i>Miljøvurdering</i>	23



*Hvad er en lokalplan?*

*Lokalplanens bestemmelser*

*Hvornår udarbejdes en lokalplan*

*Indflydelse*

*Byggeloven*

## **VEJLEDNING**

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

### **PLIGT TIL AT LAVE EN LOKALPLAN**

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

### **HVAD ER FORMÅLET MED LOKALPLANER?**

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

### **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.

### **FORHOLDET MELLEM BYGGELOV OG LOKALPLANBESTEMMELSER**

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

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

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



## **KLAGEVEJLEDNING**

### *Planloven*

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

### *Klage*

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

Klagen skal indbringes via Klageportalen, som du finder på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

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

### *Gebyr*

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

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

### *Hvem kan klage?*

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](mailto:plan@randers.dk). Randers Kommune videresender anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.

## **MILJØVURDERING AF PLANEN**

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





### 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.

#### *Dispensationer*

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.

#### *Ekspropriation*

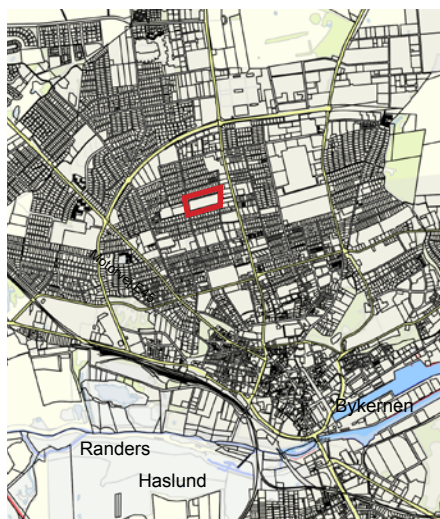
Ifølge planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

#### *Servitutter i strid med planen*

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



Oversigtskort



Lokalplanens afgrænsning og placering i Randers by

### OM LOKALPLANEN

Lokalplanen omfatter ejendommen for den tidligere Nyvangsskole, som er beliggende i den nordvestlige del af Randers.

Lokalplanområdet er på ca. 2 hektar og afgrænses af Hermodsvej mod nord, Rindsvej mod syd, Asavænget mod øst og Nyvangsvej mod vest.

På baggrund af byrådets ønske om at etablere nye offentlige formål i form af bl.a. Fremtidens Plejehjem, er det lokalplanens formål at sikre, at Nyvangsskolens bygninger og anlæg som helhed kan nedrives, og derved åbne mulighed for anvendelse af området til plejehjem og daginstitution samt et mindre rekreativt område til fælles brug for lokalområdet og de kommende institutioner.



*Nyvangsskolen set fra Rindsvej.  
Skolen er en ca. 75 meter lang og 3,5  
etagers høj bygning med sidefløje 1  
etage mod Rindsvej*



*Nyvangsskolen set fra Hermodsvej*



## **LOKALPLANENS INDHOLD**

### **Lokalplanens område**

Lokalplanens område har en størrelse på totalt 22.208 m<sup>2</sup>.

Området er beliggende i den nordlig- vestlige del af Randers i et tæt bebygget område med villaer og etageboliger og med dagligvarebutikker samt service- og produktionserhverv.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Asavænget og et erhvervsområde med lettere erhverv. Mod nord er Hermodsvej og øst Nyvangsvej, som er ældre villabebyggelser. Mod syd er Rindsvej med 2 etagers boligblokke.





*Asavænget afgrænser lokalplanens området mod øst. Vest for ligger et ældre erhvervsområde med mindre lager- og produktionsbygninger samt oplagsarealer. Erhvervsområdet vejbetjenes fra Asavænget og Mariagervej.*



*Rindsvej afgrænser lokalplanområdet mod syd. Syd for er der etageboliger i 2,5 etager. Ejendommene er placeret med gavlen mod vejen, og mellem blokkene er der parkering og fælles opholdsarealer.*



*Hermodsvej afgrænser lokalplanområdet mod nord. Nord for er der et ældre villaområde.*



*Nyvangsvej afgrænser lokalplanområdet mod vest. Øst for er der blokke med boliger i 2,5 etager og villaer. Foto viser nuværende beplantning langs lokalplanområdets skel.*







*Nuværende bygninger og anlæg kan nedrives i sin helhed*

#### **Nedrivning af bygninger og anlæg**

Den eksisterende bygningsmasse på Nyvangsskolen kan ikke anvendes til plejehjem og daginstitution, da de ikke lever op til nutidige krav og ønsker. For at bygge nyt skal bygningerne rives ned, hvilket vil betyde en både visuel og funktionel forandring af nærområdet.

Lokalplanen har derfor til formål at sikre skolens bygninger og anlæg kan nedrives som helhed, og at udformningen af nye anlæg og bygninger fastlægges gennem bestemmelser om områdets anvendelse, byggemuligheder og disponering.

#### **ANVENDELSE**

*Offentlige formål som plejehjem, daginstitution og rekreativt område*

#### **Disponering**

Lokalplanen åbner mulighed for anvendelse til offentlige formål herunder plejehjem, plejeboliger, daginstitution og rekreative formål som legeplads og grønt område.

Lokalplanens nærområde er et fuldt udbygget boligområde med villaer og etageboliger. Villabebyggelsen består hovedsagligt af ét plans huse med udnyttelig tagetage og med en gennemsnitshøjde på ca. 6 - 8 meter. Etageboligerne i nærområdet har karakter af mindre blokke i 2 - 4 etager.

Lokalplanen har derfor til formål at sikre, at den nye bebyggelse indgår i et godt samspil med den omgivende bebyggelse gennem bestemmelser om maksimalt etageantal samt bebyggelsens omfang.

#### **BYGGEMULIGHEDER**

*Byggefelt for plejehjem og daginstitution*

Området kan bebygges op til 2 etager med udnyttet tagetage, og med en maksimal højde på 8,5 meter. Eneste undtagelse er etablering af multifunktionelle faciliteter som festsal, mødelokaler eller lign., der kan opføres i op til 3 etager og 12,5 meter. Det bebyggede areal må maksimalt må udgøre 700 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen fastlægger et byggefelt på totalt 14.300 m<sup>2</sup>. Byggefeltet er opdelt i A og B:

*Det konkrete projekt for plejehjem udgør ca. 5.500 m<sup>2</sup>.*

Byggefeltets område A: Plejehjem.

Byggefeltets størrelse er 11.800 m<sup>2</sup>.

I byggefeltet kan der maksimalt opføres 7.500 m<sup>2</sup> bebyggelse.

Indenfor byggefeltet skal der tilvejebringens opholdsarealer på mindst 25% af bruttoetagearealet.

*Det konkrete projekt for daginstitution udgør ca. 1.200 m<sup>2</sup>.*

Byggefeltets område B: Daginstitution.

Byggefeltets størrelse er 2.500 m<sup>2</sup>.

I byggefeltet kan der maksimalt opføres 2.000 m<sup>2</sup> bebyggelse.

Daginstitutionens matrikelareal kan minimum udgøre ca 4.000 m<sup>2</sup>.

Indenfor daginstitutionens areal skal der tilvejebringes opholdsarealer på minimum 1.500 m<sup>2</sup>.



Indtil der sker udbygning af byggefeltet, kan området anvendes til rekreative formål som grønt område og legeplads.

Der kan i områdets sydvestlige hjørne opstilles én mast til mobiltelefoni inden for særligt byggefelt.

#### *Tilkørselsforhold*

#### **Trafikale forhold**

Lokalplanområdet ligger i kort afstand fra indfaldsvejene til bykernen som Mariagervej, Hobrovej, Ringboulevarden og Rådmands Boulevard. Nyvangsvej og Asavænget er de mest trafikerede strækninger i nærområdet med biler, cykler og gående.

Vejadgang til områdets skolefunktion skete via Rindsvej til skolens parkeringsarealer. Fremover vil der være vejadgang fra Rindsvej til fælles parkeringsarealer, samt mulighed for yderligere vejadgange kun til området interne forsyning både via Rindsvej og Hermodsvej.

*\*Det er politiet som afgør om vejstrækninger kan ensrettes*

Den tidligere skolefunktion betød en væsentlig og punktvis trafik- og parkeringsbelastning af området både i dag- og aftentimerne. Rindsvej og Hermodsvej er derfor ensrettede veje.\*

Lokalplanen fastlægger den fremtidige anvendelse som plejehjem, plejeboliger og daginstitution, hvorved karakteren af trafikken ændres. Trafik afledt af personale og besøgende til plejehjemmet vil fordeles jævnt, mens daginstitutionen hovedsagligt vil aflede trafik i morgen- og eftermiddagstidsrummet på hverdage.

#### *Fælles parkering for området*

Lokalplanen fastlægger derfor et område til fælles parkering for plejehjem og daginstitution i et område, der vejbetjens fra Rindsvej, så de kommende institutioner kan deles om parkeringsarealerne, uden at der dermed reduceres i antallet af p-pladser ifølge kommuneplanens rammer.

Til et konkret projekt for plejehjem i byggefelt A på 5.500 m<sup>2</sup> skal der etableres 45 parkeringspladser.

Til en daginstitution med et bygningsareal på ca. 1.200 m<sup>2</sup> i byggefelt B, skal der etableres 30 parkeringspladser. Deri er indregnet et reserveudlæg på 2 p-pladser per 200 m<sup>2</sup>.

Såfremt lokalplanens byggemuligheder udnyttes til fulde, vil det være nødvendigt, at der også etableres p-pladser indenfor byggefeltet.

#### *Grønt område til leg og ophold*

#### **Rekreativt område**

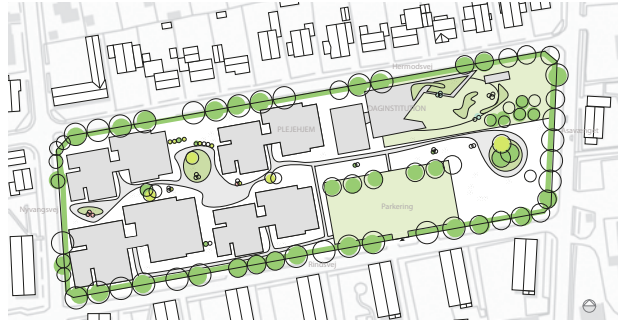
Skolens friarealer har fungeret som nærområdets rekreative område.

Et område på ca. 1.800 m<sup>2</sup> kan derfor også fremover anvendes til offentlige rekreative formål, som grønt område til leg og ophold for de kommende institutioner og nærområdet.

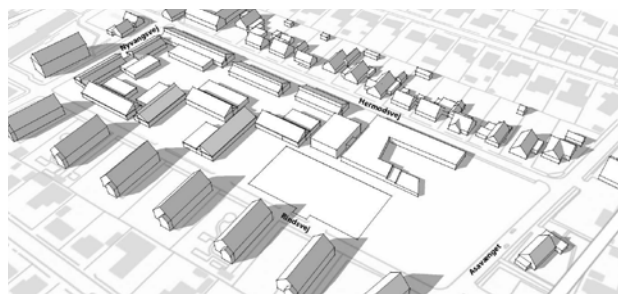
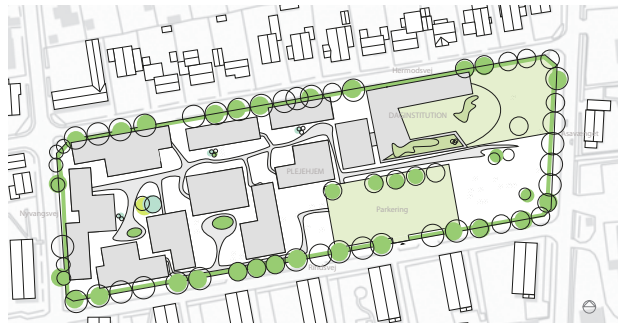


Illustrationer af tre eksempler på bebyggelse, der kan etableres inden for lokalplanens byggemuligheder. Bebyggelsen kan også udformes anderledes, så længe lokalplanens bestemmelser overholdes.

Eksempel på bebyggelse som punkthuse i én etage.



Eksempel på bebyggelse som længer.



Eksempel på bebyggelse i både 1 og 2 etager.





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

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

### **§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanens formål er at sikre:

**at** eksisterende bygninger og anlæg kan nedrives,

**at** lokalplanområdet kan anvendes som offentlige formål som plejehjem, plejeboliger, daginstitution og rekreative formål,

**at** områdets fælles parkeringsareal vejbetjenes fra Rindsvej,

**at** den nye bebyggelse indgår i et godt samspil både indenfor lokalplanens område og med den omkringliggende bebyggelse gennem bestemmelser om etageantal og omfang.

### **§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS**

*Matrikelnumre*

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 434f, Randers Markjorder samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2015 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

*Zonestatus*

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

### **§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE**

*Anvendelse til offentlige formål*

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål som plejehjem, plejeboliger, daginstitution samt rekreative formål som legeplads og grønt område og andre lignende formål der ikke er til gene for førstnævnte.

3.3 Der kan indenfor lokalplanens byggefelter opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Mast til mobiltelefoni dog kun inden for byggefelt tilegnet dette.

### **§ 4 UDSTYKNING**

*Udstykning*

4.1 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med områdets overordnede disponering som vist på kortbilag 2.





	<b>§ 5</b>	<b>VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD</b>
<i>Veje og stier indenfor lokalplanens område</i>	5.1	Der udlægges areal til parkering og sti med en beliggenhed og omfatning i princippet som vist på kortbilag 2.
<i>Vejbetjening af fælles parkeringsareal fra Rindsvej</i>	5.2	Parkeringsarealet skal vejbetjenes fra Rindsvej med maksimalt 2 vejadgange i princippet som vist på kortbilag 2.
<i>Interne vej i byggefeltet</i>	5.3	Der kan desuden etableres højst 4 vejadgange fra Hermods vej til områdets interne forsyning og drift i byggefelt A og B, samt 1 vejadgang fra Rindsvej til byggefelt A med en placering minimum 20 meter fra henholdsvis Asavænget og Nyvangsvej.
<i>Parkeringspladser</i>	5.4	Der skal etableres p-pladser som følgende indenfor lokalplanens område: <b>Plejehjem:</b> 1p-plads per 4 plejeboliger. 1p-plads per 2 ansatte. <b>Plejeboliger:</b> 1,5 p-plads per bolig. <b>Daginstitution:</b> 1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal + reserveudlæg på 1 p-plads pr 200 m <sup>2</sup> etageareal.
<i>Sti fra Rindsvej til deaginstitutionen</i>	5.5	Der udlægges areal til sti a-b som vist på kortbilag 2. Ud lægsbredde skal være mindst 4 meter, med et befæstet areal på 3 meter.
		<b>§ 6 TEKNISKE ANLÆG</b>
<i>Tekniske anlæg</i>	6.1	Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
	6.2	Der kan der etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.4 er opfyldt.
<i>Mobilantennemast</i>	6.3	Der kan opstilles én mast til mobiltelefoni samt tilhørende teknikkabiner inden for særligt byggefelt som vist på kortbilag 2. Masten må have en højde på maks. 30 meter og skal udformes som en rørmast.
	6.4	Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles indenfor byggefelteterne i lokalplanens område.
<i>Regnvandsbassin</i>	6.5	Der kan etableres regnvandsbassiner eller regnbede med tilhørende anlæg indenfor lokalplanens område.



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 624

### *Affaldsløsninger*

*Antal og dimensionering  
anvises af Randers Kommunes Af-  
faldskontor.*

- 6.6 Der skal afsættes plads til afskærmede beholdere til opsamling af dagrenovation, papir og emballage samt mindst én kommende beholder.

### *Nedrivning af eksisterende bebyggelse*

- 7.1 Den eksisterende bebyggelse og anlæg i sin helhed som vist på kortbilag 1 kan nedrives.

### *Terrænregulering*

- 7.2 Terrænet må reguleres med +/-0,5 meter i forhold til eksisterende terræn med en afstand på 0,4 meter til skel. I forbindelse med have- eller legeanlæg, bassinner og regnbede, kan der etableres terrænreguleringer op til +/- 1,5 meter.

### *Byggefelter*

- 7.3 Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefelter som vist på kortbilag 2, og ingen bebyggelse må placeres nærmere end 3 meter fra vejskel.

Arealfordeling i byggefeltet del A:

I byggefelt A kan der opføres maksimalt 7.500 m<sup>2</sup> etageareal.

I byggefelt B kan der opføres maksimalt 2.000m<sup>2</sup> etageareal.

### *Etageantal og højder*

- 7.4 Nye bygninger må opføres i op til 2 etager med udnyttet tagetage eller etablering af taghave. Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 meter.

### *Multifunktionelle faciliteter*

- 7.5 Multifunktionelle faciliteter som festsal, mødelokaler eller lign. må opføres i 3 etager og med en maksimal højde på 12,5 meter, målt fra eksisterende terræn. Det bebyggede areal må maksimalt udgøre 700 m<sup>2</sup>.

### *Mindre bygninger*

- 7.6 Udenfor byggefelterne og minimum 3 meter fra vejskel må der kun opføres mindre bygninger til cykler, bålhytte, drivhus eller lign. Arealet på den enkelte bygning må maksimalt udgøre 20 m<sup>2</sup>.

### *Enkelte bygningsdele må overstige den maksimale bygningshøjde*

- 7.7 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.

*Ad 7.8 Bebyggelsen må ikke fremstå med en lang lige facade.  
Ved boligernes forskydninger fremstår de som selvtændige enheder samt giver et varieret uderum.*

- 7.8 Der skal ske forskydninger i bebyggelsens placering i forhold byggefeltets afgrænsning. Forskydningerne skal udformes således bebyggelsen ikke fremstår som en lang lige facade.

### *Opholdsarealer til plejehjem*

- 7.10 Der skal etableres opholdsarealer til plejehjems- og plejeboligformål svarende til mindst 25 % af bruttoetagearealet. Opholdsarealerne skal placeres indenfor byggefelt A.



*Opholdsarealer til daginstitution*

- 7.11 Der skal etableres opholdsarealer til daginstitutionsformål og legeplads på mindst 1.500 m<sup>2</sup> indenfor byggefelt B og det tilgrænsende område, som vist på kortbilag 2.

*Rekreativt område*

- 7.12 Der skal etableres et offentligt rekreativt område på minimum 1.800 m<sup>2</sup>, med en beliggenhed som vist på kort bilag 2.

**§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

*Helhedsvirkning*

- 8.1 Bebyggelse skal fremstå med en udformning, der skaber en god helhedsvirkning indenfor lokalplanens område. Hvis byggerierne etableres etapevist, danner etape 1 grundlag for vurderingen.

*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 patinerer indenfor kort tid til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

*Individuelle antenner*

- 8.3 Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1 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. Undtaget denne bestemmelse er mast til mobilantenne, jf. § 6.3.

*Solceller*

*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.

- 8.5 Tagflader kan etableres som levende grønne tage.

**Skiltning**

*Skiltning*

- 8.5 Der må kun skiltes med navn på institution/virksomhed og/eller logo. Oplysning af skiltning tillades kun bagfra, således kun tekst eller logo fremstår oplyst.

- 8.6 Skilte skal placeres så de markerer indgangspartier, og ikke placeres over stueetage niveau.

- 8.7 Der må indenfor lokalplanområdet opstilles maksimalt én pylon til skiltning. Pylonen kan belyses med spotlamper eller med indvendig belysning hvor kun bogstaver og/eller logo er belyste. Pylonen må maksimalt være 1.5 meter høj og 0,7 meter bred, og placeres ved det fælles parkeringsareal.

- 8.8 Elektroniske skærme og lign. må have en maksimal størrelse på 30 x 40 cm, og kun bruges til henvisningsskilte.



- 8.9 Der må ikke opsættes fritstående skilte bortset fra mindre henvisningsskilte ved indkørsler til området og ved indgange til bygninger. Skilte må ikke være højere end 1 meter over terræn og skal placeres mindst 1 meter fra skel.

#### **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

##### *Ubebyggede arealer*

- 9.1 Ubebyggede arealer som ikke anvendes til veje, stier, terrasser, servicearealer, legeplads eller parkering, skal fremstå som grønne områder.

##### *Afskærmning med beplantning*

- 9.2 Affaldsstationer, redskabsskure, varegårde samt udendørs oplag skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning eller lignende.

##### *Opholdsarealer*

- 9.3 Udendørs opholdsarealer kan etableres på tage, altaner, tagterasser og lignende, når de er indrettet til formålet.

##### *Eksisterende træer*

- 9.4 Eksisterende træer i en 3 meter bred zone langs vejskel skal bevares. Undtaget herfor er vejadgange og oversigtsarealer. Træer må beskæres og vedligeholdes og ved genplantning og udskiftning pga. alder eller sygdom skal der anvendes egnstypiske træer.

##### *Levende hegn og beplantning*

- 9.5 Langs vejskel, mod parkeringsareal og rekreative områder skal der etableres levende hegn. Undtaget herfor er vej- og stiadgange og oversigtsarealer. Levende hegn kan indadtil suppleres med fast hegn.

- 9.6 Beplantning omkring mobilantennemast og teknikkabiner skal bevares og suppleres, så anlægget afskærmes visuelt mod de omkringliggende veje og områdets opholdsarealer.

- 9.7 Parkeringsarealer skal gives et grønt præg.

##### *Grønt rekreativt område*

- 9.8 Det rekreative område som vist på kortbilag 2, skal fremstå hovedsagligt som et grønt område, og kan desuden indrettes med regnbede eller regnvandsbassiner, legeplads, bålsted, skaterbaner eller lign.





**§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.
  - de i § 5 nævnte veje og stier er etableret i lokalplanens område.
  - de i § 6 nævnte affaldsstationer er etableret.
  - de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til bebyggelsen.
  - de i § 7 nævnte opholdsarealer er etableret i tilknytning til bebyggelsen.

**§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Forslag til lokalplan 624 er vedtaget den 16. nov. 2015.

Claus Omann Jensen  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

Lokalplan 614 vedtages endeligt i henhold til Planloven.

Denne lokalplan er endeligt vedtaget den 4. april 2016.

Claus Omann Jensen  
Borgmester

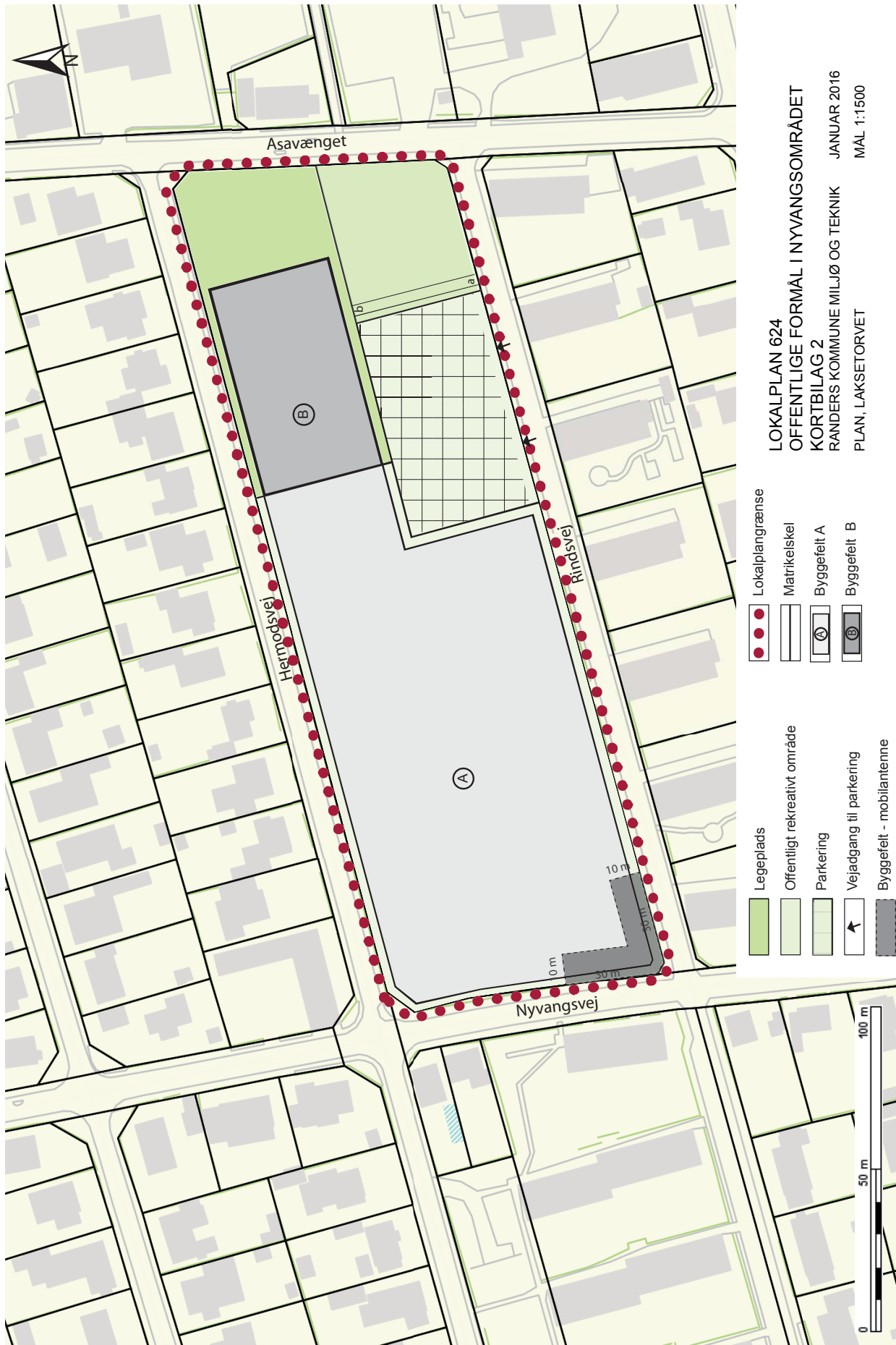
Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

**OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE**










Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 6. april 2016 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.



**LOKALPLAN 624**  
**OFFENTLIGE FORMÅL I NYVANGSOMRÅDET**  
**KORTBILAG 1**  
 RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK      JAN. 2016  
 PLAN, LAKSETORVET      MÅL 1:1500



**LOKALPLAN 624**  
**OFFENTLIGE FORMÅL I NYVANGSOMRÅDET**  
**KORTBILAG 2**  
 RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK    JANUAR 2016  
 PLAN, LAKSETORVET                            MÅL 1:1500

- |   |  |
|---|--|
|  Lokalangrænse |  Legeplads                    |
|  Matrikelskel  |  Offentligt rekreativt område |
|  Byggefelt A   |  Parkering                    |
|  Byggefelt B   |  Vejadgang til parkering      |
|   |  Byggefelt - mobilantenne     |





## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **KOMMUNEPLANEN**

#### *Kommuneplan 2013*

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 1. 02.0.9 i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune.

Området er udlagt til offentlige formål, såsom børnehave, skole, idrætshaller, samt sådanne offentlige og private servicefunktioner og aktiviteter, der efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Miljøklasse 1-2.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 for Randers Kommune.

#### *Retningslinjer*

#### **Kommuneplanens retningslinjer**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 retningslinjer for bymønstre og byudvikling, idet de offentlige institutioner placeres med god adgang til offentlig transport, indkøb mv.

#### *Fordebat*

#### **FORDEBAT**

Byrådet har fra den 26. maj til den 09. juni 2015 indkaldt ideer og forslag til planlægningen. Der kom et indlæg, som omhandlede ønske om at bevare fodboldbanen, en positiv tilkendegivelse af den nye anvendelse til plejehjem samt at sikre at området forblev åbent for nærområdet.

#### *Zonestatus*

#### **Zonestatus**

Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone

#### *Natura 2000 områder*

#### **Natura 2000-områder**

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

#### *Bilag IV arter*

#### **Bilag IV-arter**

De særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

### **ANDRE PLANER OG LOVE**

#### *Servitutter*

#### **Servitutter**

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

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

Private servitutter og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.





Rådighedsservitutter kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

#### *Vejadgang og parkeringsforhold*

##### **Vejbetjening**

Lokalplanområdets parkeringsareal skal vejbetjenes fra Rindsvej via 2 vejadgange.

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres parkering svarende til:

##### **Plejehjem:**

1 p-plads per 4 plejeboliger.

1 p-plads per 2 ansatte.

##### **Daginstitution:**

1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal +  
reserveudlæg for 1 p-plads pr 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

##### **Plejeboliger:**

1,5 p-plads per bolig.

Til områdets interne forsyning er der 1 mulig vejadgang fra Rindsvej samt 4 mulige vejadgange fra Hermodsvej. Vejadgangene skal placeres med en minimums afstand på 20 meter fra henholdsvis Rindsvej og Hermodsvej.

#### *Spildevand og overfladevand*

##### **Spildevandsplan**

Ejendommen er beliggende i kloakopland O16. Kloakoplandet er i Randers Kommunes spildevandsplan fastsat til at være fælleskloakeret med en maks. afløbskoefficient på 0,4. Såfremt at afløbskoefficienten ikke kan overholdes, skal tag- og overfladevand fra området forsinkes og/eller nedsives på ejendommen. I forbindelse med ændringen af ejendommen skal de interne kloakker på ejendommen forberedes til, at oplandet på et tidspunkt bliver separatkloakeret.

#### *Spildevandsplan*

I forbindelse med Randers Kommune klimatilpasningsplan er den nordlige del af Randers By udpeget som et risikoområde i forbindelse med oversvømmelser ved ekstreme nedbørshændelser. Randers Kommune har derfor fokus på, hvordan risikoen for oversvømmelser kan minimeres. Ved ændring af Nyvangsskolen til fremtidens plejehjem bør det derfor indtænkes, hvordan området samtidig kan benyttes til klimasikring herunder tilbageholdelse/nedsivning af regnvand. Ved dimensionering af anlæg til tilbageholdelse/nedsivning af regnvand vil det være en fordel i forbindelse med klimasikringen, at anlægget blev dimensioneret ud fra større regnhændelser end en normal 5/10-årshændelse.

#### *Varme*

##### **Varmeplan**

Lokalplanens område er i varmeplanen for Randers Kommune udpeget til fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning. Undtaget er bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger.



*Vandforsyning*

**Vandforsyning**

Området ligger i Verdo Vand A/S forsyningsområde.

*Forurening*

**Forurening**

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Området er således ikke kortlagt som jordforurennet.

Under alle omstændigheder skal man under bygge- eller jordarbejde på et areal der ikke er kortlagt, standse arbejdet, såfremt der konstateres en forurening af jorden. Herefter skal det anmeldes til Miljøafdelingen i Randers Kommune, der så anviser retningslinjer for håndteringen.

*Renovation*

**Renovation**

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald". Af regulativet fremgår det bl.a. hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent.

Randers Kommune indsamler dagrenovationslignende affald fra erhverv. Dagrenovationslignende affald må ikke indeholde pap, papir, plast eller andet genanvendeligt affald. Affaldsproducenten skal sørge for at der opstilles tilstrækkeligt indsamlingsmateriel, således at der er tilstrækkelig kapacitet.

Ved større samlede byggerier anbefaler Randers Kommune at der etableres en undergrundsstation, som betsår af 3 nedgravede containere til henholdsvis dagrenovation, papir og emballage.

*Vintervedligeholdelse*

**Vintervedligeholdelse**

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

*Handicappolitik*

**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 interesser*

**Arkæologiske interesser**

Der er ikke registreret fortidsminder i det aktuelle område, men der er, i en kreds omkring området, en del fortidsminder. Fortidsminder der kan indikere, at der på planområdet kan være spor efter forhistoriske bebyggelser – enten i form af bopladser/landsbyer eller i form af begravelser, og topografien – et plant område ved mindre lokale vådområderet, der altid har været attraktive bosættelsesområder, kan indikere det samme.

Såfremt der skal foretages jordarbejder i det område der i dag ikke er bebygget – dvs. grønne område og asfalt- eller flisebelagte områder, anbefales det, at der foretages arkæologiske forundersøgelser forud for arbejdets igangsættelse, så det kan afklares om der er fortidsmin-



der i området samt omfanget af disse. Herved vil risikoen for, at det planlagte anlægsarbejde forsinkes, minimeres betragteligt.

#### *Kystnærhedszonen*

#### **Kystnærhedszonen**

Størstedelen af Randers By ligger med sin nærhed til Randers Fjord indenfor Kystnærhedszonen på 3 km fra kysten.

Udvikling af byen er derfor stort set ikke mulig uden, at dette foregår inden for denne zone.

Lokalplanens område ligger indenfor kystnærhedszonen.

Da området er omkranset af tæt bebyggelse, og at lokalplanen kun genererer mulighed for byggeri i op til 8,5/12,5 meter svarende til bebyggelse umiddelbart syd herfor, vurderes en virkeliggørelse af lokalplanen ikke at medføre påvirkning af kystlandskabet.

#### *Lov om miljøvurdering af planer og programmer*

#### **MILJØVURDERING**

Der er foretaget screening af lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015 af lov om miljøvurdering af planer og programmer med senere ændringer.)

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

#### *Screening for miljøvurdering*

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 findes ikke beskyttet eller sårbar natur i området
- Planens anvendelse er i overensstemmelse med gældende rammer i kommuneplanen.
- Planens anvendelse medfører mindre trafikbelastning af nærområdet.

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 planforslagene.

Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.