



## LOKALPLAN 631

*Dronningborg Maskinfabrik og Idrætscenter*





## INDHOLD

### Lokalplan nr. 631

	<i>Indhold</i>	2
	<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>	6
	<i>Oversigtskort</i>	6
<i>Redegørelsen fortæller hvad lokalplanen handler om.</i>	<b>Redegørelse</b>	
	<i>Lokalplanens indhold</i>	8
	<i>Illustrationsplan</i>	8
	<i>Delområder</i>	10
<i>Lokalplanens juridisk bindende bestemmelser og kort.</i>	<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	
	§ 1 <i>Lokalplanens formål</i>	12
	§ 2 <i>Område og zonestatus</i>	12
	§ 3 <i>Anvendelse</i>	13
	§ 4 <i>Udstykning</i>	15
	§ 5 <i>Veje, stier og parkeringsforhold</i>	15
	§ 6 <i>Tekniske anlæg</i>	17
	§ 7 <i>Bebyggelsens omfang og placering</i>	18
	§ 8 <i>Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	19
	§ 9 <i>Ubebyggede arealer</i>	20
	§10 <i>Grundejerforening</i>	21
	§11 <i>Ibrugtagen af ny bebyggelse</i>	22
	§12 <i>Aflysning af lokalplan</i>	22
	§13 <i>Vedtagelsespåtegning</i>	22
	<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	22
<i>Lokalplanens juridisk bindende kort.</i>	<b>Lokalplankort</b>	
	<i>Kortbilag 1 - Afgrænsning og delområder</i>	23
	<i>Kortbilag 2 - Anvendelse</i>	24
	<i>Kortbilag 3 - Illustrationsplan</i>	26
<i>Lokalplanen og andre planer</i>	<b>Forhold til anden planlægning</b>	
	<i>Forhold til anden planlægning</i>	27
	<i>Kommuneplanen</i>	28
	<i>Andre planer og love</i>	29
<i>Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering</i>	<i>Miljøvurdering</i>	31



*Hvad er en lokalplan?*

*Lokalplanens bestemmelser*

*Hvornår udarbejdes en lokalplan*

*Indflydelse*

*Byggeloven*

*Planloven*

## **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.



### *Klage*

## **KLAGEVEJLEDNING**

### **KLAGER OVER PLANFORSLAGET**

Afgørelsen om hvorvidt planforslaget skal miljøvurderes i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen sammen med planforslaget.

### *Hvem kan klage?*

### **KLAGER OVER DEN ENDELIGE PLAN**

Det er muligt at klage over den endelige vedtagelse af denne lokalplan til Planklagenævnet. Du kan kun klage over retlige spørgsmål i henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

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.

### **KLAGER SKAL INDGIVES VIA KLAGEPORTALEN**

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 4 uger efter at den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort. Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for Randers Kommune i Klageportalen.

### *Gebyr*

### **GEBYR FOR BEHANDLING AF KLAGER**

For behandling af klager i Planklagenævnet skal der betales klager et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer.

Gebyret skal betales til nævnet med betalingskort på Klageportalen. Betales gebyret ikke afvises klagen af nævnet.

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

### *Fritagelse for brug af Klageportal*

### **FRITAGELSE FOR BRUG AF KLAGEPORTALEN**

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning herom til Randers Kommune via e-mail [plan@randers.dk](mailto:plan@randers.dk).

Randers Kommune videresender anmodningen til Planklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.

### *Miljøvurdering*

### **MILJØVURDERING AF PLANEN**

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



## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

### **LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER**

*Forandringer skal følge planen*

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

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

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

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

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



Oversigtskort



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i forhold til Randers By

## OM LOKALPLANEN

### Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om, at give mulighed for at omdanne det industriområde, hvor den nu nedlagte Dronningborg Maskinfabrik ligger, samt at planlægge for området ved Dronningborghallen til fritids- og idrætsformål. Lokalplanen er således delt i 2 områder, der er adskilt af erhvervsområdet i Dronningborg.

Området ved Dronningborg Maskinfabrik omdannes til boligformål i form af parcelhuse og rækkehuse, klyngehuse, etageboliger eller lignende, samt til lettere erhverv som er foreneligt med et boligområde.

Lokalplanen giver mulighed for at anvende enkelte af de eksisterende fabriksbygninger til kontorerhverv og etageboliger. De øvrige bygninger forudsættes nedrevet for at give plads til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse. Området ved Dronningborg Maskinfabrik ønskes omdannet til et attraktivt boligområde, der skal fungere som en naturlig forlængelse af det eksisterende by- og boligområde ved Dronning-



borg. Det er intentionen med planen, at der skabes et område, som indpasses landskabeligt til stedet, og derved kommer til at udgøre overgangen mellem byen og landskabet langs Rismøllebækken.

Området ved Dronningborg Hallen er beliggende i landzone, og Byrådet ønsker med denne lokalplan at overføre arealerne til byzone, samt at give mulighed for at området fortsat kan udvikles til offentlige formål inden for fritidsaktiviteter, idræt og lignende.

#### **Lokalplanens område**

Lokalplanens vestlige område ligger i Dronningborg på den tidligere Dronningborg Maskinfabriks arealer ud til Udbyhøjvej. Området er på ca 8 ha og afgrænses mod syd af Udbyhøjvej og mod øst af Dronningborg Allé. Mod vest grænser lokalplanen op til en stiforbindelse mellem Udbyhøjvej og Rismøllegade og mod nord til Rismøllebækken.

Lokalplanens østlige område ligger i Dronningborg og omfatter arealerne ved Dronningborg Hallen. Dette område er på ca. 26 ha og afgrænses mod syd af Udbyhøjvej og mod øst af det eksisterende erhvervsområde. Mod vest og nord grænser området op til det åbne land skærmet af beplantningsbælter.

#### *Regionalt industrikulturminder*

Dronningborg Maskinfabrik er omfattet af Slots- og Kulturstyrelsens udpegning af regionale industrikulturminder, der er en del af industrihistoriens Danmarkskort. Kulturhistorisk Museum Randers har gennemført en historisk undersøgelse af fabrikken. Udpegningen har ingen juridisk bindende konsekvenser for området, og går i højere grad på områdets betydning for lokalsamfundet end på decideret bevaring af konkrete bygninger og anlæg. I udpegningen står der bl.a.:

”Dronningborg Maskinfabrik er en betydningsfuld repræsentant for den maskinindustri, der opstod og udviklede sig i forbindelse med landbrugets mekanisering. Fabrikken har som stor arbejdsplads spillet en vigtig rolle i den regionale industrihistorie.

Langs Udbyhøjvej ligger fabrikkens administrationsbygninger fra omkring 1960. De røde murstensbygninger er i tre etager med japansk-inspirerede træværksdetaljer under de flade tage. Bagved findes produktionsbygningerne, heriblandt en stor, ældre fabrikshal i rødt tegl med en række markante gavle.”

#### *Bevaringsværdig bebyggelse*

Dronningborg rummer mange bevaringsværdige bygninger, og inden for lokalplanområdet er der flere bygninger, der er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdige med en middel bevaringsværdi. Det drejer sig dog ikke om maskinfabrikkens produktionsbygninger, men om private boliger langs Udbyhøjvej samt hovedbygningen til heldagsskolen på hjørnet af Udbyhøjvej og Dronningborg Allé. De bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet er vist på kortbilag 2 og foreslås ikke nedrevet med lokalplanen.



#### Illustrationsplan

Planen viser et eksempel på hvordan området ved den tidligere Dronningborg Maskinfabrik kan udnyttes.



## REDEGØRELSE

### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 631 giver mulighed for at opføre boliger med tilhørende rekreative arealer, lettere erhverv samt bygninger og anlæg til rekreative formål og idrætsformål i Dronningborg.

*Tæt-lav boligbebyggelse kan f.eks. være rækkehuse, klyngehuse, kædehuse, gårdhuse mv.*

*Åben-lav boligbebyggelse er fritliggende enfamiliehuse så som parcelhuse, villaer mv.*

*Fritids- og idrætsformål*

*Bebyggelse*

Den tidligere Dronningborg Maskinfabrik kan med denne lokalplan omdannes til et boligområde med blandede boligtyper i tæt tilknytning til landskabet ved Rismøllebækken. I områdets sydvestlige del kan en del af de eksisterende bygninger omdannes til lettere erhverv eller boliger. Mod indfaldsvejen Udbyhøjvej ligger der i dag et dag-skoletilbud, og på den baggrund fastsættes der bredere anvendelsesbestemmelser for de eksisterende ejendomme, der ligger ud mod Udbyhøjvej og på hjørnet af Dronningbrog Allé.

I området ved Dronningborg Hallen kan der etableres bygninger og anlæg til rekreative-, fritids- og idrætsformål.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser der giver mulighed for at opføre både etageboliger, tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse i området på en måde, der giver den højeste tæthed i områdets sydvestlige del. Åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse kan opføres i op til 2 etager og med en bygningshøjde på op til 8,5 meter. Den eksisterende bygning b1 er i 1-2½ etage indbygget i skrænten. Bygningen kan enten ombygges inden for eksisterende rammer eller der kan opføres ny





bebyggelse til bolig- eller erhvervsformål, som er tilpasset terrænet. De eksisterende bygninger b2 og b3 er i 3 etager og fastholdes som 3 etager til bolig- eller erhvervsformål. Bygninger til fritids- og idrætsformål kan opføres i op til 2 etager og 15 meters højde.

#### *Velordnede vejrum og stiforbindelser*

I det nye boligområde ved Dronningborg Maskinfabrik er der lagt vægt på at skabe trygge, grønne vejrum med kig til det omgivende landskab. Stamvejen til området udlægges derfor med både cykelsti og fortov og beplantes med vejtræer for at give en flot ankomst til boligområdet samt skabe et overskueligt og trafiksikkert vejrum.

Det er hensigten, at bebyggelsen på den tidligere maskinfabrik skal opleves som en række velafgrænsede nærmiljøer med fine landskabelige kvaliteter i form af grønne kiler, regnvandsbassiner og beplantning langs vejene. Der er derfor indarbejdet bestemmelser om grønne kiler og allétræer langs stamvejen.

#### *Rekreative arealer og friarealer er arealer der udlægges i forbindelse med bebyggelsen til fælles udeophold, leg, boldspil og regnvandsbassiner mv.*

De grønne kiler kan anvendes til fælles friarealer og regnvandsbassiner, og de giver kig mod det åbne land og mulighed for leg og ophold. Samtidig er kilerne med til at sikre, at regnvand kan forsinkes lokalt for at undgå oversvømmelser. De grønne kiler er et væsentligt disponerende princip i planen, og deres beliggenhed er vist på lokalplanens kortbilag 2.

Imellem lokalplanområdets to dele ligger et eksisterende erhvervsområde. I forbindelse med omdannelsen af Dronningborg Maskinfabrik til boligformål skal det sikres, at Miljøstyrelsens grænseværdier for såvel trafik- som virksomhedsstøj kan overholdes. Lokalplanen indeholder derfor et arealudlæg til støjafskærmning og bestemmelser om, at grundejerforeningerne har vedligeholdelsespligten for disse arealer og eventuel støjafskærmning.

Langs den nordvestlige områdegrænse mod landskabet og Rismølle bækken løber et nedlagt jernbanetrace, der i lokalplanen udlægges til stiforbindelse. Den kobler sig på det eksisterende stinet og løber langs åen op til områdets stamvej, hvorfra man kan komme videre ad Dronningborg Allé. Derved får beboerne i området og befolkningen i den øvrige by muligheden for at færdes ved og opleve en del af vandløbet, samt komme videre ad stiforløb til Dronningborg Hallen.

#### *Bygninger og anlæg til idrætsformål og lignende.*

Området ved Dronningborg Hallen overføres til byzone og der gives mulighed for at der i området kan opføres anlæg og bygninger til fritids- og idrætsformål. Dette sker for at lette sagsbehandlingen ved mindre ændringer i området, og for at sikre mulighed for en fremtidig udvidelse af hallen.



#### DELOMRÅDER

Kortet viser hvordan lokalplanens område er inddelt i 4 delområder.

##### *Delområde I til åben/lav boligformål*

#### Lokalplanens delområder

Lokalplanen inddeles i 4 delområder, som gradvist giver en øget bymæssighed og tæthed jo længere mod sydvest, man bevæger sig. Delområdernes afgrænsning fremgår af kortbilag 1 og 2 (bemærk at de to kortbilag er i forskellige målestoksforhold).

Delområde I udlægges til åben/lav boligbebyggelse med mulighed for dobbelthuse. I området kan ny bebyggelse opføres i op til 2 etager med en højde på op til 8,5 meter. Inden for delområdet ligger flere eksisterende ejendomme. Inden for området drives der i dag heldags-skole, og for de eksisterende ejendomme, der ligger ud mod Udbyhøjvej gives der mulighed for en bredere anvendelse, som støtter op om den bymæssige karakter langs vejen. Der reserveres desuden areal til en støjskærm langs Dronningborg Allé.

##### *Delområde II til tæt/lav boligformål*

Delområde II udlægges til tæt/lav boligbebyggelse med mulighed for at opføre rækkehuse, kædehuse og klyngehuse. Boligerne kan opføres i op til 2 etager med lodrette lejlighedsskel samt i en højde op til 8,5 meter. Der udlægges desuden areal til en eventuel støjskærm langs Udbyhøjvej.

##### *Delområde III til etageboligformål og lettere erhverv*

Delområde III udlægges til etageboliger og lettere erhverv som f.eks. kontorer og klinikker i miljøklasse 1-3. Der kan indrettes etageboliger eller erhverv op til 3 etager i en højde på op til 12 meter i bygning b2 og b3 eller nyopført byggeri på samme sted. Der kan indrettes bolig eller erhverv i bygning b1 eller i nyopført byggeri i en højde på op til 8,5 meter målt i sydskelet. Nybyggeri skal placeres i en minimumsafstand af 5,0 meter fra sydskelet og tilpasses terrænet.



*Delområde IV til idrætsanlæg*

Delområde IV udlægges til offentlige og rekreative formål i form af fritids- og idrætsfaciliteter med tilhørende bygninger og anlæg. I dette område ligger Dronningborghallen, fremtidens forsamlingshus og tilhørende idrætsanlæg mv. Der ligger desuden en bålhytte omkranset af shelters i områdets nordlige del. Bålhytten og de tilhørende shelters er beliggende uden for byggefeltet, men er eksisterende lovlig anvendelse, der også kan genopføres, hvis der skulle blive behov for det.

Lokalplanen udlægger et byggefelt, inden for hvilket der kan opføres bygninger til idrætsformål og lignende i op til 2 etager med en højde på op til 15 meter. Der kan i hele delområde IV anlægges boldbaner med tilhørende lysmaster, grus- og græsparkering samt lignende faciliteter, der understøtter områdets anvendelse til idræts- og fritidsformål.



*Herover: Det stejle terræn fra banesporet op mod nordsiden af det tidligere reservedelslager - bygning b1. Bygningen er i 1 etage på sydsiden.*



*Øverst th: Eksisterende bebyggelse. Rødstenshallen forudsættes nedrevet, mens bygningen til højre i billedet kan ombygges eller nedrives.*



*Nederst th: Terrænet skråner visse steder stærkt ned mod Rismøllebækken.*



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

*Matrikelnumre  
Ejerlav: Dronningborg Hgd., Dronningborg*

*Delområder*

*Zonestatus.  
Arealerne er beliggende i byzone og landzone. Arealer i landzone overføres til byzone og øvrige arealer fastholdes i byzone*

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

### **§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanens formål er at sikre:

**at** lokalplanens område udlægges til boligformål, rekreative områder, idrætsformål, offentlige formål, erhvervsformål samt undervisnings- og institutionsformål.

**at** området ved den tidligere Dronningborg Maskinfabrik kan omdannes til en attraktiv bydel i naturlig forlængelse af de eksisterende by- og boligområder i Dronningborg.

**at** idrætsområdet omkring Dronningborghallen overføres til byzone,

**at** sikre vejadgang til lokalplanens område fra Dronningborg Allé og Udbyhøjvej,

**at** der etableres en stiforbindelse ad det tidligere banetrace gennem lokalplanens område med sammenhæng til eksisterende stisystemer,

**at** området får en landskabelig karakter i kraft af fælles grønne friarealer med sammenhæng til det omgivende landskab og internt i boligområdet samt allébeplantning langs stamvejen.

**at** der sikres tilstrækkeligt areal til lokal håndtering af regnvand i form af landskabeligt udformede forsinkelsesbassiner.

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

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 1e, 1ah, 1x, 1r, 1s, 1u, 2t, 7a, 7c, 10a, 10h, 10g, 10l, 3c dele af 1ac samt vejlitra "d" og "p" Dronningborg Hgd., Dronningborg og alle parceller, der efter den 8. december 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II, III og IV som vist på kortbilag 1.

2.3 Lokalplanens delområde I, II og III ligger i byzone og skal forblive i byzone. En del af lokalplanens delområde IV ligger i landzone og skal overføres til byzone, som vist på kortbilag 1. Arealet der overføres udgør 230.000 m<sup>2</sup>.



*Boligformål*

*Tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav boligbebyggelse.*

*Tæt-lav bebyggelse kan f.eks være kædehuse, rækkehuse mv. med lodrette skel.*

*Antenneanlæg. Der er mulighed for at etablere antennemaster til mobiltelefoni indenfor lokalplanens område.*

**§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE**

- 3.1 Delområde I må anvendes til boligformål som åben/lav bebyggelse med tilhørende fælles friarealer og mulighed for indretning af op til 2 regnvandsbassiner. Der kan opføres dobbelthuse i delområde I, såfremt det sker for en samlet boligvej. På ejendommene Dronningborg Allé 1 og Udbyhøjvej 123-127 kan der desuden drives undervisnings- eller kursusvirksomhed og indrettes institutioner for op til 8 beboere/brugere. Se desuden § 3.7.
- 3.2 Delområde II må kun anvendes til boligformål som tæt/lav bebyggelse med tilhørende fælles friarealer og mulighed for indretning af 1-2 regnvandsbassiner. Se desuden § 3.7.
- 3.3 Delområde III må kun anvendes til boligformål som etageboliger og lettere erhvervsformål inden for miljøklasse 1-3.
- 3.4 Delområde IV må kun anvendes til offentlige, rekreative formål som idrætsanlæg og tilhørende bebyggelse i form af hal, klubhus, boldbaner og lignende. Der er desuden mulighed for at indrette højskole eller andre uddannelsesinstitutioner med tilknytning til idrætscentret. Inden for delområde IV kan der placeres 1 regnvandsbassin.
- 3.5 Der kan på ejendommene inden for delområde I-III drives 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 og
  - at** virksomheden ikke medfører væsentlige gener for de omkringboende, herunder trafik og parkering.
- 3.6 Indenfor lokalplanens delområde IV er der mulighed for etablering af antennemast til telekommunikation med tilhørende teknikkabine.



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 631

*Støjafskærmning. Hvis grænseværdierne for trafikstøj fra Udbyhøjvej samt støj fra erhvervsområdet øst for lokalplanens område overskrides skal der etableres støjafskærmning for boligerne.*

3.7 Inden for delområde I og II kan der etableres anlæg til støjafskærmning langs Udbyhøjvej og Dronningborg Allé. Anlægget skal etableres, såfremt det er nødvendigt for, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes for bebyggelsen i delområderne.

Støjafskærmning kan udføres som skærm eller vold. Volde skal fremstå med dækkende beplantning, mens skærme enten kan fremstå beplantede eller beklædt med træ.

Delområde	Anvendelse	Grundstørrelse	Fælles opholdsarealer
I	Åben/lav boligbebyggelse	Grunde på mellem 500 og 1400 m <sup>2</sup>	Der skal udlægges opholdsareal svarende til 5 % af det samlede grundareal. Grundarealet er ekskl. areal til interne veje og stier. Grunde til åben-lav bebyggelse kan kun udstykkes mindre end 700 m <sup>2</sup> , hvis der samtidig udlægges et fælles opholdsareal, så den enkelte grund og en lige andel af det fælles opholdsareal tilsammen mindst udgør 700 m <sup>2</sup> .
II	Tæt/lav boligbebyggelse	Storparcel eller enkelte grunde på mellem 150 og 500 m <sup>2</sup>	Der skal udlægges opholdsareal svarende til 50 % af det samlede etageareal. For områder der er bebygget ud fra en samlet plan med flere end 3 boliger, kan de enkelte grunde være mindre end 500 m <sup>2</sup> , jf. nedenstående principper. A) Den enkelte grund må ikke være mindre end 350 m <sup>2</sup> og det fælles opholdsareal skal udgøre mindst 5% af områdets samlede grundareal. B) Den enkelte grund må ikke være mindre end 1½ gange det bebyggede areal, dog ikke mindre end 200 m <sup>2</sup> . Det fælles opholdsareal skal udgøre mindst 10% af områdets samlede grundareal. C) Den enkelte bolig kan udstykkes som sokkelgrund, hvis der etableres fælles opholdsareal svarende til mindst 1½ gange det bebyggede areal.
III	Etageboligbebyggelse og lettere erhverv	Storparcel eller enkelte grunde	Der skal udlægges opholdsareal svarende til 10 % af det samlede etageareal for erhverv og 50% af boligetagearealet for etageboliger. For boligerne gælder det, at de fælles opholdsarealer skal udgøre en andel svarende til minimum 15 % af boligetagearealet, mens resten kan være privat.
IV	Rekreative formål til offentlige fritidsformål	Storparcel eller enkelte grunde	Ingen bestemmelser.



#### § 4 UDSTYKNING

- 4.1 Udstykningsmulighed, grundstørrelser og fælles opholdsarealer fremgår af skemaet på side 14. Der må ikke udstykkes grunde i de udlagte grønne kiler vist på kortbilag 2.

#### § 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

*Det endelige vejprojekt skal godkendes af Randers Kommunes vejmyndighed jvfr. Vejloven.*

- 5.1 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Dronningborg Allé og Udbyhøjvej. Delområde I, II og III vejbetjenes fra stamvejen A-A som vist på kortbilag 2. Dog kan eksisterende overkørsler til Udbyhøjvej og Dronningborg Allé opretholdes. Delområde IV vejbetjenes fra Udbyhøjvej.

- 5.2 Vejadgang til regnvandsbassiner skal som udgangspunkt ske fra stamvejen A-A.

*Forløbet af stien c-c der forbinder stien på det tidligere banespor med Udbyhøjvej ved hallen kan på strækningen uden for banesporet tilpasses placeringen af bebyggelsen.*

- 5.3 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 2.

- Stamvejen A-A
- Boligveje, der fortrinsvis etableres som blinde sideveje til stamvejen A-A
- Stien a-a
- Stien b-b
- Stien c-c

- 5.4 Stamvejen A-A med adgang fra Dronningborg Allé og Udbyhøjvej udlægges i en bredde af 14 meter med en kørebanebredde på mindst 6 m og med 2,5 m fællessti i begge sider. Der skal etableres min. 1,5 meter rabat i græs mellem fællessti og vej.

- 5.5 Boligvejene skal udlægges i en bredde af 8 meter med en kørebanebredde på mindst 5 m og med 1,5 m fortov i hver side. Fortov skal etableres med belægning i en bredde på 1,2 meter og med 0,3 m rabat mod vejskel.

- 5.6 I rabatten langs stamvejen A-A skal der plantes vejtræer af en art, hvis blivende højde ikke overskrider 20 meter. Træerne skal være løvfældende, dansk hjemmehørende arter. Allébeplantningen kan alene gennembyrdes af boligvejene.

- 5.7 Der skal udlægges areal til vendepladser for enden af alle blinde boligveje over 40 m. Vendepladser skal dimensioneres til renovationskøretøjer, med mindre der etableres fælles affaldsløsninger nær stamvejen.

- 5.8 Der skal udlægges areal til stiforbindelserne a-a, b-b og c-c. Alle stier skal etableres med niveaufri overgang. Stier udlægges som fællesstier i en bredde på 3 meter. For sti b-b



gælder det, at stien skal anlægges i en afstand af minimum 3 meter fra naboskel mod øst ved Udbyhøjvej og minimum 5,5 meter fra naboskel ud for garagen, så der gives mulighed for at opretholde indkørsel med udbakningsplads for ejendommen Udbyhøjvej 123. Det skal sikres, at hverken sti eller indkørsel kan anvendes som gennemkørselsvej for biler til de øvrige veje og parkeringsarealer i lokalplanområdet.

Anvendelse	P-norm uden for Randers by	P-norm cykelparkering
Åben/lav boligbebyggelse	2 pr. bolig på egen grund	På egen grund
Tæt/lav boligbebyggelse	1,5 pr. bolig. P-pladserne kan etableres som fælles parkeringspladser.	På egen grund
Etageboligbebyggelse	1,5 pr. bolig. P-pladserne kan etableres som fælles parkeringspladser.	2 pr. bolig
Ældreboliger	1 pr. bolig	Ingen
Kontorer	1 pr. 60 m <sup>2</sup> etageareal	1 pr. 100 m <sup>2</sup>
Lagervirksomhed	1 pr. 200 m <sup>2</sup> etageareal	1 pr. 100 m <sup>2</sup>
Fremstillingsvirksomhed	1 pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal	1 pr. 100 m <sup>2</sup>
Idrætshaller	1 pr. 25 m <sup>2</sup> etageareal	4 pr. 100 m <sup>2</sup>
Sportsanlæg mv	1 pr. 6 siddepladser	2 pr. 10 siddepladser

- 5.9 Vejadgang til regnvandsbassiner kan være sammenfaldende med stier i de grønne områder, og skal som minimum etableres som stabilgrusforstærket kørevej. Vejene kan dækkes med muld og tilsås med græs.

#### **Parkering**

- 5.11 Der skal udlægges areal til parkeringspladser i overensstemmelse med Randers Kommunes parkeringsnorm. Normen er vist i skemaet s. 16.
- 5.12 På grunde til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, må der kun etableres én adgang for hver bolig til boligvejen.
- 5.13 For hver 25 p-pladser i delområde II, III og IV skal der udlægges 1 til 2 handicapparkeringspladser.





## § 6 TEKNISKE ANLÆG

### *Tekniske anlæg*

6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

6.2 I delområde IV er der mulighed for etablering af antenner til mobiltelefoni med tilhørende teknikkabine.

*Vejledningen indeholder retningslinjer for hvordan solceller bedst muligt tilpasses bygningen, og naboer undgås*

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

### *Affaldsløsninger*

*Antal og dimensionering anvises af Randers Kommunes Affaldskontor.*

6.5 Der skal opsættes beholdere til opsamling af restaffald, organisk affald, papir, glas-, plast- og metalemballage. Affaldsbeholdere i forbindelse med den enkelte bolig må ikke være synlige fra gaden men skal afskærms med beplantning, hegn eller vægge, tilpasset den omkringliggende bebyggelse.

### *Regnvandsbassiner*

6.6 Der skal udlægges areal til 1-2 regnvandsbassiner inden for delområde I-III med et samlet vådvolumen på minimum 700m<sup>3</sup> og et samlet forsinkelsesvolumen på minimum 1500m<sup>3</sup>.

*Såfremt der opføres ny bebyggelse inden for byggefelt A og uden for spildevandsplanens oplande, skal der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.*

6.7 Regnvandsbassiner skal indpasses i de grønne kiler og placeres, så de muliggør en hensigtsmæssig opsamling og afledning af regnvand for hele området. Bassiner skal udformes med skrænter med en hældning på max. 1:5. De konkrete anlæg udformes og dimensioneres efter anvisninger fra Randers Spildevand.

### *Trafikstøj og virksomhedsstøj*

*For at sikre boligområderne mod trafikstøj fra Udbyhøjvej og virksomhedsstøj fra erhvervsområdet, skal der etableres støjafskærmning såfremt det er nødvendigt for at kravene til støj overholdes.*

6.8 Lokalplanområdet skal separatkloakeres jvfr. Randers Kommunes spildevandsplan.

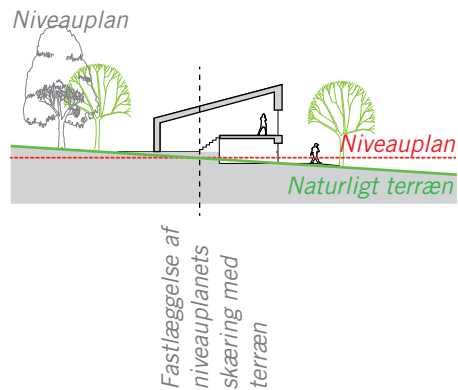
6.9 Boligområderne skal til enhver tid overholde Miljøstyrelsens krav om vejledende grænser for trafikstøj og virksomhedsstøj. Der skal derfor etableres en støjafskærmning ud mod Dronningborg Allé og Udbyhøjvej, hvis det er nødvendigt for, at grænseværdierne for støjpåvirkning kan overholdes.

Der reserveres areal i en bredde af 3 meter fra vejenes kant til støjafskærmning med en placering som vist på kortbilag 2.

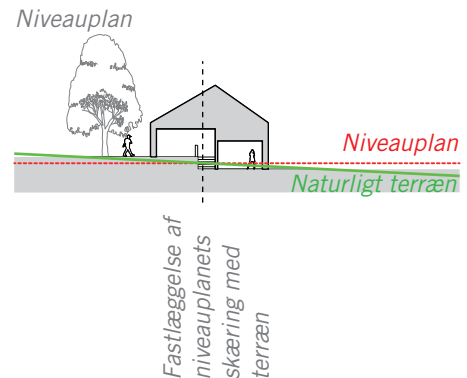


## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 631



Eksempel på en grund med en hældning på ca. 50%  
- dvs. en højdeforskel på ca. 1,5m over en strækning på 30m.



Eksempel på en grund med en hældning på ca. 67%  
- dvs. en højdeforskel på ca. 2m over en strækning på 30m.

### § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Omfanget af byggeri og befæstede arealer på den enkelte ejendom må ikke overstige værdierne i skemaet herunder. Højden måles fra et af kommunen fastsat niveauplan som vist på principskitsen herover. For nybyggeri til erstatning for bygning b1 fastlægges niveauplanet som eksisterende terræn i sydskel.
- 7.2 Ny bebyggelse i delområde IV skal opføres indenfor byggefelt A som vist på kortbilag 2. Mindre skure eller lignende, som er nødvendige for områdets anvendelse kan dog opføres uden for byggefeltet.
- 7.3 Tæt-lav boligbebyggelse må kun opføres efter en samlet plan inden for den enkelte udstykning.

Byggefelt til idrætsfaciliteter

Delområde	Anvendelse	Beybyggelsesprocent	Maksimal befæstelsesgrad for den enkelte grund	Max. etager	Maksimal højde Måles fra et af kommunen fastsat niveauplan.
I	åben-lav boligbebyggelse	35 excl. andele af fælles friarealer.	40 %	2	8,5 meter
II	tæt-lav boligbebyggelse	40 incl. andele af fælles friarealer.	60 %	2	8,5 meter
III	etageboligbebyggelse og erhverv	-	80 %	3	12 meter / 8,5 meter*
IV	Idrætsformål	70 inden for byggefelt A	-	2	15 meter

\*Se §7.8



- 7.4 Ny bebyggelse må ikke opføres inden for de udlagte grønne kiler som vist på kortbilag 2. Undtaget herfra er legepladser og mindre pavillioner under 20 m<sup>2</sup>, som kan placeres inden for k3 som vist på kortbilag 2.
- 7.5 Ny bebyggelse skal tilpasses terrænen med en maksimal sokkelhøjde på 0,5 meter over terrænen.
- 7.6 Boligbebyggelse i delområde I og II må opføres indtil 2,5 meter fra nabo- og vejskel. Dobbeltbuse og tæt-lav bebyggelse må dog sammenbygges i skel. Mindre bygninger som garager, skure, drivhuse mv må placeres indtil 0,5 meter fra nabo- og vejskel.
- 7.7 Facadehøjden for mindre bygninger - herunder garager, carporte og udhuse, der ikke er integreret i bebyggelsen - må ikke overstige 2,5 m, og bygningshøjden må ikke være mere end 3 m. Bygningshøjden måles fra et af Randers Kommune fastsat niveauplan til bygningens højeste punkt som vist på principskitser side 17.
- 7.8 Bygning b1 kan ombygges inden for bygningens eksisterende rammer. Bygningen kan nedrives, og der kan opføres ny bebyggelse i en minimumsafstand af 5,0 meter fra nabo-skel mod syd. Ny bebyggelse kan opføres med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter målt fra eksisterende terrænen i sydskel. Facadehøjden på sydfacaden må ikke overstige 6,0 meter.

#### **§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

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

- 8.1 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*

- 8.2 Individuelle antenner, herunder parabolantennener, 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.

*Skiltning på bygninger*

*Der bør kun skiltes med forhold der omhandler personer eller virksomhed på den pågældende ejendom. Skiltets størrelse må ikke overstige 0,25 m<sup>2</sup>.*

- 8.3 Der må ikke opsættes skilte på bebyggelsen, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene eller i forbindelse med indkørslen til den enkelte ejendom. I delområde I, II og III må det enkelte skilt ikke være større end 0,25 m<sup>2</sup>. I delområde IV må der etableres facadeskilte og bandeskilte på idrætsanlæg.



*Solceller kan etableres i området, men skal integreres i bebyggelsen. 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 Der kan isættes tagvinduer og/eller rytterlys integreret i tagfladen i de eksisterende bygninger i delområde III. Der kan ikke isættes vinduer i sydfacaden af den eksisterende bygning b1.

#### **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

*Støjfaskærmning mod Udbyhøjvej og virksomhederne øst for Dronningborg Allé*

- 9.1 Der skal reserveres areal i en bredde af 3 meter til støjfaskærmning mod Dronningborg Alle og Udbyhøjvej som vist på kortbilag 2.

- 9.2 Der udlægges areal til 4 grønne kiler; k1, k2, k3 og k4, der forbinder lokalplanområdet med landskabet langs Rismøllebækken som vist på kortbilag 2. De grønne kiler kan anvendes til fælles opholdsareal og regnvandsbassiner, og skal fremstå som landskabelige rum uden fast belægning eller bebyggelse. Undtaget herfra er dog k3 jfvr. § 7.4. Der kan anlægges grus- eller stenmelsstier i kilerne.

*Hegn*

- 9.3 I boligområder skal hegn i og langs skel mod naboer, fælles friarealer, veje og stier etableres som levende hegn. Det er tilladt at opsætte lette trådnet, i forbindelse med levende hegn.

*Fælles opholdsarealer.*

*Fælles opholdsarealer er arealer til ophold og leg mv. for bebyggelsen i området. Regnvandsbassiner kan ikke medregnes som opholdsareal.*

- 9.4 Der skal etableres fælles opholdsarealer i tilknytning til det enkelte boligområde, som angivet på side 14. Opholdsarealer skal ligge i naturlig tilknytning til bebyggelsen, men kan ligge i et andet delområde.

*Oplag og kig til landskabet*

- 9.5 Fælles opholdsarealer og grønne vejarealer må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både og campingvogne eller til oplag af materialer. Der kan opsættes lege- og motionsredskaber, bænke og lignende i de fælles friarealer, men der må ikke opsættes hegn eller opføres anlæg, der forhindrer kig gennem kilerne til det bagved liggende landskab set fra stamvejen A-A.

*Skilte på ubebyggede arealer*

- 9.6 Der må i delområde I, II og III ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til området. Skilte må ikke være større end 0,4 x 1 meter, og ikke placeres højere end 1 meter over jorden. I delområde IV kan der opsættes skilte på bänder omkring boldbaner, samt ét henvisningsskilt ved indkørslen til området ved Udbyhøjvej.



- 9.7 Der skal reserveres areal til regnvandsbassiner i de grønne kiler jvfr. §6.

**§ 10 GRUNDEJERFORENING**

*Grundejerforeningens vedtægter. For de anlæg, der går på tværs af flere delområder, skal bestemmelserne i grundejerforeningernes vedtægter være enslydende. Det gælder f.eks. stamvejen og allebeplantningen langs denne. § 10.1 gælder dog ikke eksisterende boligejendomme.*

- 10.1 Der skal etableres grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens delområder I, II og III. Inden for delområde III er det dog udelukkende boligbebyggelse, der er omfattet af bestemmelsen. Grundejerforeningerne for de enkelte delområder samt grundejerforeningernes pligter fremgår af skemaet s. 21.
- 10.2 Grundejerforeningen er forpligtet til at sikre uhindret kørende adgang til regnvandsbassinerne og i øvrigt tåle de gener, der måtte være i forbindelse med driften. Hvor adgangsveje til regnvandsbassinerne er sammenfaldende med stier, har grundejerforeningen ansvaret for vedligeholdelse af dem.

Grundejerforening	Delområder	Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse på følgende:
1	I	Vedligehold af fælles friarealer, veje, stier, beplantning langs veje samt støjvold / areal til dette.
2	II	Vedligehold af fælles friarealer, veje, stier, beplantning langs veje samt støjvold / areal til dette.
3	III	Vedligehold af fælles friarealer, veje, stier og beplantning langs veje.

*Grundejerforening  
Der skal oprettes en Grundejerforening for boligejere inden for hvert af de tre delområder I, II og III*

- 10.3 Grundejerforeningerne skal oprettes senest, når den første bolig indenfor det enkelte delområde meddeles byggetilladelse, eller når Randers Kommune kræver det.
- 10.4 Grundejerforeningerne skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Randers Kommune. Evt. ændringer af vedtægter skal ligeledes godkendes af Randers Kommune i hvert tilfælde.
- 10.5 En grundejerforening skal efter anmodning for Randers Kommune sammenslutte sig med en eller flere grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 10.6 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.



#### **§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- de i § 5 nævnte adgangsgivende veje, stier og vejtræer er etableret indenfor det enkelte delområde.
  - de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse, samt de fælles parkeringspladser indenfor det enkelte delområde.
  - det kan dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for såvel trafik- som virksomhedsstøj er overholdt jvfr. §6.
  - de i §9 nævnte fælles friarealer og påkrævede regnvandsbassiner indenfor det enkelte delområde er etableret.

*Lokalplanområdet er omfattet af lokalplanen 191 som aflyses og ophæves når denne lokalplan er vedtaget.*

#### **§ 12 AFLYSNING AF LOKALPLAN**

Med byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves og aflyses lokalplan 191 - Udbyhøjvej "Dronningborg Maskinfabrik" for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

#### **§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Forslag til lokalplan 631 er vedtaget den 6. marts 2017

Claus Omann Jensen  
Borgmester

Erik Mouritzen  
Konstitueret kommunaldirektør

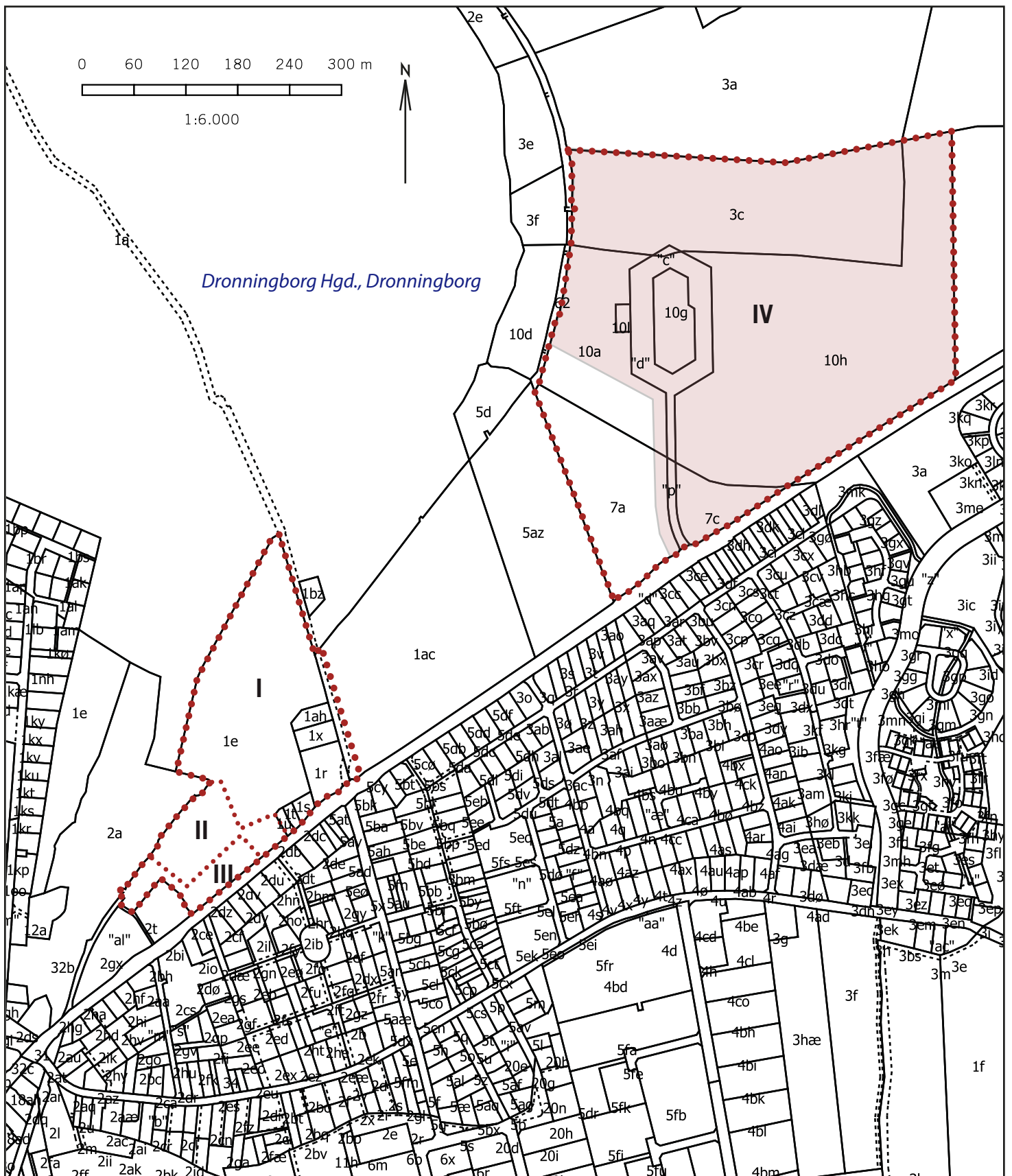
Lokalplan 631 er vedtaget endeligt af Byrådet i Randers Kommune den 12. juni 2017.

Claus Omann Jensen  
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt  
Kommunaldirektør

#### **OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE**

Den endelige vedtagelse af lokalplan 631 er offentligt bekendtgjort den 21. juni 2017 hvorfra lokalplanens endelige retsvirkninger indtræder.



Signatur

- Matrikelskel
- Udlagte veje
- 1a Matrikelnumre
- Landzone der overføres til byzone
- Lokalplangrænse
- | Delområdenummer
- Delområdegrænse

BILAG

Afgrænsning og delområder

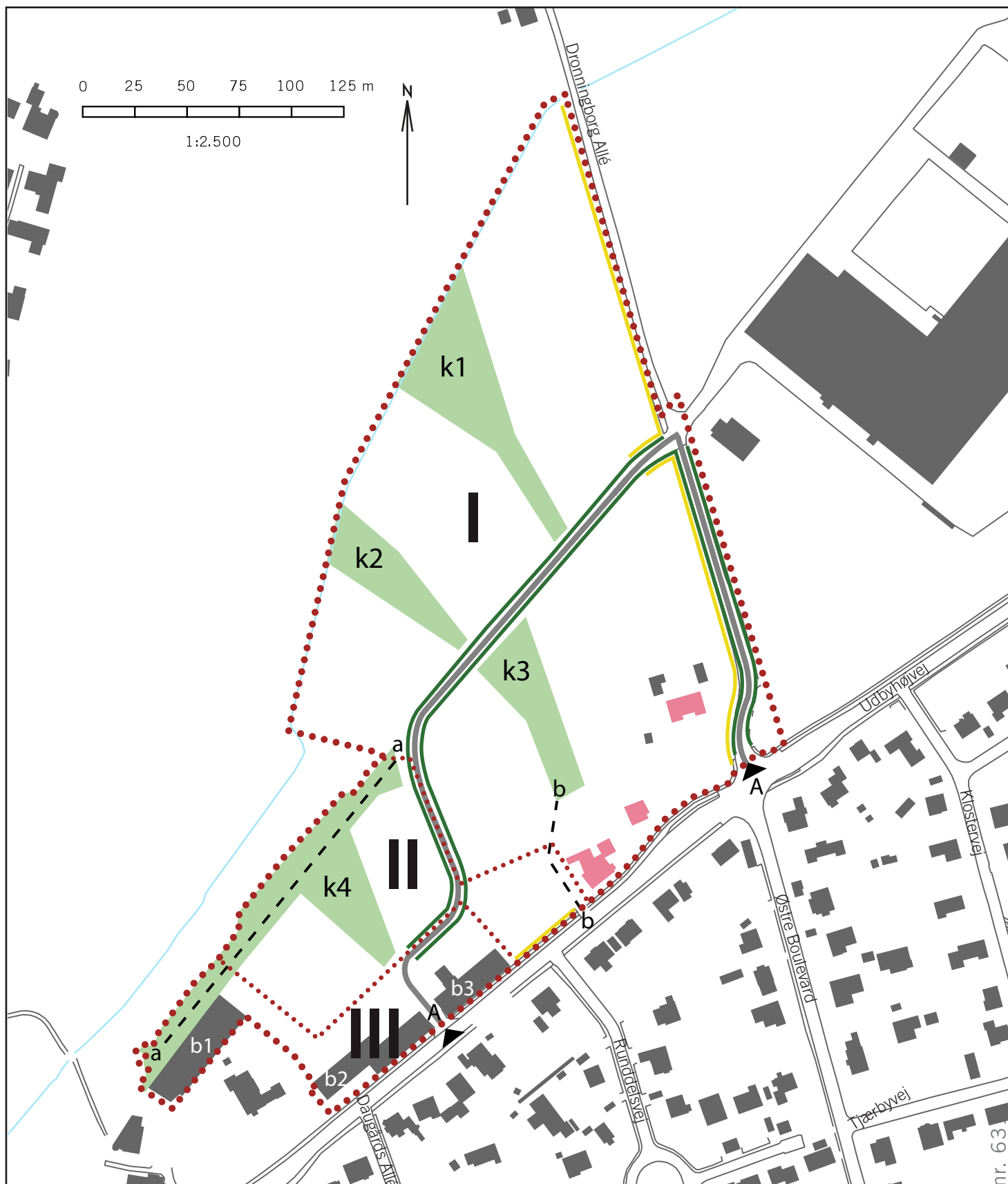
1

Målførhold: 1:6000, A4, Dato: 08.12.2016, Init.: AIH








Lokalplan nr. 631

RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK



### Signatur

- |  |                      |   |                              |
|--|----------------------|---|------------------------------|
|  | Byggefelt A          |  | Lokalplangrænse              |
|  | 3m udlæg støjskærm   |  | Delområdenummer              |
|  | Principielt vejudlæg |  | Delområdegrænse              |
|  | Principielt stiudlæg |  | Bevaringsværdig bygning      |
|  | Udlagt grøn kile     |  | Allébeplantning (principiel) |
| b1   | Bygning              |   |                              |

BILAG

Arealanvendelse

2a

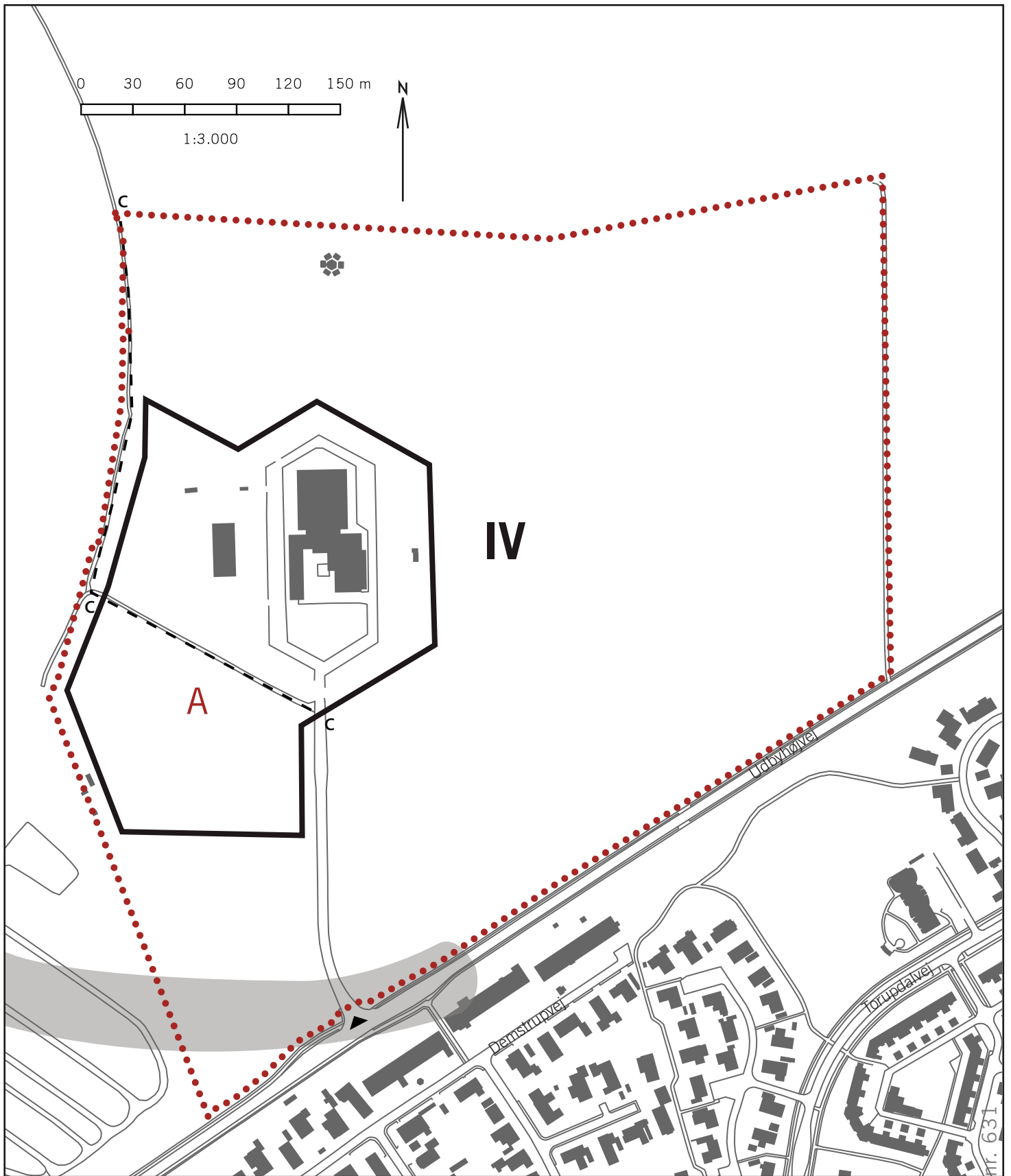
Målforhold: 1:2500, A4, Dato: 08.12.2016, Init.: AIH



Lokalplan nr. 631

RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK





Signatur	
	Byggefelt A
	Vejreservation
	Principiel vejadgang
	Principielt stiuclæg
	Lokalplangrænse
	Delområdenummer
	Delområdegrænse

BILAG	Arealanvendelse
<b>2b</b>	Målforhold: 1:3000, A4, Dato: 08.12.2016, Init.: AIH
	Lokalplan nr. 631 RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK



**KORTBILAG** Illustrationsplan for udsnit af Dronningborg Maskinfabrik 1:3000 - Aarstiderne Arkitekter  
Lokalplan nr. 631





## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

*Natura 2000-områderne er udpeget for at beskytte en række truede, sårbare eller karakteristiske dyr, fugle, planter og naturtyper. Natura 2000-områderne består af fuglebeskyttelse-, habitat- og ramsarområder.*

*Ingen natura 2000 områder i nærheden af lokalplanens område*

### *Bilag IV arter*

*Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne.*

*Myndighederne skal sikre sig, at der ikke tillades eller planlægges aktiviteter, der kan skade dyrenes yngle- eller rasteområder.*

### **Natura 2000-områder og bilag IV-arter**

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000 områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

### **Natura 2000-områder**

Der er ingen Natura 2000-område inden for eller i nærheden af lokalplanområdet. Nærmeste Natura 2000-område nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov er beliggende mindre end 8000 m fra området. Det vurderes dog at planforslaget på baggrund af afstanden og aktiviteterne, ikke kan påvirke Natura 2000-området.

### **Bilag IV arter**

Lokalplanens område grænser op til Rismøllebækken der er et §3 beskyttet vandløb. Ved vandløbet er der registreret bilag IV arter (odder).

Odderen forekommer udbredt langs alle kommunens åer og vådområder. Odderen er tilpasset et liv i og opholder sig en stor del af tiden i vand. Den findes i såvel rindende som stillestående vand og søer, samt moser med store rørskovsområder er særligt velegnede levesteder for arten. Odderen yngler og raster i uforstyrrede rørskove og krat ved søer og åer med gode fiskebestande. Den er hovedsageligt følsom overfor forstyrrelser på ynglepladsen.

Lokalplanen er beliggende ca. 25 m fra Rismølle Bæk, som er blevet udpeget som mulig leve- og rasteområde for odderen.

Området er et gammelt industriområde der nu omdannes til boligformål. Det vurderes at en ændret anvendelse af industriområdet ikke vil beskadige eller ødelægge yngle eller- rasteområde for odderen. Lokalplanen udlægger i højere grad nærområderne langs åen til grønne områder i form af fælles friarealer, regnvandsbassiner og private haver, hvilket vurderes at være en forbedring af områdets generelle tilstand.

Der er ikke registreret forekomst af øvrige bilag IV arter i nærheden af lokalplanens område. Samlet set vurderes lokalplanen dermed ikke at ville påvirke bilag IV-arter i væsentligt negativt omfang, ligesom projektet heller ikke vurderes at ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

### **Kystnærhedszonen**

Lokalplanens område er beliggende indenfor kystnærhedszonen, men bag eksisterende bebyggelse. Bebyggelse inden for lokalplanens område vurderes ikke at få indvirkning på kystlandskabet, da de eksisterende byggehøjder og placeringen af bebyggelsen i det store hele fastholdes. I delområde IV sker der en udvidelse af byggefeltet, men stadig bag eksisterende bebyggelse og i samme højde.



*Kommuneplan 2017*

#### **KOMMUNEPLANEN**

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplan 2017:

- **1.1 Byudvikling:**

Lokalplanens område ligger indenfor byudviklingsområde.

- **1.3 Byomdannelse:**

En del af lokalplanens område ved den tidligere Dronningborg Maskinfabrik er udlagt til byomdannelsesområde.

- **Grøn struktur:**

En del af lokalplanens område ved Dronningborg Hallen er omfattet af den grønne struktur for Randers Kommune.

- **5.1 Veje:**

Den planlagte ringvejsforbindelse går igennem lokalplanens område. Forbindelsen påvirker den sydvestligste del af delområde IV.

- **5.2 Stier og ruter:**

Der er planlagte stisystemer igennem lokalplanens område.

- **5.4 Kollektiv trafik:**

Rutenettet forsyner en del af lokalplanens område ved Dronningborg Hallen og Udbyhøjvej.

- **Potentielle økologiske forbindelser:**

Området ved Dronningborg Hallen er omfattet af retningslinjen.

- **Grundvand:**

En del af området ved Dronningborg Hallen ligger i et OSD område (område med særlige drikkevandsinteresser). En mindre del af lokalplanens område ligger indenfor 300 meter beskyttelseszone til en drikkevandsboring.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne.

Lokalplanen er omfattet af følgende rammer i Kommuneplan 2017:

- 1.08.R.9 Rekreativt område
- 1.08.BE.3 Blandet bolig og erhverv

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

*Der har været afholdt fordebat*

#### **FORDEBAT**

Byrådet har fra den 25. marts til den 13. april 2015 indkaldt ideer og forslag til planlægningen. Der er indkommet 5 bemærkninger, som primært går på, at området ønskes omdannet til et roligt, trafiksikert boligområde med tæt-lav og fritliggende enfamilieboliger. Flere af bemærkningerne giver udtryk for, at der mangler tæt-lav boliger i Dronningborg, mens etageboliger ikke er ønskede.

De rekreative kvaliteter - herunder kig til landskabet mod nord og videreførelse af stinettet - nævnes af flere. Derudover er der forslag om at indrette et skole- og fritidstilbud eller sundhedshus, forslag til flytning af udkørslen på Udbyhøjvej, samt en påpejning af risikoen for sætningsskader på de omkringliggende ejendomme som følge af leret jordbund.



*Aflysning af lokalplan*

**LOKALPLANER**

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan 191. Lokalplan 191 bortfalder således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

*Zonestatus*

Lokalplanens område er beliggende i landzone og byzone. Området ved Dronningborghallen, der er beliggende i landzone, overføres med denne lokalplan til byzone, så hele lokalplanens område fremover vil være byzone. De fremtidige zoneforhold kan ses på kortbilag 1.

*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 omtrængt 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 (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen. Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Der er ingen servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse.

*Forsyningsledninger*

Der er i lokalplanområdet tinglyst ledninger:

- 10 kv kabel med deklarationsbælte
- 60 kv kabel med deklarationsbælte
- 0,4 kv kabel med deklarationsbælte
- Naturgasledning

*Vejadgang og parkeringsforhold*

**Vejbetjening**

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Udbyhøjvej og Dronningborg Allé.

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres minimum 2 parkeringsplads pr. bolig ved åben-lav boligbebyggelse og 1½ ved tæt-lav og etageboligbebyggelse.

*Drikkevand*

**Indvindingsforhold**

Dele af delområde IV er beliggende inden for OSD og der er en drikkevandsboring i områdets østlige grænse.



### *Spildevand og overfladevand*

#### **Spildevandsplan**

Området er i Randers Kommunes Spildevandsplan separatkloakeret, hvilket fastholdes med den nye anvendelse. Af hensyn til belastningen af Rismøllebækken vil det være hensigtsmæssigt at sikre en langsommere afledning af overfladevand langs bækken. Lokalplanen indeholder bestemmelser om regnvandsbassiner og grønne kiler, der skal medvirke til dette, lige som der er fastsat en maksimal tilladt befæstigelsesgrad for de enkelte grunde. Dele af byggefelt A er ikke omfattet af spildevandsplanen. Såfremt der skal opføres ny bebyggelse, der ændrer væsentligt på afledningen, skal der laves tillæg til spildevandsplanen.

#### **Klima**

Der er risiko for oversvømmelse ved skybrud med den nuværende bebyggelse. Den eksisterende udledning fra lokalplanområdet sker til Rismøllebækken. Da der er hydrauliske problemer i Rismølle bæk, planlægges der etableret tiltag til opstuvning af vand i de vandløbsnære områder i nærheden af lokalplanområdet. Der er desuden behov for tilbageholdelse af overfladevand indenfor lokalplanens område.

Eksisterende byggeri er barriere for strømningsveje, hvilket kan give oversvømmelser. I disponeringen af området er der derfor taget hensyn til strømningsvejene i området med udlæg af grønne kiler og placering af boligveje i retning mod Rismøllebækken.

### *Varme*

#### **Varmeplan**

Området forventes forsynet med kollektiv varmforsyning.

Den endelige forsyningsform fastlægges i forbindelse med godkendelse af projektforslag efter varmforsyningsloven.

Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning som primær varmekilde i bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

### *Jordforurening*

#### **Jordforurening**

Dronningborg Maskinfabriks område er kortlagt på Vidensniveau 1 (muligt forurennet) efter jordforureningsloven. Ejendommen Dronningborg Allé 3 er desuden kortlagt på vidensniveau 2 i 2002. Forinden de kortlagte arealer ændres til følsom anvendelse (bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt eller alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller anden følsom anvendelse), skal der indhentes tilladelse i.h.t. jordforureningsloven.

Der skal også søges om tilladelse i.h.t. jordforureningsloven såfremt det ønskes at udføre grave- og anlægsarbejde på det kortlagte areal. Jordflytning fra det kortlagte areal skal anmeldes til Randers Kommune senest 4 uger i forvejen.

### *Renovation og genbrug*

#### **Renovation**

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



*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 vinter-  
vedligeholdelse*

**Vintervedligeholdelse**

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

*Tilgængelighed*

**Handicappolitik**

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

*Arkæologiske forhold*

**Arkæologiske interesser**

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.

*Geotekniske forhold*

**Geotekniske forhold**

Der er ikke udført boreprøver i området, men Randers Kommune har kendskab til, at jordbunden i flere nærliggende områder består af plastisk ler. Der er derfor en sandsynlighed for, at der skal tages særlige hensyn ved fundering, beplantning med større træer og nedgravning af ledninger/kabler, så der ikke sker udtørring af leret. Plastisk ler kan udgøre en fare for sætningsskader, hvis der ikke tages de nødvendige forholdsregler.

Der skal derfor udføres geotekniske undersøgelser inden byggemodning af området, som giver et overblik over undergrundens beskaffenhed. Det påhviler den til enhver tid værende bygherre at sikre, at fundering og ledningsarbejder sker under hensyntagen til de lokale jordbundsforhold.

*Lov om miljøvurdering af  
planer og programmer*

**MILJØVURDERING**

*Screening for miljøvurdering*

Der er foretaget screening af lokalplanen 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.



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.

I henhold til § 4 i lov om miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at lokalplan 631 ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 3, idet planlægningen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, da:

- En del af lokalplanens område er i forvejen omfattet af lokalplan 191 - Udbyhøjvej "Dronningborg Maskinfabrik"
- Udstykningens primære vejadgang bliver via Udbyhøjvej, og ændringerne i trafikbelastning vurderes ikke at være af væsentlig betydning i forhold til den tidligere og stadig tilladte anvendelse. Antallet af personbilture forventes at stige, mens antallet af tunge transportere forventes at falde væsentligt.
- Der ikke findes beskyttet eller sårbar natur i området og der er indarbejdet bestemmelser om håndtering af regnvand.
- Eventuel trafikstøj fra Udbyhøjvej og virksomhedsstøj fra det tilstødende erhvervsområde håndteres gennem krav om etablering af støjskærm, såfremt det er nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens grænseværdier.
- Planen ændrer en del af området anvendelse fra erhverv i klasse 3-4 til boliger og erhverv i klasse 1-3, hvilket samlet set vurderes at medføre mindre miljøpåvirkning.
- Planen giver mulighed for anlæg, der fremmer befolkningens sundhed, og giver befolkningen adgang til rekreative områder ved Rismøllebækken.

Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering. Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering blev offentliggjort sammen med planforslaget. Afgørelsen er ikke blevet påklaget.