



## LOKALPLAN 636

*Hobrovejens skole*





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

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.

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.

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

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 ENDELIGE RETSVIRKNINGER

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

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

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med 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.

*Forandringer skal følge planen*



*Oversigtskort Hobrovejens skole*

## OM LOKALPLANEN

### Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for etablering af en ny multihal ved Hobrovejens Skole.



*Hobrovejens Skole set fra Hobrovej*

Multihallen skal give mulighed for bedre idræts- og aktivitets-faciliter til skolens elever. Den nye multihal ønskes placeret i nær tilknytning til hovedbygningen og skolegården. Derved bliver det nødvendigt at nedrive den eksisterende bevaringsværdige retiredebygning (toiletbygninger). Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser om dette. Hovedbygningen til Hobrovejens skole er ligeledes bevaringsværdig. I lokalplanen fastsættes bestemmelser om bevaring af hovedbygningen.

### Bevaringsværdig bygninger

Hobrovejens Skole (hovedbygningen) er registreret som bevaringsværdig med en SAVE-værdi 2, hvilket betyder at bygningen har høj bevaringsværdi. Lokalplanens formål er blandt andet at bevare denne bygning.

Retiradebygningen (toiletbygningen) er ligeledes registreret som bevaringsværdig med en SAVE-værdi 3, men skal nedrives i forbindelse med opførelse af en ny multihal til skolen.

Kommunen er myndighed og administrerer de bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 1-4 må ikke nedrives, om- eller tilbygges uden forudgående offentlig høring.





## OM LOKALPLANEN

Lokalplan nr. 636



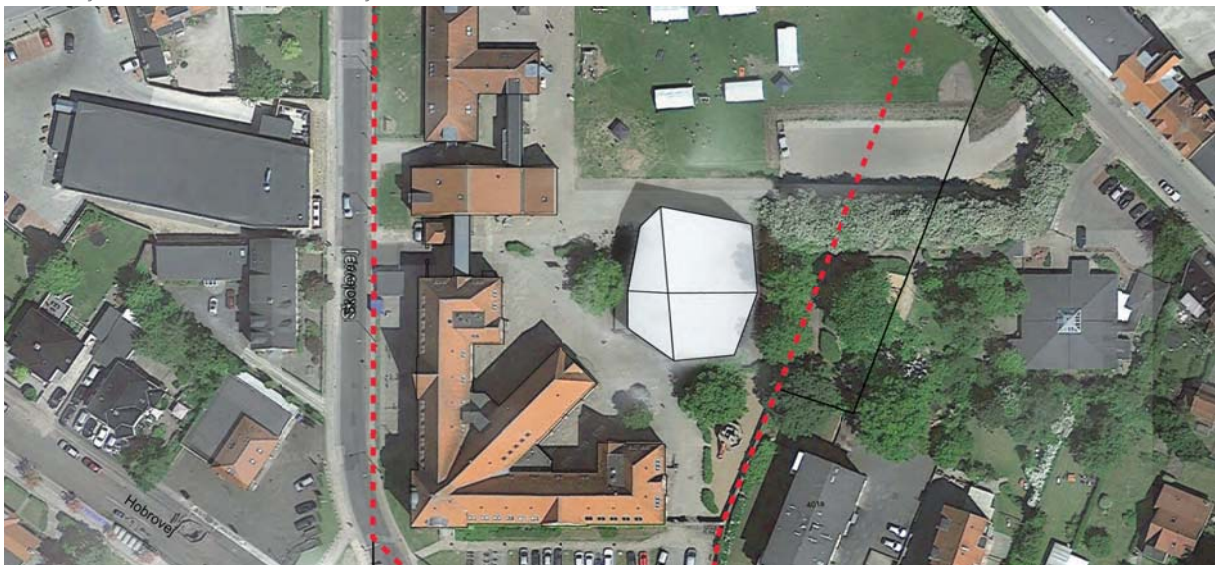
Detalje af byvåben på Hobrovejens skole over indgangen.

Hovedbygningen er tegnet af arkitekt Johannes Mynster og opført i 1921. Skolebygningen fremstår som en meget fornem rødstens hjørnebygning med hjørnetårnbygning og fremstående sidegavkviste. Der er fine detaljer i puds over indgangsdøre, og bygningen er udsmykket med lodrette skulpturelle elementer (søjler) og detaljer i natursten, puds, cement eller metal. De originale kitfalsede vinduer med sprosser er bevaret i bygningen. Anlægget er harmonisk med røde teglfacader og hel- og halvvalmede røde tegltage.

Lokalplanen indeholder derfor bygningsbevarende bestemmelser.



Hobrovejens skole set fra Gethersvej



Placering af den nye multihal



*Visualisering af multihal*

#### **Lokalplanens område**

Lokalplanens område ligger mellem Rådmands Boulevard, Nyvangsvej, Gethersvej og Skolevej i Randers.

Området rummer i dag Hobrovejens skole med tilhørende grønne faciliteter samt daginstitutionen Minimax.

Lokalplanområdet har vejadgang fra Nyvangsvej, Gethersvej og Skolevej.

#### **LOKALPLANENS INDHOLD**

Lokalplan 636 giver mulighed for at nedrive den bevaringsværdige retiredebygning (SAVE værdi 3) og opføre en ny multihal hvor retiredebygningen ligger. På grund af funktionelle forhold ønskes den nye multihal placeret i tæt forbindelse med skolens hovedbygning og skolegård. Man ønsker ikke at inddrage de dele af de grønne friarealer til yderligere bebyggelse. Det vurderes derfor, at den nye multihal bedst placeres hvor den eksisterende retiredebygning ligger, hvorfor denne skal nedrives.

*Visualisering af multihal*



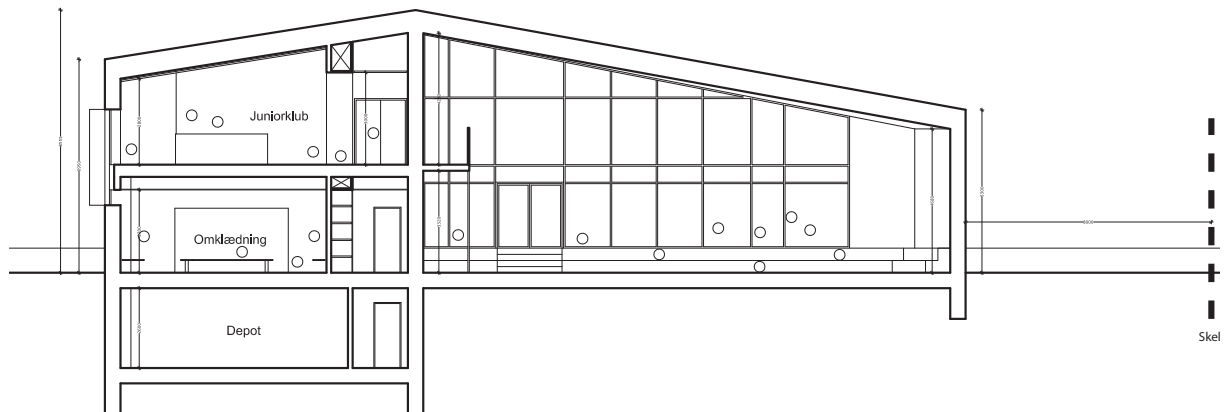




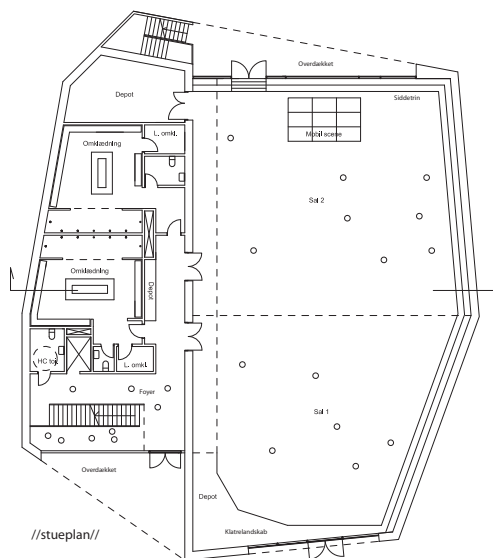
Den nye multihal opføres i 2 etager med en højde på ca. 8,5 meter.

Området må bebygges i op til 3,5 etager og med en højde på op til 15 meter. Bebyggelsesprocenten er på højst 40. Den bevaringsværdige hovedbygning er opført i 5 etager.

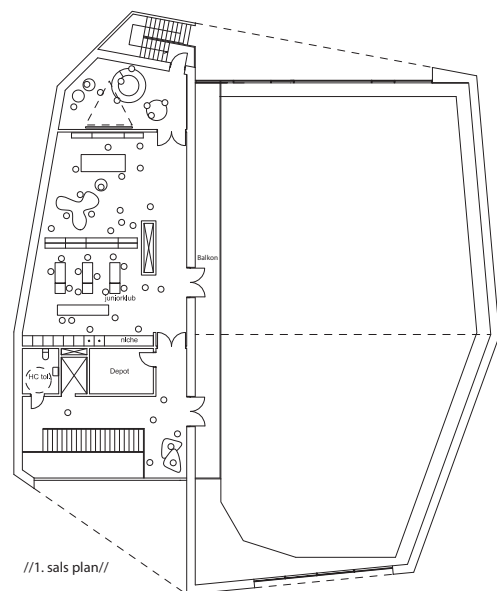
I lokalplanen fastsættes derudover bestemmelser om vejadgang og parkeringspladser, byggefelt, byggelinjer samt beplantningsbælter og bevaring af alléen der fører ind til skolen.



//principsnit 1-100//



//stueplan//



//1. sals plan//



*I henhold til lov om planlægning (lov-  
bekendtgørelse nr. 1529 af 23. nov.  
2013 med senere ændringer) fastsæt-  
tes følgende bestemmelser for det i § 2  
nævnte område.*

*Matrikelnumre*

*Zonestatus*

*Lokalplanens område anvendes til of-  
fentlige formål i form af skole, børne- og  
ungdomsinstitutioner, fritidstilbud og  
lignende med tilhørende faciliteter.*

*Antenneanlæg*

*Området er uddagt til offentlige formål og  
der kan ikke etableres boliger indenfor  
området.*

*Vejbetjening*

*Parkeringspladser*

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

### **§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanens formål er at sikre:  
**at** området kan anvendes til offentlige formål,  
**at** der kan bygges en multihal samt til og ombygninger til  
eksisterende bebyggelse,  
**at** retiradebygningen til Hobrovejens Skole kan nedrives og  
**at** hovedbygningen til Hobrovejens Skole bevares, og  
**at** sikre at forandringer af bevaringsværdige bygninger,  
herunder om – og tilbygning, sker i overensstemmelse med  
bygningens oprindelige stil og arkitektur.

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

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 400a, 402c og 403 Randers Markjorder samt alle parceller, der efter den 22.02.2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### **§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE**

- 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til offentlige formål i form af skole, børne- og ungdomsinstitutioner, kultur- og fritidstilbud og lignende med tilhørende anlæg.
- 3.2 Der er mulighed for etablering af antennemast til telekommunikation med tilhørende teknikkabine indenfor lokalplanens område.

### **§ 4 UDSTYKNING**

Området kan udstykkes i overensstemmelse med områdets struktur.

### **§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD**

- 5.1 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Nyvangsvej, Gethersvej og Skolevej. Der må ikke etableres vejadgang fra Rådmands Boulevard.
- 5.2 Indenfor lokalplanens område skal der udlægges areal til parkeringspladser svarende til følgende norm:
- Skoler og andre uddannelsesinstitutioner: 1 p-plads pr. 110 m<sup>2</sup> bruttoetageareal samt reserveudlæg på 1 p-plads pr. 450 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
  - Daginstitutioner: 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal samt reserveudlæg på 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
  - Idrætshaller og lignende: 1 p-plads pr. 10 siddepladser.



- Cykelparkering*
- 5.3 Der udlægges areal til parkeringspladser som vist på kortbilag 2. Parkering skal etableres indenfor de på kortbilag 2 viste parkeringsfelter.
- 5.4 Der skal der etableres mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 4 elever og ansatte.
- 5.5 Cykelparkering må ikke etableres på gangarealer og opholdsarealer. Ved skoler, institutioner og lign. Overdækket cykel parkering må etableres som en integreret del af bygninger eller som fritstående overdækninger, under hensynstagen til bevaringsværdig bebyggelse.

#### **§ 6 TEKNISKE ANLÆG**

- Der kan etableres antennemast i området.*
- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
- 6.3 I lokalplanområdet er der mulighed for etablering af antenner til mobiltelefoni med tilhørende teknikkabine. Antennerne skal placeres direkte på bebyggelsen eller på bærerør. Der må ikke opstilles master.
- Solenergi*
- 6.4 Der kan etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.2 er opfyldt.
- Støjvold langs Raådmandsboulevard og Nyvangsvej skal sikre skolens udendørs opholdsarealer mod støj fra trafik.*
- 6.5 Langs Raådmandsboulevard og Nyvangsvej skal der udlægges areal på 10 meters bredde til etablering af en støjvold. Støjvolden skal beplantes med danske hjemmehørende træer og buske. Areal til støjvold er vist på kortbilag 2.

#### **§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

- Byggefelter*
- 7.1 Der udlægges et byggefelt A til opførelse af ny multihal. Der udlægges et byggefelt B til udbygning, tilbygning og ombygning mv. af eksisterende skolebygninger. Der udlægges et byggefelt C til udbygning, tilbygning og ombygning mv. af daginstitutionen på Nyvangsvej 25. Ny bebyggelse må kun placeres indenfor de udlagte byggefelter. Byggefelterne er vist på kortbilag 2.
- Bebyggelsesprocent*
- 7.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 %.
- Antal etager og bygningshøjde*
- 7.3 Indenfor byggefelt A kan bebyggelse opføres i op til 2 etager med en højde på op til 10 meter. Indenfor byggefelt B kan bebyggelse opføres i op til 3,5 etager med en højde på op til 15 meter. Indenfor byggefelt C kan bebyggelse opføres i 2 etager med en højde på op til 8,5 meter.



*Mindre bygninger.*

7.4 Der kan opføres mindre bygninger på op til 10 m<sup>2</sup> og lignende til idræts-, leg-, redskabs-, cykel- og skolefaciliteter udenfor byggefeltet. Disse bygninger må opføres maksimalt i 1 etage.

*Byggelinjer mod omgivende veje*

7.5 Der pålægges en byggelinje på 10 meter fra vejskel til Skolevej, Rådmands Boulevard, Nyvangsvej og Gethersvej som vist på kortbilag 2. Mindre bebyggelse skal placeres bag byggelinjen.

*Bevaringsværdige bygninger*

7.6 Skolebygningen (hovedbygningen) til Hobrovejens Skole (SAVE værdi 2) er bevaringsværdig og må ikke nedrives. Hovedbygningen er vist på kortbilag 2.

*Retiradebygningen må nedrives*

7.7 Den bevaringsværdige retiradebygning (SAVE værdi 3) der ligger indenfor byggefelt A, må nedrives. Retiradebygning og byggefelt er vist på kortbilag 2.

#### **§ 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.

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

8.2 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner. Der kan ikke opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg på den bevaringsværdige hovedbygningen til Hobrovejens Skole.

#### **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

*Beplantningsbælte på 5 meter mod veje. Beplantningsbæltet skal sikre afskærmning af skolens område mod de omkringliggende veje og arealer.*

9.1 Der må ikke være nogen form for oplag af materialer indenfor lokalplanens område.

9.2 Indenfor lokalplanens område mod Rådmands Boulevard og Nyvangsvej udlægges areal til et sammenhængende grønt beplantningsbælte på minimum 5 meter bestående af danske hjemmehørende buske og træer. Den eksisterende beplantning må ikke fældes men må dog udtyndes og genplantes hvis nødvendigt. I forbindelse med anlæg af en eventuel støjvold kan beplantningsbæltet fældes under forudsætning af at der det genplantes på støjvolden. Mod Nyvangsvej kan beplantningsbæltet brydes af vejadgang. Areal til beplantningsbælte er vist på kortbilag 2.

*Bevaring af alletræerne ved indkørslen til skolen. Aléen er et karakteristisk element i anlægget.*

9.3 Alléen langs indkørslen til skolen skal bevares. Ved fældning af syge træer skal der genplantes med træer af samme sort. I forbindelse med byggeri i byggefelt A vist på kortbilag 2 kan de træer som er placeret i byggefeltet fjernes.



## § 10 BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

- SAVE registrering* 10.1 Hovedbygningen til Hobrovejens Skole er registreret med SAVE-værdi 2 og er bevaringsværdig. Bygningen må kun nedrives, ændres eller ombygges med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.
- Bevaring af Hovedbygningen* 10.2 Hovedbygningen til Hobrovejens Skole skal bevares med den nuværende arkitektoniske udformning.
- Om- og tilbygninger skal ske med respekt for arkitekturen* 10.3 Om- og tilbygninger til den bevaringsværdige hovedbygning skal ske i tråd med den oprindelige stilart og kvalitet.
- Vinduer* 10.4 Oprindelige vinduer skal så vidt muligt vedligeholdes og bevares. Nye vinduer skal tilpasses de oprindelige vindueshuller med en størrelse, udformning og opdeling der svarer til de oprindelige. Vinduer i bygninger med høj bevaringsværdi skal udføres som koblede rammer eller med forsatsvinduer. Der må ikke påklistres sprosser på en gennemgående rude. Vinduesrammer og sprosser skal udføres i træ og males med en dækkende farve. Der må ikke anvendes plastvinduer eller træ/alu-vinduer. Der må ikke anvendes vinduer med tonede ruder eller buet glas. Vinduer må ikke overmales, påklistres eller blændes, så det får karakter af blænding.
- Døre og porte* 10.5 I bygninger med høj bevaringsværdi skal oprindelige døre, indgangspartier, porte og trappesten bevares. Nye porte og døre skal tilpasses de oprindelige dør- og porthuller og udføres i overensstemmelse med bygningens oprindelige stil. Døre og porte skal udføres i træ og lakeres med klar lak eller males med en dækkende farve. Der kan ikke udføres døre og porte i plast eller træ/alu eller stål.
- Farver på bygninger* 10.6 Oprindeligt og allerede bemalede bygningsdele, på bygninger med høj bevaringsværdi, skal males i farve tilpasset husets stil og historie. Facader skal fremstå som en helhed og have et ensartet farvevalg for en facadelængde under et.
- Murværk* 10.7 Murværk skal bevares i røde tegl som blank mur uden puds, vandskuring, bemaling eller lignende. Murede detaljer som gesimser, må ikke gennembrydes eller fjernes.
- Ovenlys* 10.8 Ovenlysvinduer skal minimeres i omfang og antal samt udføres i overensstemmelse med de oprindelige i støbejern.
- Tagudformning* 10.9 Taghældning og tagform skal forblive den samme.

*Tagmaterialer*

- 10.10 Tagdækning skal udføres med røde vingetagsten i tegl. Glaserede tegl og lignende materialer må ikke anvendes til tagdækning.

*Bygningsfremspring*

- 10.11 Kviste, altaner og lignende er ikke tilladt.
- 10.12 Bevaringsværdige bygninger må ikke tilføres udhæng, markiser eller baldakiner.

*Tagrender mv.*

- 10.13 Tagrender og nedløb skal udføres i materialer tilsvarende det oprindelige og ikke udføres i stål eller plast.

**§ 11 SKILTNING**

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

- 11.1 Fritstående skilte er ikke tilladt i lokalplanområdet, med undtagelse af mindre henvisningsskilte jf. § 10.4.

- 11.2 Belysning af skilte skal indskrænkes og underordne sig lys niveauet i området som helhed.

*Skiltning*

*Der bør kun skiltes med forhold der omhandler skole og institutioner*

- 11.3 Skilte på bevaringsværdige bygninger skal begrænses i antal og underordne sig bygningens arkitektur hvad angår størrelse, placering og farve. Skilte må ikke dække for arkitektoniske detaljer og udsmykning.

*Skilte på ubebyggede arealer må kun være henvisningsskilte og ikke skilte med reklamer*

- 11.4 Der må 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. Der kan dog opsættes skilte i forbindelse med Skolen til skoleformål.

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

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.
  - de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret.



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 636

### § 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan 636 er vedtaget den 06.06.2016

Claus Omann Jensen  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

Lokalplan 636 vedtages endeligt i henhold til Planloven.

Denne lokalplan er endeligt vedtaget den 05.09.2016

Claus Omann Jensen  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 16.09.2016 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.



EJERLÅU: OVER HORNBÆK BY, HORNBÆK  
 ● LOKALPLANGRENSE  
 ▨ MATRIKLER  
 ▨ BYZONE

De viste bebyggelser er kun til illustration af den sammentagne planering indenfor lokalplanområdet. Fortol kun ikke anvendes ved detaljplanlægning. Grundejeren skal selv indbringe nødvendige tilladelser.

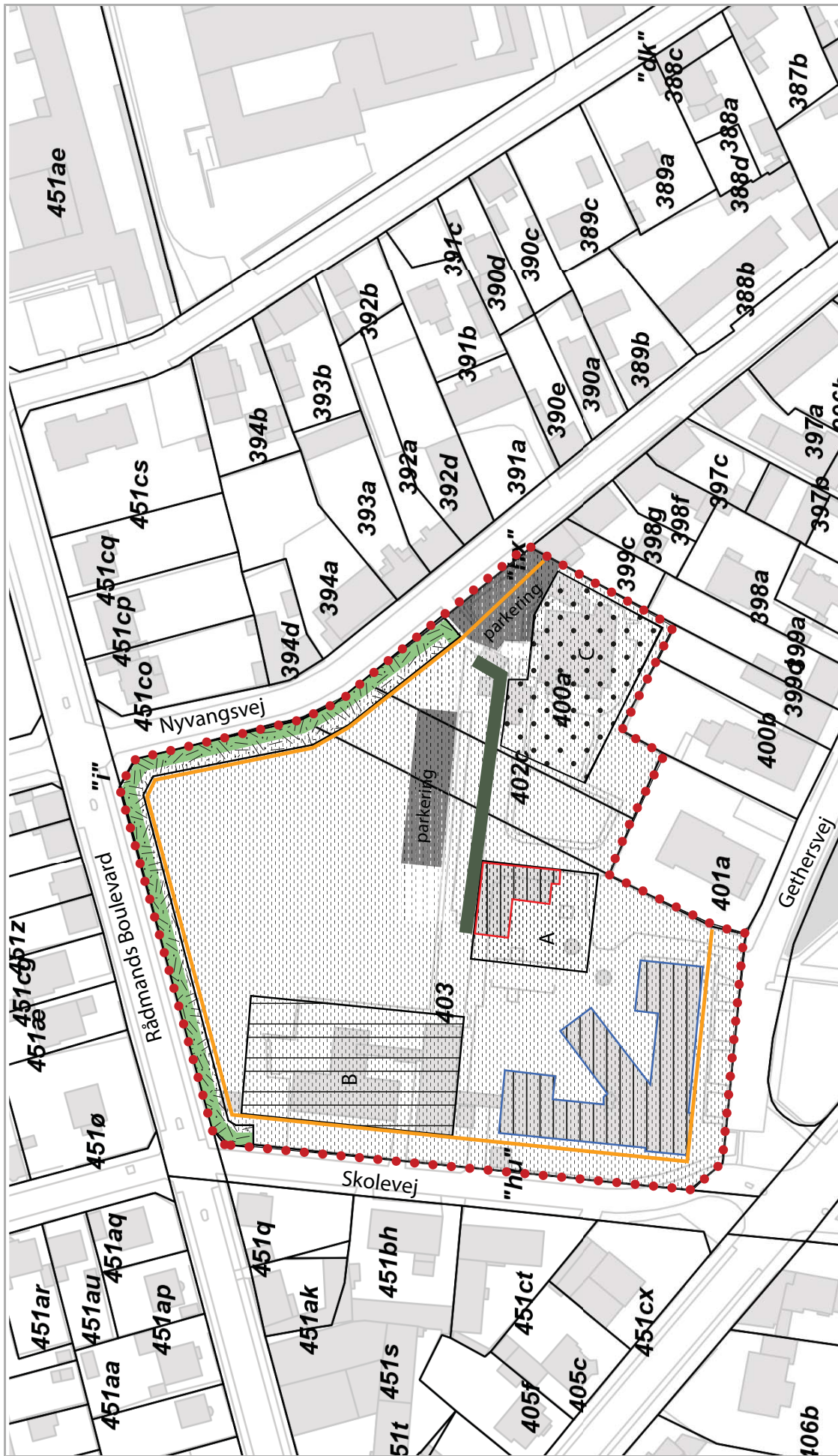
Hobrovejens skole  
 Lokalplanens afgrænsning

LOKALPLAN 636  
 KORTBILAG 1

RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK  
 PLAN, LAKSETORVET

18. April 2016  
 MÅL 1:1500





LOKALPLAN 636  
KORTBILAG 2

Hobrovejens skole  
Lokalplanens afgrænsning

18. April 2016  
MÅL 1:1500

RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK  
PLAN, LAKSETORVET

EJERLÅ: OVER HORNBAEK BY, HORNBAEK	BEPLANTNINGSBÆLT ALLE DER BEVARES	BEVARINGSVÆRDIG BYGNING MÅ IKKE NEDRIVES	BYGGEFELT C
LOKALPLANGRENSE	BYGNING MÅ IKKE NEDRIVES	BEVARINGSVÆRDIG BYGNING DER NEDRIVES	PARKERING
MATTRIKLER	BEVARINGSVÆRDIG BYGNING DER NEDRIVES	BYGGEFELT A	LEDNING
BYZONE	BEVARINGSVÆRDIG BYGNING DER NEDRIVES	BYGGEFELT B	AREAL TIL STØJVOLD
BYGGELINJE	BEVARINGSVÆRDIG BYGNING DER NEDRIVES		

De viste ledninger er kun til illustration af den omfattede planlægning. Ledninger i lokalplanområdet, kortet kan ikke anvendes ved detaljplanlægning. Grundtyper skal selv indbringe ledningsplanlægning.





## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Landsplanlægning

#### LANDSPLANLÆGNING

##### 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
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

### Natura 2000-områder

#### Natura 2000-områder

Der er 6,4 km til nærmeste natura 2000-område, nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov. Både ud fra afstanden og karakteren af det ansøgte vurderes det ansøgte hverken i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, at få negativ effekt på de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

### Bilag IV arter

#### Bilag IV-arter

Flagermus yngler og raster især i ældre bygninger og hule træer. De er især følsomme overfor fældning af hule træer og restaurering af bygninger, så de bliver utilgængelige.

Findes der flagermus eller spor efter flagermus i forbindelse med nedrivningen skal den lokale afdeling af Naturstyrelsen kontaktes. De vil kunne hjælpe med at beskytte og udsluse flagermusene.

### Kommuneplan 2013

#### KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.02.O.19 i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune. Området er udlagt til offentlige formål såsom børnehave, skole, idrætshaller, idrætsbaner, samt offentlige og private servicefunktioner og aktiviteter mv. Miljøklasse 1-2. Der må bygges i 3,5 etager i op til 15 meters højde og med en bebyggelsesprocent på 40.

### Rammekort med markering af lokalplanområdet.





*Retningslinjer i kommuneplan 2013*

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 3.2 Bevaringsværdige bygninger

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der taget stilling til bevaring af de 2 bevaringsværdige bygninger ved hobrovejens Skole. I lokalplanen sættes bestemmelser til bevaring af hovedbygningen og i forbindelse med opførelse af den nye multihal er det vurderet, at det er nødvendigt at nedrive retiredebygningen.

- 6.11 Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen skal som udgangspunkt friholdes for yderligere bebyggelse. Der må ikke opføres byggeri eller anlæg som kan forringe kystens naturmæssige, landskabelige eller rekreative værdi. Kystnærhedszonen påvirkes ikke da området allerede er bebygget med skole og daginstitutioner. Den nye Multihal som lokalplanen giver mulighed for ligger bag ved Hovedbygningen til skolen og kan derfor ikke ses fra kysten.

*Overensstemmelse med kommuneplan 2013*

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 for Randers Kommune.

*Zonestatus*

Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone

## **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.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Kun servitutter der er i modstrid med lokalplanens formål, aflyses i forbindelse med lokalplanens vedtagelse. Ingen servitutter er fundet i strid med planen.

Servitut om Luftfarts-hindringer.

Ethvert projekt, der vil medføre luftfarts-hindringer, der er 25m over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen.

Påtaleberettigede: Statens Luftfartsvæsen.

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser om en maksimal bygningshøjde på 15 meter.



*Vejadgang og parkeringsforhold*

**Vejbetjening**

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Nyvangsvej, Gethersvej og Skolevej.

Indenfor lokalplanområdet skal der udlægges areal til følgende antal p-pladser:

- Ved skoler og andre uddannelsesinstitutioner: 1 p-plads pr. 110 m<sup>2</sup> bruttoetageareal samt reserveudlæg på 1 p-plads pr. 450 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
- Ved Daginstitutioner: 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal samt reserveudlæg på 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
- Ved Idrætshaller og lignende: 1 p-plads pr. 10 siddepladser.

*Spildevand og overfladevand*

**Spildevandsplan**

Ejendommen er omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan kloakopland O11. Ejendommen er beliggende i et fælleskloakeret opland, som er planlagt separatkloakeret. Ved ændringer af de interne kloakker bør de forberedes til separatkloakering. Der er for kloakoplandet angivet en maksimal afløbskoefficient på 0,3. Lokalplanen forventes ikke at medføre ændringer på befæstelsen på ejendommen, og det forventes derfor ikke at medføre ændringer i afledningen af overfladevand fra ejendommen.

*Varme*

**Varmeplan**

Lokalplanens område er i varmeplanen for Randers Kommune udpeget til fjernvarme. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmesforsyning. Undtaget er bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger. Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning som primær varmekilde i bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

*Vandforsyning*

**Vandforsyning**

Området ligger i Verdo Vand A/S forsyningsområde.

*Jordforurening*

**Jordforurening**

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.

*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.

*Vintervedligeholdelse*

**Vintervedligeholdelse**

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

*Tilgængelighed*

**Handicappolitik**

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



### *Arkæologiske forhold*

#### **Arkæologiske interesser**

Museet har ikke kendskab til nogen fortidsminder i det pågældende område eller den umiddelbare nærhed. Samtidig må det også forventes, at det i forvejen stående byggeri og belægning vil have ødelagt eventuelle fortidsminder i en grad, så det ikke længere er muligt at erkende dem. Det er derfor museets vurdering, at det ikke vil være nødvendigt med en arkæologisk forundersøgelse forud for byggeriet af den kommende multihal.

Bygherre skal dog fortsat være opmærksom på, at såfremt der alligevel under arbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet.

Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.

### *Bevaringsværdige bygninger*

#### **Bevaringsværdige bygninger**

En bygning udpeges som bevaringsværdi, hvis den er af væsentlig betydning for området og hvis den kan fortælle om byggeskik, arkitektur og kulturhistorie. Udpegning som bevaringsværdig gælder alene bygningens ydre udformning.

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

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

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

Hobrovejens skole, beliggende på Gethersvej 36, 8900 Randers, med tilhørende anlæg er bevaringsværdig. Anlægget består af selve hovedbygningen (skolebygning) og af retiradebygningen (toiletbygningen).

Skolebygning, gymnastiksal og retiradebygning er sammen med de omkransende læmure alle opført i perioden 1918 – 1921 efter en samlet plan af Johannes Mynster. Bygningen er bevaringsværdig med en SAVE værdi på 2 og lokalplanens formål er blandt andet, at bevare denne bygning. Skolebygningen fremstår som en meget fornem rødstens hjørnebygning med hjørnetårnbygning og fremstående sidegavlkviste. Der er fine detaljer i puds over indgangsdøre, og bygningen er udsmykket med lodrette skulpturelle elementer (søjler) og detaljer i natursten, puds, cement eller metal. De originale kitfalsede vinduer med sprosser er bevaret i bygningen.



Hovedbygningen Hobrovejens Skole



Retiradebygningen

Der er usikkerhed omkring den registrerede bevaringsværdi på retiradebygningen, idet den ikke er registreret i Kulturministeriets oversigt over fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB). Men det fremgår af:

- I FBB er bygning 1 – skolebygning registreret med saveværdi 2
- I FBB er bygning 2 – gymnastiksal registreret med saveværdi 3
- I FBB: Retiradebygningen er ikke registreret.

I de håndskrevne bygningsskemaer fra 1999 der ligger til grund for indberetning til FBB er der vedrørende bygning 2 tilføjet flg. bemærkninger: "Gymnastiksalen er med i bygning 1. Bygning 2 er udhus / læskur (retiradebygning). Der er lokaliseret forkert bygning".



Retiradebygningen

Retiradebygningen er således registreret med en SAVE-værdi på 3. På retiradebygningen er der senere tilføjet bræddevæg, fladt halvtæg, og dele af de omkransende mure er fjernet, således at bygningen ikke længere fremstår originalt. Bevaringsværdien for retiradebygningen er derfor lavere på grund af tilbygningen og ændringerne selvom den oprindelige bygning rummer fine detaljer.

Lokalplan 636 fastsætter bestemmelser til bevaring af den bevaringsværdige hovedbygning (SAVE værdi 2) til Hobrovejens Skole på Gethersvej 36, 8900 Randers. Hovedbygningen er vist på kortbilag 2.



Retiradebygningen

Lokalplan 636 giver mulighed for at nedrive den bevaringsværdige retiradebygning (SAVE værdi 3) og opføre en ny multihal hvor retiradebygningen ligger.

Den bevaringsværdige retiradebygning til Hobrovejens Skole på Gethersvej 36, 8900 Randers må nedrives i forbindelse med nyopførelse af byggeri. Retiradebygningen er vist på kortbilag 2.



*Lov om miljøvurdering af  
planer og programmer*

*Screening for miljøvurdering*

## **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.)

Planen er screenet for miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer §3 stk. 1, nr. 3. 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 Kommunens 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 screeningen fremkom følgende:

- Udstykningens primære vejadgang bliver fra Nyvangsvej. Antallet af elever på skolen ændres ikke og er ikke påvirket af planlægningen. Derfor øges trafikmængden til området ikke.
- Der findes ikke beskyttet eller sårbar natur i området.
- Planen giver bedre muligheder for fysisk aktivitet og idræt for eleverne på skolen og dermed giver planen mulighed for anlæg, der fremmer befolkningens sundhed.
- Nedrivning af den bevaringsværdige retiredebygning med SAVE værdi på 3 vurderes at have mindre negativ indvirkning på miljøet, da bygningen ligger bagved selve hovedbygningen og dermed ikke er særlig synlig og da der er foretaget ombygning på bygningen. Det vurderes ikke at dette i sig selv har så væsentlig betydning at det kan medføre krav om miljøvurdering.

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