

Forslag til Lokalplan 672

*Skolebyggeri ved
Forberedesskolen*





INDHOLDSFORTEGNELSE

FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST	4
Miljøvurdering	4
Yderligere oplysninger	4
VEJLEDNING	5
Pligt til at udarbejde en lokalplan.....	5
Hvad er formålet med lokalplaner?	5
Borgernes indflydelse.....	5
Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser	5
KLAGEVEJLEDNING	6
Klager over miljøvurdering af planforslag.....	6
Klager over den endelige vedtagelse af en lokalplan	6
Hvad kan påklages?	6
Hvem er klageberettiget?	6
Klager skal indgives via klageportalen.....	6
Gebyr for behandling af klager	6
Fritagelse for klageportalen.....	6
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	7
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	7
LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER.....	7
OM LOKALPLANEN	8
BAGGRUND.....	8
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	9
LOKALPLANENS INDHOLD.....	10
Delområde I	11
Delområde II	11
Delområde III.....	11
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	12
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Område og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykning.....	13
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	13
§ 6 Tekniske anlæg.....	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9 Ubebyggede arealer.....	16
§ 12 Ophævelse af lokalplan.....	16
§ 13 Vedtagelsespåtegninger	16
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .	19
LANDSPLANLÆGNING.....	19
Natura 2000-områder og Bilag IV-arter	19
A (Natura 2000-områder).....	19
A (bilag IV-arter).....	19
KOMMUNEPLANEN	20
ZONESTATUS.....	20
SEKTORPLANER.....	20
Spildevandsplan.....	20



Varmeplan	20
Vandforsyningsplan	21
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	21
Servitutter	21
Vejbetjening.....	21
Jordforurening.....	21
Renovation	21
Handicappolitik.....	21
Arkæologiske interesser.....	21
Bevaringsværdige bygninger.....	21
Kystnærhedszonen.....	22
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	22
Afgørelse vedr. miljøvurdering.....	22
Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering.....	22
Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering.....	23
DENNE LOKALPLANS TILVEJBRINGELSE.....	23
Offentlig høring om planforslag i 4 uger.....	23
Endelig vedtagelse.....	26



Hvad er en lokalplan?

*'Investeringsikkerhed
og sikkerhed for naboer.*

Hvad er en redegørelse?

*Hvad er bestemmelser
og kortbilag?*

Forhold til anden planlægning.

Er der handlepligt?

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

*Hvordan kan byudvikling ske efter en
samlet overvejelse, hvor borgere og
virksomheder m.fl. inddrages?*

*Hvordan får borgere, virksomheder m.fl.
indflydelse på planlægningen?*

*Hvilken rolle spiller byggeloven
i forhold til lokalplaner?*

VEJLEDNING

Gennem en lokalplan kan byrådet fastlægge juridisk bindende bestemmelser om hvordan arealer og bygninger må bruges. Dette kan give ejeren sikkerhed for hvad der fx må udstykkes og bygges. Det kan samtidig give naboer sikkerhed for at de kan blive naboer til. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i planloven.

Lokalplanen er delt op i tre hovedafsnit:

- *Redegørelse* for lokalplanens baggrund og indhold. Redegørelsen er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- *Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag*, som er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, grundejere i og brugere af området.
- *Redegørelse* for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.

Lokalplanen medfører ikke nogen handlepligt. Det betyder, at byrådet og grundejere i området ikke er forpligtet til at realisere lokalplanen.

Pligt til at udarbejde 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 byudvikling skal ske på baggrund af en overordnet sammenhængende planlægning, og at borgere, virksomheder, foreninger og andre myndigheder skal inddrages i denne planlægning gennem offentlige høringer.

Borgernes indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres med henblik på, at offentligheden får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt, evt. i en revideret form, der helt eller delvist evt. imødekommer indsigelser fra borgere, virksomheder, foreninger eller andre myndigheder.

Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser

I byggeloven - og særligt i bygningsreglementet - er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. Disse krav 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 bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler, er det byggeloven, 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

Afgørelser om miljøvurdering af planer og endelig vedtagelse af planer kan påklages til Planklagenævnet.

Evt. klager over afgørelser om miljøvurdering af planforslag.

Klager over miljøvurdering af planforslag

Afgørelsen om hvorvidt et planforslag skal miljøvurderes i henhold til miljøvurderingsloven kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen. Jf. miljøvurderingslovens § 48.

Klager over den endelige vedtagelse af en lokalplan

Hvis byrådet træffer afgørelse om at vedtage en lokalplan endeligt, efter den offentlige høring, er det muligt at klage over den endelige vedtagelse til Planklagenævnet. Jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Hvad kan man klage over?

Hvad kan påklages?

Nævnet kan kun behandle retlige spørgsmål. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan ikke klages over planens hensigtsmæssighed eller rimelighed.

Hvem kan klage?

Hvem er klageberettiget?

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

Hvordan kan man klage?

Klager skal indgives via klageportalen

Klagen skal indbringes via Klageportalen, på Internettet på følgende adresser: www.borger.dk eller www.virk.dk. Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

En evt. klage 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.

Nye gebyrer for behandling af klager træder i kraft pr. 1. februar 2017.

Gebyr for behandling af klager

For behandling af klager i Planklagenævnet skal der betales 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

Hvordan man klager uden at bruge klageportalen på Internet?

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



Fremtidige forandringer skal følge planen.

Ingen handlepligt.

Muligheder for dispensation.

Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

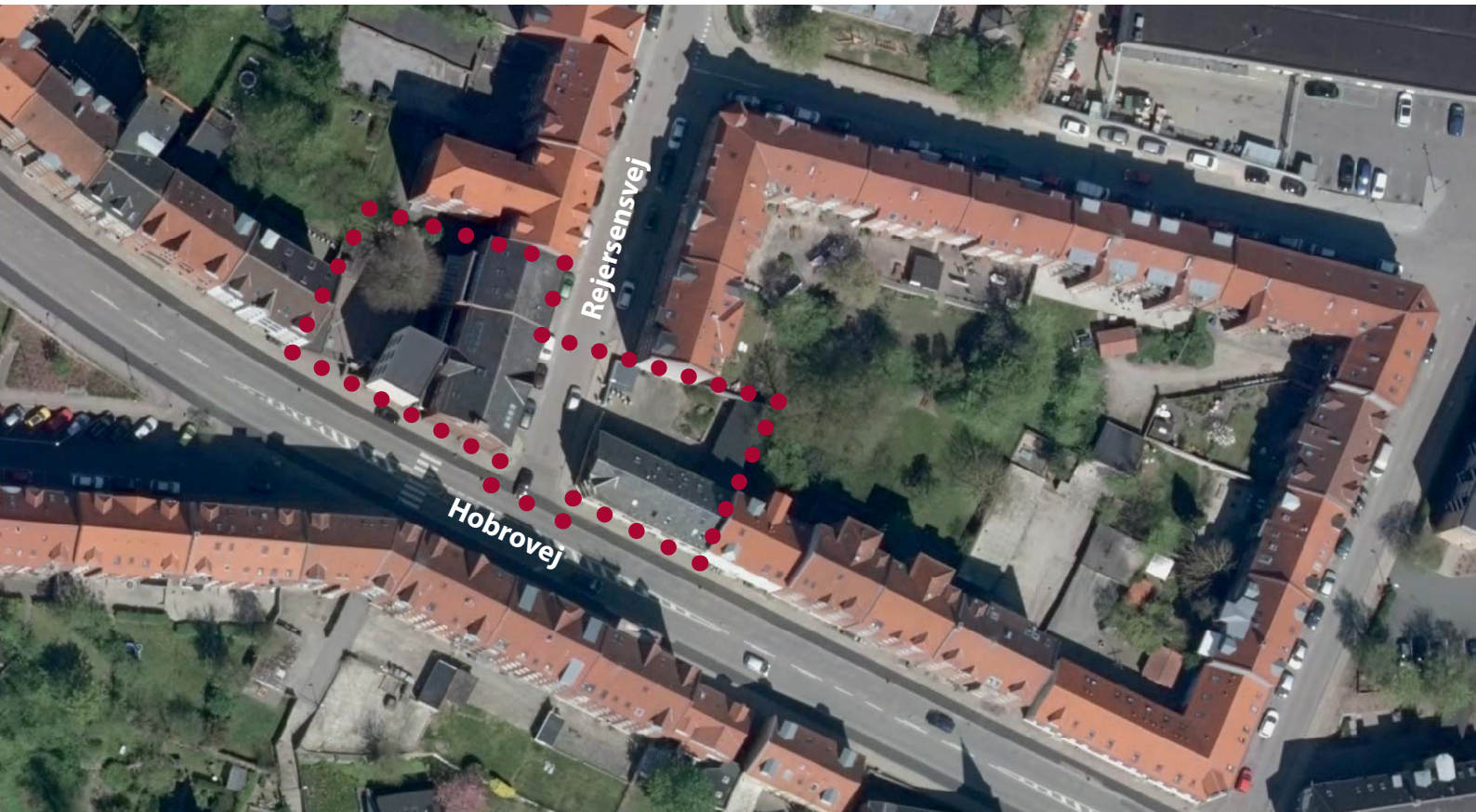
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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 formål, principper og anvendelsesbestemmelser i planen. Byrådet kan i nogle tilfælde vælge at give tidsbegrænsede dispensationer til midlertidige anvendelser, selv om det strider mod planens formål, principper og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører en ejer, en bruger eller nabo 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.



Oversigtskort



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i Randers

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give Forberedelsesskolen Randers mulighed for at nedrive det eksisterende boligbyggeri på hjørneejendommen ved Hobrovej 24 for at opføre nyt skolebyggeri i op til 4½ etage til skoleformål.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca 1.620 og ligger i den vestlige afgrænsning af Randers midtby.

Lokalplanen omfatter Hobrovej 26A og nabogrunden Hobrovej 24, samt et stykke areal af Reiersensvej beliggende imellem de to ejendomme. Forberedelsesskolens eksisterende bygninger er beliggende på Hobrovej 26A

Lokalplanområdet afgrænses af Hobrovej mod syd af eksisterende karrestruktur i 4½ etager, af eksisterende etagebebyggelse i 4½ etager mod vest, og nord, samt etagebebyggelse i 3½ etager mod øst.



OM LOKALPLANEN

Lokalplan 672



Forberedelsesskolen set fra Hobrovej



Rejersensvej mellem Hobrovej 24 og 26A



Forberedelsesskolen, eksisterende bygninger Hobrovej 26A

Ejendommen Hobrovej 26A, er bebygget med to bygninger i henholdsvis 4 og 4 ½ etager med tilhørende skolegård. Skolegården afskærmes mod Hobrovej med en rød murstensmur. Derudover er der et udhus placeret langs grundens vestlige skel.

Ejendommen Hobrovej 24, omfatter en beboelseejendom i 3½ etager, som i forbindelse med projektets realisering, ønskes nedrevet. Den eksisterende bygning har en bevaringsværdi på 4 og er indrettet med 7 lejligheder.



Eksisterende naboejendom Hobrovej 24

Forberedelsesskolen Randers, er en privatskole med et spor i grundskolen og to spor i overbygningen. Skolen har eksisteret siden 1905, med samme beliggenhed som i dag. Skolen er beliggende i et særligt kvarter med mange fine bevaringsværdige bygninger med en stor detaljering, bl.a. bygningen på Hobrovej 26A.

Området er omfattet af temalokalplan 520, der bl.a. har til formål at sikre områdets særegne bebyggelsesstruktur og bygningstyper, så ny bebyggelse inden for området tilpasses den eksisterende bebyggelse i udtryk og dimensioner.



Illustrationsskizzen viser eksisterende bygninger, Forberedelsesskole Hobrovej 26A, afsætningszone ved Reiersensvej, samt nybyg på Hobrovej 24.

Ny skolebygning

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at der kan opføres ny skolebebyggelse på i alt ca. 1.020 m², på skolens naboejendom Hobrovej 24. De nye bygninger skal være med til at sikre bedre pladsforhold for skolens elever og ansatte.

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger, at området kan anvendes til skolebyggeri med dertilhørende parkeringspladser og fælles opholdsareal.

Eksisterende beboelsesbygning nedrives

Opførelse af en ny bygning på ejendommen Hobrovej 24, forudsætter blandt andet, at den eksisterende beboelsesejendom nedrives. Ejendommen Hobrovej 24 er bevaringsværdig og vurderet til en SAVE værdi 4. Planlægningen sikrer, at det eksisterende byggeri med bevaringsværdi 4 kan nedrives, da det eksisterende byggeri ikke er egnet til skoleformål. Der opføres i stedet nyt skolebyggeri til gavn for helheden i området.

Bevaringsværdigt kvarter

Lokalplanen er beliggende i et særligt bevaringsværdigt kvarter omkring "Vester Altan Området". Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser der har til formål at sikre området særegne bebyggelsesstruktur og bygningstyper således, at ny bebyggelse inden for området tilpasses den eksisterende bebyggelse i udtryk og dimensioner.

Nye bygninger skal harmonere med kvarterets overordnede arkitektur

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der b.l.a. sikrer, at skolens nye bygninger skal harmonere med kvarterets overordnede arkitektur og materialevalg.

Ny bebyggelse afslutter områdets karakteristiske karréstruktur

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse langs henholdsvis Hobrovej og Reiersensvej skal bidrage til at afslutte områdets karakteristiske karrestruktur.



OM LOKALPLANEN

Lokalplan 672

Lokalplanen sikrer, at bygningernes volumen og struktur tilpasses naboejendommene og områdets niveauspring langs henholdsvis Reiersensvej og Hobrovej.

Bygninger i 4½ etager

Bygningen langs Reiersensvej opføres i 4 etager med udnyttelig tagetage og kælder. Bygningen indrettes til klasselokaler, depot og trapperum. Bygningen langs Hobrovej opføres i 3 etager med udnyttet tagetage og indrettes til auditorie og klasselokaler, samt friarealer i tagetagen.

Ny bygning i facadeflugt

Lokalplanen fastlægger, at ny skolebygning langs Reiersensvej placeres, så facadelinjen flugter med eksisterende nabobebyggelse af Reiersensvej 2. I denne forbindelse reguleres skellet langs Reiersensvej på ejendommen Hobrovej 24, og tillægges Reiersensvej.

Aflastningszone

Det sydlige område af Reiersensvej indrettes udover kørebane til zone for køretøjer til afsætning af elever, samt etablering af 3 p-pladser.

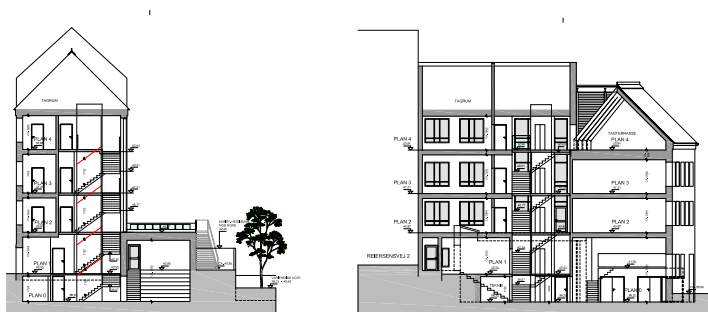
Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen fastlægger at ydermuren imod syd (Hobrovej) og imod vest (Reiersensvej), kun må bestå af blank mur i tegl i rødlige farvenuancer, der harmonerer med det eksisterende miljø. Imod nord (gård arealet), må ydermuren bestå af andre materialer.

Tårnmotiv

Kvarteret ved Forberedelsesskolen består af mange flotte tårne og spir, som har betydning for bygningernes og gadebilledets arkitektur. Lokalplanen fastlægger derfor, at hjørnet mod gaden ved Hobrovej og Reiersensvej skal markeres med et tårn, spir eller karnap.

Principsnit: Eksempel af ny bebyggelse på Hobrovej 24.



Illustrationsskitse: Eksempel på facadeskitse af byggeriet mod Hobrovej og Reiersensvej.

Lokalplanen sikrer at bebyggelsen opdeles i to huse, der i højde nedtrapper fra Reiersensvej mod Hobrovej således, at ny bebyggelse inden for området tilpasses den eksisterende bebyggelse i udtryk og dimensioner.

Tårnets markering af hjørnet indgår i sammenhæng med områdets øvrige tårnmotiver og skaber et flot kig fra Hobrovej og Prins Christians Gade.





Delområder:

Lokalplanen inddeles i delområde I, II og III

Delområde I

Delområde I,

omfatter matrikel nr. 967b, Randers Bygrunde. Området omfatter Forberedelsesskolens nuværende bygninger, samt skolegård.

Delområde II

Delområde II,

omfatter vejareal, Reiersensvej.

I området etableres 3 p-pladser, samt zone for køretøjer til afsætning af elever.

Delområde III

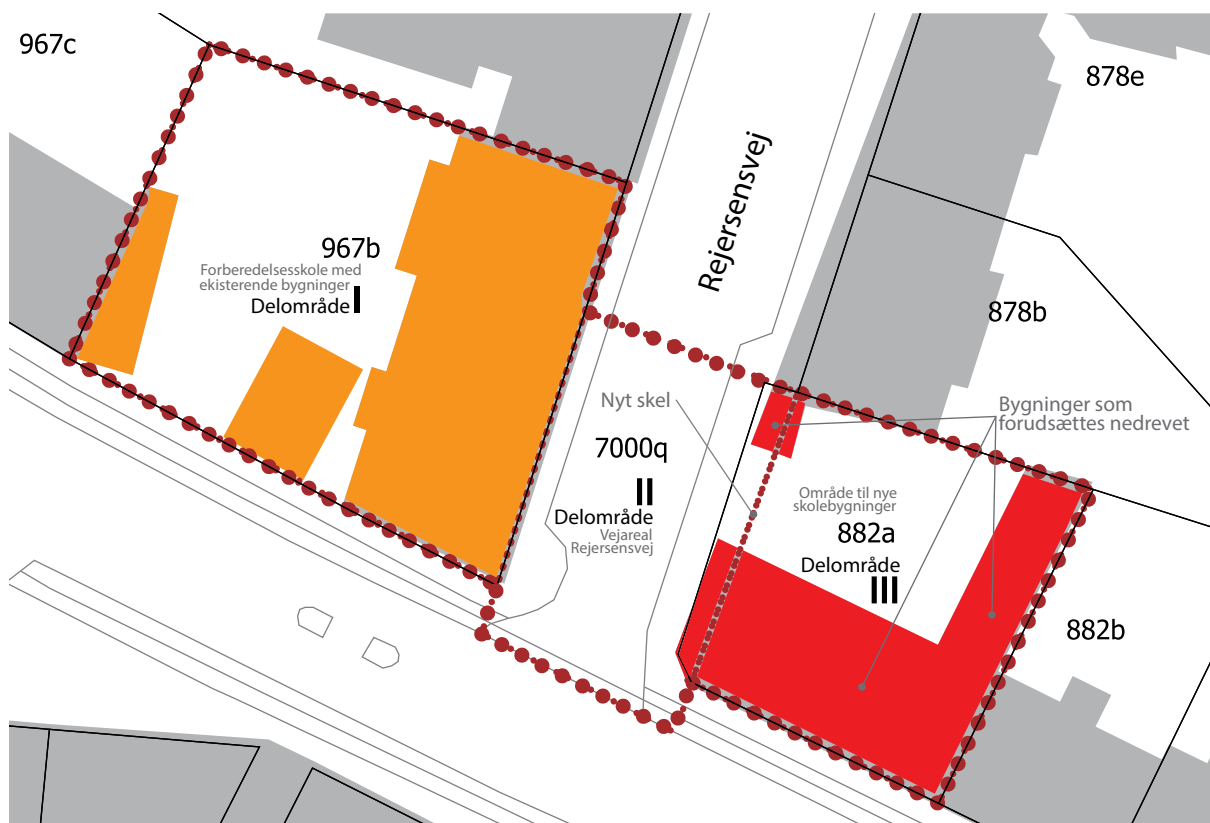
Delområde III,

omfatter matrikel nr. 882a, Randers Bygrunde.

Området omfatter Forberedelsesskolens nye ejendom, hvorpå skolens nye bygninger og dertilhørende fælles opholdsareal opføres.

Lokalplanen giver mulighed for at eksisterende bebyggelse indenfor delområde III kan nedrives.

Oversigtskort over delområder





LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23.11.2015 med senere ændringer) fastsættes flg. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- At** området kan anvendes til offentlige formål, herunder daginstitutioner, ældrecenter, skole, bibliotek, medborgerhus, offentlig administration med tilhørende faciliteter.
- At** der kan bygges nye skolebygninger, samt til- og ombygninger til eksisterende bebyggelse.
- At** ny bebyggelse harmonerer med kvarterets overordnede arkitektur og materialevalg
- At** eksisterende beboelsesejendom Hobrovej 24, kan nedrives
- At** eksisterende skel matr.nr. 882a, Randers Bygrunde, langs Reiersensvej, rykkes tilbage i flugt med naboejendommens skel matr.nr. 878b, Randers Bygrunde
- At** der i forbindelse med gennemførelsen af projektet etableres en zone for køretøjer til afsætning af elever, samt offentlige parkeringspladser på den sydlige del af Reiersensvej.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 882a og 967b Randers Bygrunde og dele af vejareal Reiersensvej matrikelnummer 7000q Randers Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 12.08.2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til offentlige formål.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, som vist på kortbilag 1.
- 3.3 Indenfor delområderne I og III må der etableres bebyggelse og anlæg til daginstitution, ældrecenter, skole, bibliotek, medborgerhus, offentlig administration med tilhørende faciliteter.
- 3.3 Delområde II må kun anvendes til vej (Reiersensvej), zone for køretøjer til afsætning af elever, samt til P-pladser.

Lokalplanens formål

Ejendomme og lodder der er omfattet af denne lokalplans bestemmelser

Zonestatus

Offentlige formål

Delområder



<i>Udstykning</i>	4.1	Ejendommene må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan. Langs Reiersensvej skal der etableres et nyt skel i forlængelse af naboejendommens skel, matrikel nummer 878b, Randers Bygrunde.
		§ 4 Udstykning
<i>Disponering af vejareal</i>	5.1	Lokalplanområde skal vejbetjenes fra Hobrovej og Reiersensvej
	5.2	Disponering af vejarealet i delområde II, skal udformes i princippet, som vist på kortbilag 2
<i>Parkering</i>	5.3	Der skal etableres 3 parkeringspladser i de afmærkede felter langs Reiersensvej, som vist på kortbilag 2.
<i>Cykelparkering</i>	5.4	Der skal etableres 0,25 cykelparkeringsplads per elev og ansætte. Pladserne etableres dels i eksisterende sikringsrum Hobrovej 26A, dels i gårdarealet Hobrovej 24.
		§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold
<i>Ledninger som jordkabler</i>	6.1	Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
	6.3	Der må ikke opsættes nogen form for individuelle udendørs antenner til tv- og radiomodtagelse, eller ligende, der kan ses fra offentlig vej.
	6.4	Tekniske installationer i form af udluftningsriste skal placeres på husets bagside og udføres som en del af bebyggelsen.
<i>Støjdæmpning</i>	6.5	Ved ny bebyggelse indenfor delområde III, byggefelt 1 og 2, skal der etableres støjdæmpning imod trafikstøj fra Hobrovej. Støjdæmpning udføres i form af støjisolerende ruder i døre og vinduer. Der henvises til bygningsreglementets vejledning om støjkraft.
		§ 6 Tekniske anlæg
		§ 7 Bebyggelsens omfang og placering
<i>Delområde I & III</i>		Fælles for delområde I og III:
<i>Mindre bygninger kan placeres udenfor byggefeltene</i>	7.1	Der kan opføres mindre bygninger på op til 10 m ² til idræts-, leg-, redskabs-, cykel- og skolefaciliteter udenfor byggefeltene. Disse bygninger må opføres maksimalt i 1 etage.
<i>Byggefelter 1,2 & 4, ligesidet sadeltag</i>	7.2	Indenfor delområde I og III, byggefelter 1, 2 og 4 må bygningers tage kun opføres som saddeltag med hældning på mellem 20 og 50 grader.
	7.3	Erstatnings- eller nyt byggeri skal placeres som huludfyldning og tilpasses gadeforløbet flugt mod vej.



Delområde I

Det samlede etagerareal på 1.800 m² omfatter eksisterende og fremtidigt byggeri

Byggefelter 4 & 5

Antal etager og bygningshøjde

Byggefelt 6

Antal etager og bygningshøjde

Delområde III

Det samlede etagerareal på 1.020 m² omfatter eksisterende og fremtidigt byggeri

Byggefelt 1

Antal etager og bygningshøjde

Byggefelt 2

Antal etager og bygningshøjde

Byggefelt 3

Antal etager og bygningshøjde

Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I og II

Delområde I

7.4 Indenfor delområde I må der etableres bebyggelse med et samlet etageareal på maks. 1.800 m²

7.5 I byggefeltet 4 og 5, må bygninger opføres i op til 4½ etager med en maksimal højde på 18,5 m målt fra et niveauplan fastsat af Randers kommune. Bebyggelse skal placeres inden for de fastlagte byggefelter, som vist på kortbilag 2.

7.6 I byggefelt 6, må bygninger opføres i op til 1 etage med en maksimal højde på 3,5 m, målt fra eksisterende terræn. Bebyggelse skal placeres inden for de fastlagte byggefelter, som vist på kortbilag 2.

Delområde III

7.7 Indenfor delområde III må der etableres bebyggelse med et samlet etageareal på maks. 1.020 m²

7.8 Indenfor byggefelt 1, må bygninger opføres i op til 4 etager med udnyttelig tagetage og kælder og med en maksimal højde på 18,5 m målt fra et aftalt niveauplan fastsat af Randers Kommune. Bebyggelse skal placeres inden for det fastlagte byggefelt, som vist på kortbilag 2.

7.9 Bebyggelse i byggefelt 1 må ikke opføres højere end kote 59.2 (DVR90).

7.10 Indenfor byggefelt 2, må bygninger opføres i op til 3 etager med en udnyttet tagetage og med en maksimal højde på 18 m, målt fra et aftalt niveauplan fastsat af Randers Kommune. Bebyggelse skal placeres inden for det fastlagte byggefelt, som vist på kortbilag 2.

7.11 På tagetagen i Byggefelt 2 må etableres opholdsareal, såfremt tagets udformning kan tilpasses bygningens arkitektur og gadebilledet.

7.12 Bebyggelse i byggefelt 2 må ikke opføres højere end kote 56,5 (DVR90).

7.13 Indenfor byggefelt 3, må bygninger opføres i op til 1 etage. Bebyggelse skal placeres inden for det fastlagte byggefelt, som vist på kortbilag 2.

7.14 Bebyggelse i byggefelt 3 må ikke opføres højere end kote 43.75 (DVR90).

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Fælles for delområde I og III

8.1 Ny- og ombygninger, facadeændringer og renoveringer



skal ske under hensyntagen til den enkelte bygnings arkitektur samt helhedsvirkningen i gadebilledet.

- 8.2 Ved ombygning eller renovering af facaden skal denne fremstå som en konstruktiv helhed fra sokkel til tag og tilpasses bygningens og gadens dimensioner
- 8.3 Vinduer og døres udformning, dimensionering, opdeling og farvesætning skal tilpasses bygningens arkitektur og detaljering.
- 8.4 Facadens oprindelige vandrette og lodrette opdeling og rytme skal bevares. Vindues- og dørhuller må ikke til mures eller på anden måde blændes eller tildækkes uden forudgående tilladelse.
- 8.5 Originale facader skal bevares, og må ikke dækkes af beklædninger som træ, klinker, plademateriale og lignende.
- 8.6 Ved udskiftning af tag skal den eksisterende tagform opretholdes eller føres tilbage til den oprindelige, og materialevalget skal tilpasses bygningens øvrige arkitektoniske udtryk.
- 8.7 Oprindelige arkitektoniske facadedetaljer og ornamentik, som har betydning for facadens arkitektur og helhed, skal bevares.
- 8.9 Nye bygninger skal have en detaljeringsgrad, der harmonerer med gadens øvrige bygninger.
- 8.10 Nye altaner og tagterrasser skal i placering, udformning og materialevalg underordne sig bygningens oprindelige arkitektur.
- 8.11 Oprindelige arkitektoniske facadedetaljer og ornamentik, som har betydning for facadens arkitektur og helhed, skal bevares.
- 8.12 Nye bygninger skal have en detaljeringsgrad, der harmonerer med gadens øvrige bygninger.
- 8.13 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 14.
- 8.14 Der må ikke opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg på bebyggelsen

Delområde I

*Byggefelt 4
Blank mur i tegl i rødlige nuancer*

- 8.15 Indenfor byggefelt 4, må ydermure kun bestå af blank mur i tegl i rødlige nuancer.
- 8.16 Indenfor byggefelt 4, må tage kun udføres som sadeltag i



<i>Sadeltag i skifer eller rødt tegl</i>		skifer eller røde teglsten.
<i>Kviste m.m. i andre materialer</i>	8.17	Mindre bygningsdele som f.eks. indgangspartier og lignende må udføres i træ, glas, zink, stål, beton, fiberbeton, kobber, aluminium.
	8.18	Mur til afskærmning af skolegård imod Hobrovej skal fremstå som blank mur med røde teglsten.
<i>Vinduer</i>	8.19	Vinduers karme og rammer skal være hvide.
<i>Byggefelt 5</i> <i>Ydermur i pudsede flader</i>	Byggefelt 5 8.20	Indenfor byggefelt 5, må ydermure fremstå som pudsede flader i hvide eller grålige farvenuancer.
<i>Flade tage</i>	8.21	Indenfor byggefelt 5, må tage udformes som flade tage.
<i>Byggefelt 6</i> <i>Blank mur eller pudsede flader</i>	Byggefelt 6: 8.22	Indenfor byggefelt 6, må ydermure kun bestå af blank mur i tegl i rødlige nuancer, eller i pudsede flader.
<i>Flade tage</i>	8.23	Indenfor byggefelt 6, må tage udformes som flade tage.
<i>Delområde III</i>	Delområde III	
<i>Byggefelt 1</i> <i>Blank mur i tegl i rødlige nuancer</i>	Byggefelt 1: 8.24	Indenfor byggefelt 1, må ydermuren imod vest (Rejersensvej), kun bestå af blank mur i tegl i rødlige nuancer. Imod øst (gårdarealet), må ydermure bestå af andre materialer.
<i>Sadeltag i rødt tegl</i> <i>Kviste m.m. i andre materialer</i>	8.25	Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden udføres i glas, zink, stål, beton, kobber, aluminium.
	8.26	Indenfor byggefelt 1, må tage kun udføres som sadeltag i røde teglsten.
<i>Vinduer</i>	8.27	Vinduers karme og rammer skal være hvide.
<i>Byggefelt 2</i> <i>Blank mur i tegl i rødlige nuancer</i>	Byggefelt 2: 8.28	Indenfor byggefelt 2, må ydermuren imod syd (Hobrovej) og vest Rejersensvej, kun bestå af blank mur i tegl i rødlige nuancer. Imod nord (gårdarealet), må ydermuren bestå af andre materialer.
<i>Andre materialer</i>	8.29	Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må udføres i glas, zink, stål, beton, kobber, aluminium.
<i>Sadeltag i rødt tegl, imod Hobrovej. I mod nord kan andre materialer anvendes</i>	8.30	Indenfor byggefelt 2, skal taget udformes som sadeltag. Imod syd (Hobrovej), må taget kun udformes i røde teglsten. I mod baggården må andre materialer anvendes.



Markering af hjørnet

8.31 Indenfor byggefelt 2, skal hjørnet mod gaden ved Hobrovej og Reiersensvej markeres med et tårn, spir eller karnap.

Vinduer

8.32 Vinduers karme og rammer skal være hvide.

Byggefelt 3:

8.33 Indenfor byggefelt 3, må ydermure bestå af andre materialer end tegl.

Flade tage

8.34 Indenfor byggefelt 3 skal tage udformes som flade tage.

§ 9 Ubebyggede arealer

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

Fælles opholdsareal

Delområde I

9.2 Der skal etableres udendørs fælles opholdsareal som angivet på kortbilag 2 som eksisterende skolegård.

Delområde III

9.3 Udendørs fælles opholdsareal skal i byggefelt 2 etableres som en overdækket tagterrasse der er placeret og indrettet til formålet.

§ 10 Skiltning

Skiltning

10.1 Skiltning skal placeres i stueetagen, i tilknytning til indgangsdør

10.2 Skilte direkte på facaden i form af "løse" fastgjorte bogstaver skal tilpasses bygningens arkitektur.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

At bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.

At de i § 5 nævnte zone til afsætning af elever, samt parkeringspladser er etableret.

At den i § 6 .5 nævnte støjafskærmning er etableret.

At de i § 9 nævnte fælles opholdsarealer er etableret.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

12.1 Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan 520, for det område, lokalplanen omfatter.

§ 13 Vedtagelsespåtegninger



Forslag til Lokalplan 672 er vedtaget den 08.10.2018

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Endelig vedtagelse af lokalplan i henhold til planloven

Lokalplan 672 er vedtaget endeligt af Udviklingsudvalget Randers Kommune den 13.12.2018.

Bekendtgørelse

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

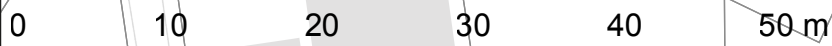
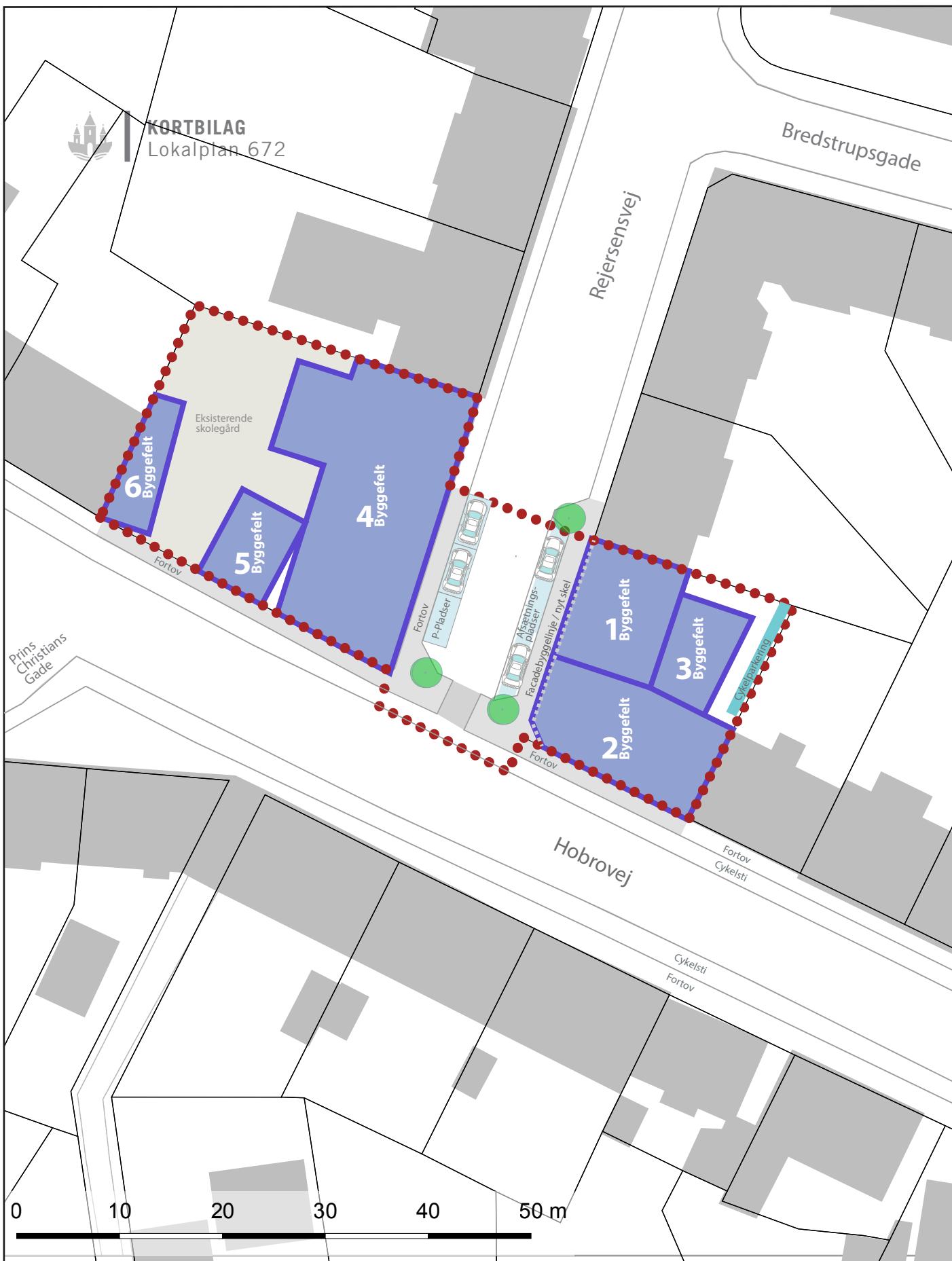
Den endelige vedtagelse af lokalplan 672 er offentligt bekendtgjort 17.12.2018 hvorfra lokalplanens endelige retsvirkninger indtræder.



Signatur — Matrikelskel - - - Udlagte veje 1a Matrikelnumre	••••• Lokalplangrænse I Delområdenummer ••••• Delområdegrænse:	BILAG 1	Afgrænsning og delområder Målforhold: 1:500 12.12.2018	
			Lokalplan 672 Skolebyggeri ved Forberedelsesskole Randers	



KORTBILAG
Lokalplan 672



Signatur:

- Ny lokalplan
- I Delområde nr.
- Matrikelske
- Byggefelter
- Facadebyggelinje
- P-Pladser
- Cykelparkering

BILAG 2	Fremtidig anvendelse		
	Måleforhold: 1:500 12.12.2018		
		Lokalplan 672 Skolebyggeri ved Forberedelsesskolen	



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Landsplanlægning

LANDSPLANLÆGNING

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Beskyttelse af grundvandet

Lokalplanområdet ligger udenfor 300 m beskyttelseszone af indvindingsopland, indsatsområde (IO) eller område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Der skal derfor ikke tages særlige hensyn til beskyttelse af grundvandet ved lokalplanen.

Natura 2000 områder

Natura 2000-områder

Der er 6,0 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

Det vurderes at bilag IV arters yngle- eller rasteområder ikke vil påvirkes negativt i forbindelse med lokalplanen.

Flagermus kan dog overvintre i ældre bygninger som ikke er helt tætte. Skulle der mod forventning findes flagermus eller spor af flagermus i bygningen skal de udsluses på den korrekte måde.

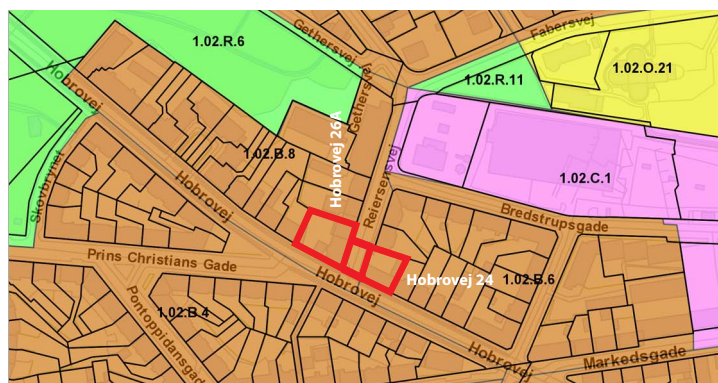
Kommuneplan 2017

KOMMUNEPLANEN

Kommuneplan 2017 er vedtaget af byrådet den 22. maj 2017 og offentliggjort den 24. maj 2017, hvorfra kommuneplanens indhold er bindende for byrådet og forvaltningen i Randers Kommune. Jf. planlovens § 12.

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.02.B.6 og 1.02.B.8. Området er udlagt til etageboligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov, samt ikke generende erhverv. Max bebyggelsesprocent for rammeområde 1.02.B.6, er 155, og for rammeområde 1.02.B.8, er 195. Lokalplanområdet er ikke i overensstemmelse med hensyn til bebyggelsesprocenter i rammeområderne 1.02.B.6 og 1.02.B.8

Rammekort med markering af lokalplanområdet.





Tillæg 21 til Kommuneplan 2017

Følgende rammeområder for det af lokalplan 672 omfattende område bliver afløst ved Kommuneplantillæg 21 endelige vedtagelse: 1.02.B.6 og 1.0.2.B.8, for de dele der er omfattet af lokalplanområdet.

Lokalplanen er med hensyn til bebyggelsesprocenter ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017. Der er derfor udarbejdet tillæg 21 til Kommuneplan 2017. Med kommuneplantillægget ændres max. bebyggelsesprocent fra henholdsvis 155 og 195 til 250 og områdets anvendelse ændres fra Boligformål til Offentlige formål.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget: 1.02.0.10, som udlægges til Offentlige formål, såsom skole, børnehave, idrætshaller, samt sådanne offentlige og private servicefunktioner og aktiviteter, der efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

Kommuneplantillæg 21 offentliggøres samtidig med denne lokalplan og er indsat som bilag til denne lokalplan.

Retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017:

- Bygninger der er registreret med en bevaringsværdi 1, 2, 3 og 4 ifølge SAVE-registreringen over fredede og bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, uden en konkret vurdering og en tilladelse fra Byrådet.
- Der skal udlægges tilstrækkelige parkeringsarealer til, at beboere, ansatte, besøgende, kunder, leverandører m.v. kan parkere biler, motorcykler, knallerter, cykler, m.v. ved bebyggelsen.
- Der skal udlægges de nødvendige arealer til cykelparkering, som udgangspunkt ud fra parkeringsnormen som ses i tabel. Hvor særlige forhold taler for, at der kan ske dobbeltudnyttelse med andre funktioner i nærområdet, kan normen fraviges.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Beliggende i byzone

ZONESTATUS

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

Spildevandsplan

SEKTORPLANER

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende i et område, som er omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan. Området er fælleskloakeret. Såfremt at lokalplanen medfører ændringer af kloakforholdene, så bør kloakkerne forberedes til, at området på et tidspunkt skal separatkloakeres. Det vurderes, at der ikke er særlige udfordringer i forbindelse med afledning af regnvand fra lokalplanområdet.

Overfladevand

Overfladevand

Ejendommen Hobrovej 24 er beliggende i kloakopland B87, som er fælleskloakeret. Fælleskloakken ledes til Randers Centralreanlæg.



Der er overløb fra fælleskloakken til Rismøllebæk.

Der er for kloaklandet angivet en maksimal afløbskoefficient på 0,8. Ud fra luftfoto vurderes det, at hele grunden er befæstet. Lokalplanen vurderes ikke at medføre ekstra belastning af kloaknettet. Det vurderes på denne baggrund, at lokalplanen ikke vil medføre en reel indvirkning på belastningen af Rismøllebæk.

Varmeplan

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 inden for lokalplanområdet. Undtaget herfra er varmepumper.

Vandforsyning

Vandforsyningsplan

Området ligger i Verdo Vand A/S forsyningsområde.

Servitutter

ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Servitutundersøgelse

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Der er ikke fundet servitutter der har betydning for lokalplanområdet og som forudsætter aflysning.

Vejbetjening

Vejbetjening

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Hobrovej og Rejersensvej. I den sydlige del af Rejersensvej udlægges der en zone for køretøjer til afsætning af elever. Ekstra parkeringspladser vil indgå sammen med eventuel ensretning af vejen, som en mulighed for bedre trafikafvikling omkring skolen.

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 i.h.t. jordforureningsloven.

Renovation

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald". Regulativet fastsætter regler for håndteringen af affald fra virksomheder i Randers Kommune med henblik på at forebygge forurening, uhygiejniske forhold for miljø og mennesker og begrænse ressourceanvendelsen ved at fremme genanvendelse af affald.

Affaldsproducenten skal sørge for, at der opstilles tilstrækkeligt indsamlingsmateriel, således at der er tilstrækkelig kapacitet og ellers i øvrigt overholde Affaldsbekendtgørelsens bestemmelser. Herunder ikke mindst at dagrenovationslignende affald ikke må indeholde pap, papir, plast eller andet genanvendeligt affald

Handicappolitik

Handicappolitik

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af



FN's standardregler "Lige muligheder for handicappede" Det betyder, at Randers Kommune i samråd med Handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

Arkæologi

Arkæologiske interesser

Der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. 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. Derfor anbefales det, at der foretages arkæologiske prøvegravninger, før anlægsarbejdet til ny bebyggelse påbegyndes.

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger

En bygning udpeges som bevaringsværdig, 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.

Slots- og kulturstyrelsens SAVE register

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

Hobrovej 26A

Den eksisterende bevaringsværdige bygning Hobrovej 26A, beliggende indenfor byggefelt 4, vist på kortbilag 2, må kun nedrives, ændres eller ombygges med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Kystnærhedszone

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for den bynære del af kystnærhedszonen. Den påtænkte bebyggelse påvirker ikke kysten visuelt, idet området ikke kan ses fra kysten.

Miljøvurdering

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

Der er foretaget en screening af planforslaget i henhold til § 8, stk. 2 i miljøvurderingsloven (lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017).

Ifølge miljøvurderingsloven skal et planforslag kun miljøvurderes, hvis det må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

I screeningen er det vurderet, om planforslaget kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, på en række forhold som er defineret i miljøvurderingsloven, herunder forhold som menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

Afgørelse

Afgørelse vedr. miljøvurdering

Der er gennemført en screening efter de kriterier, der er angivet i lovens bilag 2. I screeningen er anvendt et skema med en række miljøtemaer, herunder de temaer, som en miljøvurdering jf. lovens § 1, stk. 2, skal omfatte.



På baggrund af screeningen er det Randers Kommunes vurdering, at planforslaget ikke kan få væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering. Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

Begrundelse

Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering

Planforslaget muliggør opførelse af en ny skolebygning.

- Planlægningen sikrer en fornuftig helhed og sammenhæng med områdets bebyggelsesstruktur. Den ny bebyggelse tilpasses i udtryk og dimensioner eksisterende bebyggelse i området.
- Planlægningen sikrer, at nybyggeri i udtryk og dimensioner fremstår som en samlet enhed fra sokkel til tag. Materialevalg og arkitektonisk udtryk harmonerer med eksisterende bebyggelse i område.
- Planlægningen sikrer, at det eksisterende byggeri med bevaringsværdig 4 nedrives. Byggeriet er i dårlig stand og ikke egnet til skoleformål. Der opføres i stedet nyt skolebyggeri til gavn for helheden i området.
- Planlægningen sikrer parkeringspladser, samt bidrager til at øge trygheden for skoleelever der færdes i området.

Klagevejledning

Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering

Randers Kommunes afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

DENNE LOKALPLANS TILVEJBRINGELSE

Udarbejdelse af forslag til denne lokalplan er igangsat af Udviklingsudvalget den 25.04.2018.

Planlægningen startede herefter op med en 4 uger lang forudgående offentlig høring, som blev annonceret på kommunens hjemmeside og i en annonce i adresseavisen Randers Onsdag, der omdeles gratis hver onsdag til alle husstande i Randers Kommune.

I løbet af den forudgående offentlige høring har kommunen modtaget 3 høringssvar.

Høringssvarene har resulteret i følgende ændringer i lokalplanen inden endelig vedtagelse:

- Opholdsareal på auditoriets tagflade (byggefelt 3) udgår.
- §7 - Bebyggelse i byggefelt 3 må ikke opføres højere end kote 43.75 (DVR90).

Høringssvarene blev efterfølgende forelagt for Udviklingsudvalget til beslutning.



Endelig vedtagelse

Endelig vedtagelse

Lokalplanen blev vedtaget endeligt af udviklingsudvalget den 13.12.2018

Den endelige vedtagelse blev offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 17.12.2018, hvorfra lokalplanens bestemmelser er retlig bindende for kommunen og for lodsejere inden for lokalplanens område.