



# LOKALPLAN 682

Parkeringsplads ved Tadium  
Vester Allé i Randers





## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

VEJLEDNING .....	3
Pligt til at udarbejde en lokalplan.....	3
Hvad er formålet med lokalplaner? .....	3
Borgernes indflydelse.....	3
Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser .....	3
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	4
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER .....	4
LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER.....	4
OM LOKALPLANEN .....	5
BAGGRUND.....	5
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	5
LOKALPLANENS INDHOLD.....	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER .....	8
§ 1 Lokalplanens formål .....	8
§ 2 Område og zonestatus .....	8
§ 3 Områdets anvendelse .....	8
§ 4 Udstykning.....	8
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	8
§ 6 Tekniske anlæg.....	9
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	9
§ 9 Skiltning .....	9
§ 10 Ubebyggede arealer.....	10
§ 11 Terræn.....	11
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.....	11
§ 13 Servitutter.....	11
§ 14 Vedtagelsespåtegninger .....	12
LOKALPLANKORT.....	13
KORTBILAG 1, Afgrænsning og delområder.....	13
KORTBILAG 2, Lokalplankort.....	14
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .	15
LANDSPANLÆGNING.....	15
REGIONAL PLANLÆGNING .....	15
KOMMUNEPLANEN .....	15
ZONESTATUS.....	16
SEKTORPLANER.....	16
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	17
BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET.....	18
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	19



*Hvad er en lokalplan?*

*'Investeringssikkerhed  
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 hvad 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 eller ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt, evt. i en revideret form, der helt eller delvist evt. imødekommer bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag 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.



## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

### **LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER**

*Fremtidige 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.

*Ingen handlepligt.*

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.

*Muligheder for dispensation.*

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.

*Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.*

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, jvf. Planlovens § 19.

*Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.*

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



Oversigtsbillede med visning af lokalplanområdet set fra øst

## OM LOKALPLANEN

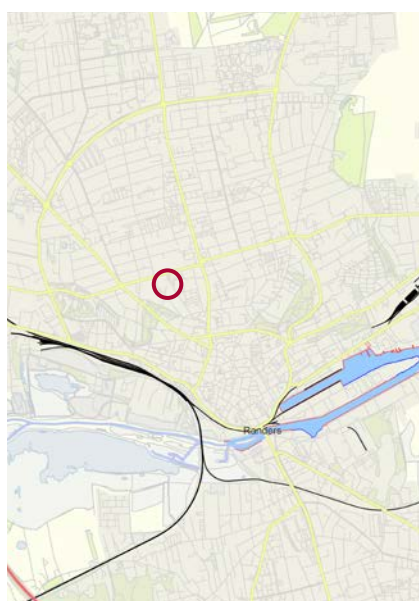
### BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om, at give mulighed for etablering af en parkeringsplads vest for Vester Allé, over for Tradium\*) campus midt i Randers by. Med parkeringspladsen ønskes kapaciteten af Tradiums eksisterende parkeringsanlæg øget. Den nye parkeringsplads vest for Vester Allé forventes at kunne rumme ca. 100 køretøjer.

### LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet har et samlet areal på 4.021 m<sup>2</sup> og ligger lige nord for Randers midtby. Området omfatter matr. nr. 391b, 391c, 392b, 393b og 394b Randers Markjorder, beliggende på Vester Allé 33B, 35, 37, 37A og 39, samt del af vejlitra 7000dk.

Lokalplanområdet afgrænses af Tradium mod øst, eksisterende villa-kvarter mod syd, eksisterende etagebebyggelse mod vest og Jesu Kristi Kirke mod nord. Området fremstår i dag hovedsageligt som et villakvarter fra 1890-1910 med blandet bebyggelse, herunder enkelte nationalromantisk inspirerede villaer i varierede størrelser og med gamle haver.



Kontekstkort, med visning af lokalplanens placering i forhold til Randers by.

\*) Tradium er i dag uddannelsesinstitution for erhvervsuddannelser, gymnasiale uddannelser samt voksen- og efteruddannelser.



*Kig langs Vester Allé fra nord mod syd*



*Kig langs Vester Allé fra syd mod nord*

### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at områdets eksisterende bebyggelse kan nedrives, herunder den bevaringsværdig bygning på Vester Allé 33B. Lokalplanen giver ikke mulighed for opførelse af bygninger.

Inden for lokalplanens område kan der anlægges en sammenhængende parkeringsplads. Vejadgangen til parkeringspladsen skal ske fra Vester Allé via to nye overkørsler. De nye overkørsler skal udformes som fælles færdselsarealer med en hævet flade, der i farve eller materialer adskiller sig fra asfaltvejen.



*Illustrationsplan*

*Planen viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes. Eksisterende platan-træer øst for Vester Allé er markeret med grøn cirkel.*



De hævdede flader tjener tre formål, dels skal fladerne virke fartdæmpende på vejtrafikken, dels skal fladerne give niveaufri passage mellem parkeringsanlæg og Tradium og dels skal fladerne fungere som et færdselsareal for blandede trafikformer (shared space) på Vester Allé.

Langs Vester Allé skal der plantes allé-træer af samme type som de eksisterende allé-træer (platan) langs lokalplanområdet østside, og der skal plantes en lav løvbærende hæk. Mod nabogrunde skal der begrønnes med løvbærende hækbeplantning og mindre træer. I skel til naboejendom kan der etableres fast hegn.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for udformning af trafikanlæg samt områdets beplantning for at sikre, at lokalplanområdet i videst muligt omfang indgår i en overordnet karakteristisk sammenhæng med den øvrige boligbebyggelse omkring lokalplanområdet.



#### Afgrænsning og delområder

Lokalplanen inddeles i to delområder, som vist på ovenstående kort.

#### Delområde I

Delområde I udlægges til offentlig vej og anlæg, der kan skabe vejadgang til parkeringspladsen, samt trafikzoner med sikker færdsel for gående mellem parkeringsplads og Tradium (se illustrationsskitse på forrige side).

#### Delområde II

Delområde II kan anvendes til trafikanlæg i form af parkeringsplads, der skal etableres på terræn. Der må i delområdet ikke opføres bygninger.

Mod naboejendomme skal der desuden plantes løvbærende hæk og eventuelt mindre træer, og der kan etableres fast hegn i skel. Mod Vester Allé skal der plantes allé-træer svarende til træerne langs Tradium, og der skal plantes en lav løvbærende hæk.



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

*Bestemmelser i denne lokalplan fastsættes i henhold til Planloven (jævnfør lovbekg. nr. 287 af 16.04.2018 med senere ændringer) for det i § 2 nævnte område.*

I henhold til Planloven fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

**At** sikre, at parkeringsanlæg indpasses i bymiljøet;

**At** sikre, at vejsystemet udlægges med vægt på trafiksikkerhed og tryghed for alle trafikanter;

**At** sikre vejadgang fra Vester Allé;

**At** muliggøre fjernelse af bevaringsværdig bebyggelse.

### § 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 391b, 391c, 392b, 393b, 394b, Randers Markjorder og del af vejlitra 7000dk samt alle parceller, der efter 1. nov. 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II som vist på Kortbilag 2.

2.4 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanens område udlægges til offentlige formål.

3.2 Der må i lokalplanens område ikke opføres bebyggelse.

3.3 **Delområde I** må kun anvendes til vejanlæg.

3.4 **Delområde II** må kun anvendes til teknisk anlæg i form af parkeringsanlæg. Parkeringsanlæg skal etableres på terræn.

### § 4 Udstykning

4.1 I Delområde II må ejendomme sammenlægges og udstykkes.

### § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes via Vester Allé.

*Ejendomme og lodder der er omfattet af denne lokalplans bestemmelser*

*Delområder*

*Zonestatus*

*Anvendelse*

*Udstykning*

*Vejbetjening via Vester Allé*





*Trafikzoner - De overkørsler (maks. 2), der giver adgang til parkeringsanlægget skal etableres som beskrevet i § 5.3*

*Parkeringsplads*

*Handicapparkering*

*Forsyningsledninger*

5.2 Parkeringsplads skal vejbetjenes fra Vester Allé via overkørsler som vist på Kortbilag 2.

Den sydlige overkørsel skal etableres når parkeringsareal 1 anlægges, og den nordlige overkørsel skal etableres når parkeringsareal 2 anlægges.

5.3 Der skal etableres 2 fælles færdselsarealer (shared space) på Vester Allé.

De fælles færdselsarealer etableres inden for de på Kortbilag 2 viste felter med priksignatur.

De fælles færdselsarealer skal etableres når overkørslen til henholdsvis parkeringsareal 1 og 2 anlægges.

5.4 De 2 fælles færdselsarealer skal etableres med fartdæpende opkørsler på Vester Allé, og færdselsarealet skal sikre niveaufri færdsel på tværs af Vester Allé.

5.5 De 2 fælles færdselsarealer skal etableres med en belægning, der i farvevalg eller belægningsmaterialer adskiller sig fra asfaltbelægningen på Vester Allé.

5.6 Der udlægges arealer til parkeringsplads på terræn med en beliggenhed som vist på Kortbilag 2.

5.7 Der skal for hver 25 p-pladser som min. etableres 1 handicap-parkeringsplads. Handicapparkering kan frit placeres indenfor det samlede parkeringsareal (1 + 2).

5.8 Det samlede parkeringsareal (1 + 2) i Delområde II skal som min. indeholde 90 parkeringspladser.

## **§ 6 Tekniske anlæg**

6.1 Alle områdets forsyningsledninger skal fremføres nedgravet som jordledninger.

6.2 Der må i lokalplanområdet ikke opføres bygningsanlæg til teknisk forsyning på terræn.

6.3 Der må i området ikke opsættes synlige sender- og modtagerantennener.

## **§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**

7.1 Områdets eksisterende bebyggelse (i Delområde II) må fjernes i forbindelse med etablering af parkeringsplads, herunder bevaringsværdig bebyggelse.

7.2 Der må i lokalplanområdet ikke opføres ny bebyggelse, herunder mindre bygninger, skure o.lign.



*Gælder de ejendomme, der ændre  
anvendelse fra boligformål til parke-  
ringsanlæg*

## **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 8.1 *Ingen bestemmelser.*

## **§ 9 Skiltning**

- 9.1 Der må i Delområde I ikke opsættes skilte med undtagelse af trafikskilte.

- 9.2 Der må i Delområde II opsættes mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til området.

Skiltet må maksimalt fylde 0,4 x 0,8 meter, og højst være 1,0 meter højt.

## **§ 10 Ubebyggede arealer**

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

*Beplantning*

*Beplantning*

- 10.1 Delområde I skal fritholdes for beplantning.

- 10.2 Der skal i Delområde II etableres beplantning i et 1 meter bredt bælte mod naboejendomme.

I takt med parkeringspladsens udbygning skal der ligeledes etableres beplantning i et 1 meter bredt bælte langs, det til enhver tid gældende, skel til nabobebyggelse.

- 10.3 Der skal i Delområde II etableres allé-træer inden for det på Kortbilag 2 viste felt med mørkegrøn signatur.

Træerne skal etableres med samme rytme som de eksisterende træer på Vester Allés østside. Træerne skal være af arten platan.

*Platan, art: Platanus x hispanica*

- 10.4 Der skal i Delområde II etableres løvbærende hæk inden for det på Kortbilag 2 viste felt med mørkegrøn signatur.

Den levende hæk skal have en højde på 0,8 meter. Hækken må gennembrydes af vejforbindelse(r) til Vester Allé.

- 10.5 Der skal i Delområde II etableres løvbærende hæk inden for det på Kortbilag 2 viste felt med lysegrøn signatur. Den levende hæk skal min. have en højde på 1,8 meter.

*Små træer dækker f.eks. arter som:  
Skarlagentjørn, lat. Crataegus intricata  
Paradisæble, lat. Malus hybr.*

- 10.6 Der må i Delområde II etableres små træer inden for det på Kortbilag 2 viste felt med lysegrøn signatur.

*Kugleahorn, lat. Acer platanoides  
Blommebladet tjørn, lat. Crataegus prunifolia  
Glansbladet tjørn, lat. Crataegus prunifolia*

- 10.7 Der må i Delområde II etableres fast hegn mod nabobebyggelse inden for det på Kortbilag 2 viste felt med lysegrøn signatur.

*Fast hegn*

Det faste hegn skal etableres i skel og skal min. have en højde på 1,8 meter.



*Belysning*

- Belysning*
- 10.8 Delområde I er omfattet af gældende belysningsplan for Randers Kommune.
- 10.9 Inden for Delområde II må der etableres belysning med ensartede armaturer med lyspunktshøjde på maks. 1,1 meter.

*Terrænregulering. Det overordnede landskab skal følges og anlæg skal indpasses.*

- § 11 Terræn**
- 11.1 Terræn i Delområde I må reguleres i forbindelse med anlæg af vej og etablering af teknisk forsyning.
- 11.2 Terræn i Delområde II må reguleres med +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel.

*Forudsætning for ibrugtagning*

- § 12 Forudsætninger for ibrugtagning**
- 12.1 Nyt anlæg må ikke tages i brug før:
- At** de i § 5 nævnte trafikzone(r) er etableret.
  - At** de i § 5 nævnte handicapparkeringspladser er etableret.
  - At** den i § 10 nævnte beplantning er etableret.

*Servitutter*

- § 13 Servitutter**
- 13.1 Følgende servitut aflyses i forbindelse med lokalplanen:
- Dok. om på anfordring at ryddeliggør en vej, tinglyst den 02.05.1904(-948036-67).



*Vedtagelsespåtegning*

**§ 14 Vedtagelsespåtegninger**

Forslag til Lokalplan 682 er vedtaget af udviklingsudvalget, Randers Kommune 13. december 2018.

Torben Hansen  
Borgmester

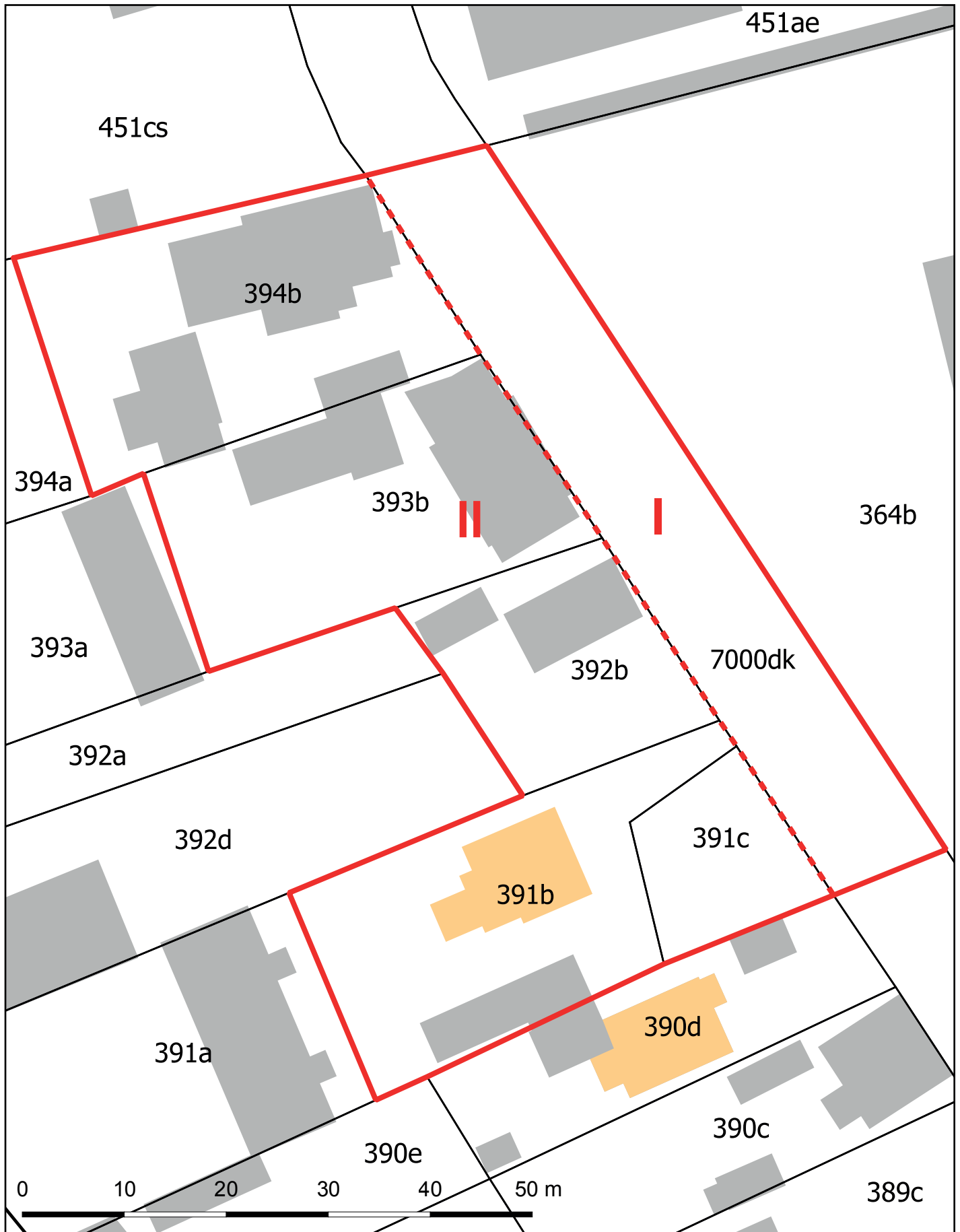
Jesper Kaas Schmidt  
Kommunaldirektør





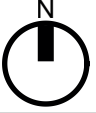

*Endelig vedtagelse af lokalplan i henhold til Planloven*

Lokalplan 682 er endeligt vedtaget af udviklingsudvalget, Randers Kommune 7. marts 2019.





Torben Hansen  
Borgmester




Jesper Kaas Schmidt  
Kommunaldirektør



 Lokalplangrænse  Delområdegrænse  Matrikelskel  Bevaringsværdige bygninger	<b>BILAG</b> <b>1</b>	Afgrænsning og delområder Målforhold: 1:500, A4, 01.11.2018, Init.	
		Lokalplan 682 RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK	



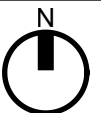
-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel
-  Overkørsel
-  Parkeringsareal

-  Trafikzone
-  Beplantning langs Vester Allé
-  Beplantning mod nabo

BILAG  
2

Lokalplankort

Målforhold: 1:500, A4, 01.11.2018, Init.



Lokalplan 682

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Landsplanlægning

#### LANDSPANLÆGNING

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandområdeplaner 2015-2021 og ligger inden for hovedvandopland nr. 1.5 Randers Fjord.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er i strid med de statslige vandområdeplaner. Rensning af overfladevand fra lokalplanområdet vil bidrage til en reduktion af kvælstofudledningen.

### Beskyttelse af grundvand



#### Beskyttelse af grundvandet

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (uden for indvindingsoplande med særlige drikkevandsinteresser - OSD).

Det vurderes, at planerne er i overensstemmelse med landsplanlægningen, hvad angår grundvandsinteresser.

#### 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

Nærmeste natura2000 område er nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov, som er beliggende ca. 6,3 km fra lokalplanområdet. Både ud fra afstanden og planlægningens karakter vurderes anlægget 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

Det er kommunens vurdering, at bilag IV arters yngle- eller rasteområder ikke vil blive påvirket negativt af lokalplanens realisering.

Flagermus kan dog overvintre i ældre bygninger som ikke er helt tætte. Skulle der mod forventning findes flagermus eller spor af flagermus i bygninger skal de udsluses på den korrekte måde. Man kan kontakte vildtforvalteren i Naturstyrelsen Kronjylland for vejledning.

### Regional planlægning

#### REGIONAL PLANLÆGNING

Lokalplanen er i overensstemmelse med principperne i den regionale udviklingsplan.

### Kommuneplan 2017

#### KOMMUNEPLANEN

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

Lokalplanen er i Kommuneplan 2017 dels omfattet af rammeområde 1.02.B.14, der udlægger området til etageboligbebyggelse og fælles-

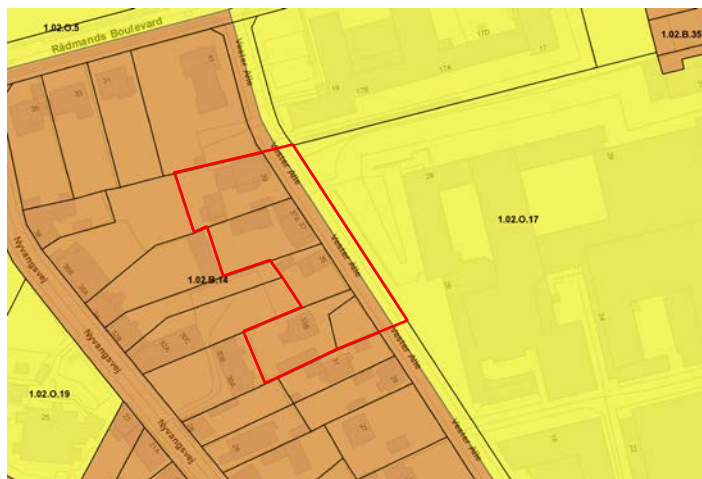


## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Lokalplan 682

anlæg, institutioner og lign., og dels rammeområde 1.02.O.17, der udlægger området til offentlige formål.

*Rammekort med markering af lokalplanområdet.*



*Kommuneplanens retningslinjer*

*Kommuneplanens retningslinjer*

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen: Hø. 1, højderestriktioner til luftfart. Dette betyder at antenner, vindmøller eller lign. høje konstruktioner, må som udgangspunkt ikke opstilles så disse gennembrøder højderestriktionerne.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med disse retningslinjer jvf. Kommuneplan 2017.

*Tillæg 28 til Kommuneplan 2017*

*Kommuneplantillæg*

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017, da størstedelen af området er udlagt til boligformål og dette område ønskes omdannet til offentlige formål.

Der er derfor udarbejdet Tillæg 28 til Kommuneplan 2017. Med kommuneplantillægget ændres geometrien på rammeområde 1.02.O.17, sådan at rammeområdet kommer til at omfatte hele lokalplanområdet. Hermed bliver området udlagt til offentlige formål såsom børnehaver, skole, idrætshaller, idrætsbaner, samt sådanne offentlige og private servicefunktioner og aktiviteter, der naturligt finder plads i området.

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

*Lokalplanområdet ligger i byzone*

#### **ZONESTATUS**

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

*Spildevand og overfladevand*

#### **SEKTORPLANER**

Lokalplanområdet er omfattet af følgende sektorplaner:

##### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan kloakopland B9, som er fælleskloakeret. Der er for kloakoplandet angivet en maksimal afløbskoefficient på 0,4.





*Hvordan skal varmforsyningen finde sted*

Idet hele lokalplanområdet bliver befæstet skal det, i forbindelse med tilslutningstilladelsen, undersøges om der skal etableres afløbsregulering i form af vandbremse og/eller forsinkelsesbassin indenfor projektområdet inden tilslutningen til det offentlige kloaksystem. Dette gøres for at sikre imod overløb fra fælleskloakken.

*Hvor leveres vand fra?*

#### **Varmeplan**

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.

*Servitutter*

#### **Vandforsyningsplan**

Området ligger i Verdo Vands forsyningsområde.

### **ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

#### **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 forsyningselskaber 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. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

02.05.1904-948036-67, Dok om på anfordring at ryddeliggøre en vej. Vedr. matr. nr. 394b, Randers Markjorder, omhandler villighed til at fjerne hvad der ejes og er anlagt på den nordre ende af den private vej for at vejen kan gennemføres til Nyvangsskellet.

Servituten aflyses med denne lokalplan i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, idet servituten ikke er i konflikt med den kommende planlægning, da omtalte vej antages at være "Vester Alle", der er anlagt op til "Rådmands Boulevard".

*Vejadgang og parkeringsforhold*

#### **Vejbetjening**

Anlæg i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Vester Allé. Indenfor lokalplanområdet skal der etableres minimum 1 handicapparkeringsplads pr. 25 parkeringspladser.



*Er området kortlagt i forhold til jordforurening?*

#### **Jordforurening**

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Dog er området omfattet af den generelle områdeklassificering for 'byjord' med krav om analyse.

*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.

*Handicappolitik*

#### **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 interesser*

#### **Arkæologiske interesser**

Hvis der under jordarbejdet 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 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.

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

Den bevaringsværdige bygning (jvf. Kortbilag 1) på Vester Allé 33B må nedrives i forbindelse med planlægningens endelige vedtagelse jvf. lokalplanens § 7.1.

*Kystnærhedszonen*

#### **Kystnærhedszonen**

Lokalplanen muliggør anlæg i de kystnære dele af byzonerne.

Nye anlæg i lokalplanområdet vurderes ikke at ville påvirke kysten visuelt idet nye anlæg ikke afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området. Der skal derfor ikke redegøres for påvirkningen (jvf. Planlovens § 16. stk. 4).

*Bindinger på planområdet*

#### **BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET**

Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af lovgivning og tinglyste servitutter.

Nogle af bindingerne forhindrer ikke den planlagte anvendelse af området. Andre bindinger kræver ophævelse, dispensation, tilladelse eller godkendelse for, at den planlagte anvendelse kan blive til virkelighed.



### **MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG**

#### *Miljøvurderingsloven*

Der er foretaget en screening af forslaget til lokalplan i henhold til miljøvurderingsloven (lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), Lovbkg. 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.

#### *Screening for miljøvurdering*

I screeningen er det derfor 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.

Det er vurderet i screeningen, at planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til den gældende situation, da:

- planen med bestemmelser sikrer, at anlæg er tilpasset områdets eksisterende nabobebyggelse,
- planen sikre områdets karakter, herunder at parkeringsanlægget kommer til at indgå som en helhed i området,
- realisering af planen vil medføre en forøgelse af trafikken i forhold til gældende planlægning, dog vil den øgede parkeringskapacitet i området bevirke at bilister søger parkering ved skolen frem for på vejene i kvarteret, og
- planlægningen ikke har nogen påvirkning på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt eller internationalt plan.

På baggrund af screeningen er det byrådets vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.