

LOKALPLAN 663

Langå bymidte og stationsområde





INDHOLDSFORTEGNELSE

VEJLEDNING	4
KLAGEVEJLEDNING	5
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	6
LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER	6
OM LOKALPLANEN	7
BAGGRUND	7
LOKALPLANENS OMRÅDE	7
LOKALPLANENS INDHOLD	9
LOKALPLANENS BESTEMMESELSER	12
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	12
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	12
§ 4 Udstykning	14
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	14
§ 6 Tekniske anlæg	15
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtæden	17
§ 9 Bevaringsværdige bygninger	19
§ 10 Skiltning	20
§ 11 Ubebyggede arealer	21
§ 12 Grundejerforening	22
§ 14 Ophævelse af lokalplan	23
§ 15 Aflysning af servitutter	24
§ 16 Vedtagelsespåtegninger	24
Offentlig bekendtgørelse	24
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	30
LANDSPLANLÆGNING	30
KOMMUNENPLANEN	30
FORDEBAT	31
LOKALPLANER DER OPHÆVES	31
ZONESTATUS	32
ANDRE PLANER OG LOVE	32
BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	35
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	35
TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE	36
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG	36



INDHOLD
Lokalplan 663



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 bindende bestemmelser om hvordan et område må bruges. Dette kan give ejeren sikkerhed for hvad der fx må 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:

- *Om lokalplanen*, som beskriver 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 er ikke 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 opdatere grundlaget for 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 miljøvering 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.

Evt. klager over afgørelse om endelige vedtagelse af planer.

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.

Hvornår kan man klage?

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 klage 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.



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, jf. 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.



Oversigtskort



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i forhold til Langå by og det omgivende landskab langs Gudenåen.

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Byrådet igangsatte i marts 2015 områdefornyelse i Langå. Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om en samlet lokalplan, der aflyser en række lokalplaner med delvist forældede bestemmelser og giver mulighed for at realisere de sidste etaper af områdefornyelsen. Områdefornyelsen indebærer omdannelse af gaderummet i Bredgade og en stibro i forlængelse af Banedanmarks nyanlagte bro til perronerne. Derudover åbner lokalplanen op for en bredere anvendelse af den nordlige del af området, hvor det tidligere ældrecenter f.eks. omdannes til andre formål.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område udgør ca. 9,2 ha, og er beliggende i Langå. Planforslagets område omfatter mod nord en bypark ved Markedsgade, et område med kulturhus og plejeboliger samt forskellige typer boligområder langs Villavej og Bredgade. Centralt i området ligger Langå bymidte med butikker, boliger, kro og blandede byerhverv. Mod syd ligger stationsområdet med stationsbygningen, som idag er indrettet til kreativt, borgerdrevet fælleshus, gangbro, vandtårn og et skovareal på østsiden af banen.



Lokalplanområdet grænser op til eksisterende boligområder i Langå. I den sydøstlige del skærer lokalplanområdet desuden hen over banelegement og der ligger en række mindre virksomheder og anlæg med relation til banen. Her grænser området også op til et rekreativt område, som indeholder skov og beskyttet natur.



Bredgade set mod syd fra krydset med Markedsgade



En del af stationsmiljøet set fra perronen mod syd. Vandtårnet ses i baggrunden.



Kort med en principiel placering af stibroen fra vandtårnet til Skovlystvej.



LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 663 giver mulighed for, at området kan anvendes til blandede byfunktioner og byrum, der understøtter en levende bymidte. Lokalplanen afløser bestemmelserne i en række ældre lokalplaner, hvoraf flere ikke er i overensstemmelse med anvendelsen og omfanget af det eksisterende byggeri.

Mulighed for byomdannelse

Planen giver mulighed for at omdanne det tidligere ældrecenter og anden bebyggelse i bymidten til nye bymæssige formål, samtidig med at den indeholder bestemmelser, som skal sikre at stationsbykarakteren fastholdes for bebyggelsen langs den sydlige del af Bredgade og Lindevej. Planen opretholder mulighederne for detailhandel langs Bredgade.

Parkering i Bredgade

Der har tidligere været et parkeringsregulativ i GI. Langå kommune, som indeholdt bestemmelser om en p-fond. Regulativet er ikke længere gældende. For eksisterende bebyggelse langs Bredgade i delområdet VII, har der i en række tilfælde været mulighed for at indgå aftaler om betaling for delvis brugsret over p-pladser i Bredgade. Disse aftaler er ikke tinglyst. Ved ændret anvendelse, udvidelse eller nyopførelse af bebyggelse vil parkeringskravet skulle vurderes og eventuelt forøget krav til parkering skal overholdes.



Områdefornyelse

Områdefornyelse

I Langå er der flere initiativer igang som en del af en samlet områdefornyelse. Der er inden lokalplanens udarbejdelse gennemført flere mindre byrumsprojekter i bymidten. Disse områder sikres nu gennem lokalplanen.

Ligeledes er der gennemført et forsøgsprojekt i Bredgade, som har givet bud på, hvordan Bredgade kan ændres, så der kan skabes bedre opholdskvaliteter, hastighedsdæmpning og et grønnere bymiljø i den centrale handelsgade. I den gældende lokalplan er der fastsat meget detaljerede bestemmelser om udformningen af Bredgade på baggrund af et konkret projekt, som blev gennemført i begyndelsen af 1990'erne. Lokalplanen aflyser den gamle lokalplan og giver mere fleksible muligheder for omlægning af Bredgade i overensstemmelse med intensionerne i områdefornyelsen.

Sideløbende med lokalplanprocessen vil der i samarbejde med borgerne i Langå blive udarbejdet et projekt for udformningen af gaderummet i Bredgade.

Områdefornyelsen betyder også, at der er mulighed for at etablere en stibro i forlængelse af Banedanmarks nye bro til perronerne fra Lindevej, som kobler bymidten tættere sammen med de rekreative områder langs Gudenåen. Lokalplanen udlægger hele broforbindelsen fra Lindevej til Skovlystvej, og fastsætter bestemmelser om afskærmning mod indblik for nærmeste naboer.

Stationsbyen

Langå er en af Jyllands ældste stationsbyer, og stationen blev indviet i 1862. Som udfletningspunkt mellem den jyske længdebane og Viborg-banen har Langå fra et tidligt tidspunkt været et knudepunkt. Lokalplanområdet er beliggende inden for det område, hvor den gamle stationsby opstod.

Stationsbykarakteren kan idag ses i form af bebyggelse og anlæg i tilknytning til selve stationen. Der er en særligt karakteristisk rundremise (uden for lokalplanens område), et vandtårn til damplokomotiver og flere andre bygninger, som tydeligt signalerer tilhørsforholdet til banen. Der ud over har hovedgaden Bredgade gennem hele historien været bindeleddet mellem stationen og den gamle Langå landsby, hvilket har betydet, at der langs gaden er opført en række ejendomme, som er typiske for stationsbyen. Der er flere bevaringsværdige bygninger i området.

Ejendommene i Bredgade er over tid ombygget og for nogens vedkommende nedrevet og erstattet af moderne bebyggelse i et andet formsprog. Det betyder, at karakteren idag ikke længere står så stærkt afslæselig. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelsen langs Bredgade, som har til formål at sikre referencerne til stationsbykarakteren, samtidig med at mulighederne for modernisering fastholdes. Det handler først og fremmest om placering og orientering af bebyggelsen, udformning af tagflader og farveholdning.



DELOMRÅDER

Kortet viser hvordan lokalplanens 9 delområder er placeret.

Delområder

Lokalplanen inddes i 9 delområder.

Delområde I udgør de to etageboligejendomme på Villavej. Områdets anvendelse udvides en smule til tæt-lav og etageboligformål med tilhørende fællesfaciliteter, liberale erhverv samt privat og offentlig service.

Delområde II udgør byparken nord for Markedsgade. Her fastsætter lokalplanen, at området kun må anvendes til bypark med tilhørende faciliteter som f.eks. legeredskaber og grillhytte.

Delområde III er området nord og vest for byparken, som anvendes til kulturhus, boliger mv. Lokalplanen fastslår, at området må anvendes til blandet byområde med boliger, offentlig og privat service, institutioner, offentlige formål samt kulturhus og lignende fælles formål. Det muliggør bl.a. en omdannelse af det tidligere ældrecenter og gør bebyggelsesprocenten samt bygningshøjder mere gennemskuelige i tilfælde af udstykning.

Delområde IV omfatter et område langs Bredgade, som primært anvendes til boligformål. Området udlægges i lokalplanen til boligformål og erhverv i miljøklasse 1-2.

Delområde V omfatter et område langs Bredgade og Vinkelvej, som anvendes til kro samt stiforbindelse langs banen og et parkeringsareal bag kroen. Området udlægges i lokalplanen til boligformål, hotel og restaurationsformål, erhverv i miljøklasse 1-2 samt offentlige formål - herunder fritids- og kulturformål.

Delområde VI og VII udgør handelsområdet langs Bredgade ned til kroen. Lokalplanen fastholder områdets anvendelse til centerformål - herunder boliger, butikker, offentlige formål, erhverv i miljøklasse 1-2, klinikker, restaurationsformål, institutioner med centerfunktioner samt ikke-generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikker. Bestemmelserne for fælles parkerings- og torveområder ændres, mens bestemmelser til sikring af stationsbykarakteren videreføres.

Delområde VIII udgør boligbebyggelsen Centrumgården og tilstødende boliger ved Bredgade. Lokalplanen fastholder, at området kun må anvendes til boligformål i form af tæt-lav og etageboliger med tilhørende fælles faciliteter, og tilpasser de bebyggelsesregulerende bestemmelser samt bestemmelser om parkering.

Delområde IX omfatter stationsområdet, stibroen og remiseanlægget. Området optages i kommuneplanen, og lokalplanen fastlægger, at det må anvendes til erhverv i miljøklasse 1-2, offentlige formål, offentlige og private serviceerhverv, kultur- og fritidsformål samt stibro.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekg. 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 blandede byfunktioner og byrum, der understøtter et godt by- og handelsmiljø.
- At** der kan etableres butikker langs Bredgade.
- At** det tidligere ældrecenter og anden bebyggelse i bymidten kan omdannes til nye bymæssige formål.
- At** Bredgade kan omdannes til et attraktivt by- og gaderum.
- At** stationsbykarakteren fastholdes for bebyggelsen langs den sydlige del af Bredgade og Lindevej samt i stationsområdet.
- At** der kan etableres en stibro fra broen over baneterrænet til Skovlystvej.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Ejendomme og lodder der er omfattet af denne lokalplans bestemmelser

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 5ac, 5ad, 5ae, 5ak, 5am, 5bf, 5bi, 5bp, 5cs, 5dc, 5ed, 5g, 5iq, 5iy, 5iæ, 5ka, 5nh, 5o, 5oh, 5q, 5s, 5t, 5v, 5æ, 19aø, 19bc, 19be, 19bf, 19bg, 19bi, 19bk, 19bl, 19bn, 19br, 19bø, 19ca, 19co, 19cp, 19cq, 19cr, 19ct, 19db, 19dg, 19di, 19dk, 19fg, 19fi, 19gi, 19gn, 19oø, 19ph, 19sv, 19xm, 19xæ, 19xø, 61f og delvist matrikelnumrene 19os, 61a, 61h samt 61k alle Langå By, Langå, samt alle parceller, der efter den 30.01.2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII og IX som vist på kortbilag 2.

Zonestatus

- 2.4 Lokalplanområdet ligger i byzone og landzone. Arealer i landzone overføres til byzone og byzonearealer skal forblive i byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Delområde I

- 3.1 Området må kun anvendes til blandede byfunktioner, som understøtter områdets karakter af bymidte.
- 3.2 **Delområde I** må kun anvendes til tæt-lav og etageboligformål med tilhørende fællesfaciliteter, liberale erhverv samt privat og offentlig service.



- Delområde II* 3.3 **Delområde II** må kun anvendes til bypark med tilhørende faciliteter i overensstemmelse med områdets anvendelse.
- Delområde III* 3.4 **Delområde III** må kun anvendes til blandet byområde med boliger, offentlig og privat service, institutioner, offentlige formål samt kulturhus og lignende fælles formål.
- Delområde IV* 3.5 **Delområde IV** må kun anvendes til boligformål, samt erhverv i miljøklasse 1-2.
- Delområde V* 3.6 **Delområde V** må kun anvendes til boligformål, hotel og restaurationsformål, erhverv i miljøklasse 1-2 samt offentlige formål - herunder fritids- og kulturformål.
- Delområde VI* 3.7 **Delområde VI** må kun anvendes til centerformål - herunder boliger, butikker, offentlige formål, erhverv i miljøklasse 1-3, klinikker, restaurationsformål, institutioner med centerfunktioner samt ikke-generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikker og boliger. Der kan indrettes fælles parkerings- og torveområder.
- Delområde VII* 3.8 **Delområde VII** må kun anvendes til centerformål - herunder boliger, butikker, offentlige formål, erhverv i miljøklasse 1-2, klinikker, restaurationsformål, institutioner samt ikke-generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikker og boliger. Syd for Bakkevej kan der indrettes boliger i stueetagen. Der kan indrettes fælles parkerings- og torveområder.
- Delområde VIII* 3.9 **Delområde VIII** må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav og etageboliger med tilhørende fælles faciliteter.
- Delområde IX* 3.10 **Delområde IX** må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 1-3, offentlige formål, offentlige og private serviceerhverv, kultur- og fritidsformål samt stibro.
- Detailhandel* 3.11 Det samlede bruttoetageareal til butikker inden for lokalplanens delområde VI og VII, må ikke overstige 6.500 m². Den enkelte dagligvarebutik må ikke have et bruttoetageareal på mere end 2.000 m². Den enkelte udvalgsvarerbutik må ikke have et bruttoetageareal på mere end 1.000 m².
- Erhverv* 3.12 Der må i tilknytning til butikker etableres værksted for f.eks. guldsmed, keramiker, elektronik, cykelsmed m.v., såfremt det ikke medfører miljøgener for omgivelserne.
- 3.13 Der kan i boligejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
 - at virksomheden drives på en sådan måde,
 - at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.



- 3.14 Gaderummet mellem facaderne langs Bredgade kan anvendes til vej, parkering, leg og ophold.

§ 4 Udstykning

- Udstykning* 4.1 Der kan ske selvstændig udstykning af byparken i delområde II.
- Udstykning til storparceller eller mindre grunde* 4.2 Der kan ske udstykning til ny tæt-lav bebyggelse i delområde III og V. Ved tæt-lav bebyggelse må der ikke udstykkes grunde mindre end 500 m² inkl. andele af fællesarealer. Til grundarealerne kan ikke medregnes andele i interne vej og stiarealer.
- 4.3 Ved udstykning af arealer i delområde III skal det sikres, at alle arealer fortsat kan tilsluttes kollektiv forsyning direkte fra Bredgade, Markedsgade eller Villavej.

- 4.4 Der kan ske arealoverførsel.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- Veje og stier indenfor lokalplanens område* 5.1 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.
- Vejudlæg og anlæg* 5.2 Hovedgaden A-B (Bredgade), som vist på kortbilag 2, anlægges med en minimums kørebanebredde på 6 m. Der skal etableres fortovs- og opholdsareal på begge sider af kørebane i en bredde af minimum 1,2 meter.
- 5.3 Vejen C-D, som vist på kortbilag 2, anlægges med en kørebanebredde på minimum 4 meter. Vejen forudsættes udlagt som privat fællesvej.
- Vendeplads* 5.4 Der skal udlægges areal til vendeplads for busser samt afsætning af passagerer ved stationen, som vist på kortbilag 2.
- Gaderum i Bredgade* 5.5 Der kan inden for delområde VII udlægges et samlet gaderum imellem facaderækkerne som vist på kortbilag 2.
- Stiforbindelser* 5.6 Stiforbindelserne a-b-c, d-e, f-g og h-i-j anlægges i principet som vist på kortbilag 2.
- 5.7 Stien b-c udlægges i en bredde af 4 m med et befæstet areal på 2 m.
- 5.8 Stien i-j udlægges med en gangbredde på 2,5 m og skal tilsluttes h-i i et hævet trace over banen.
- 5.9 Stien i-j skal afskærmes for indblik til naboejendomme i en højde af minimum 1,7 m over gangfladen som vist på kortbilag 2.
- Afskærmningen i § 5.9 kan udføres som en del af broens rækværk med f.eks. lameller, glas eller plader. Der kan med fordel arbejdes med en vindgennemtrængelig konstruktion, som afskærmer forbipasserendes synsretning på broen, men tillader vinden at passere.*



Midtbyafgrænsning

Antenneanlæg

Affaldsløsninger

Antal og dimensionering anvises af Randers Kommunes Affaldskontor. De nedgravede containere skal placeres så de kan tømmes fra boligvejen.

Delområde I

Delområde II

- 5.10 Inden for midtbyafgrænsningen som vist på kortbilag 3 skal der for åben-lav boligbebyggelse etableres 1½ parkeringspladser på hver grund. Til tæt-lav og etageboligbebyggelse skal der etableres 1 parkeringsplads pr. bolig der kan etableres som fælles parkeringspladser.
- 5.11 Uden for midtbyafgrænsningen skal der for åben-lav boligbebyggelse etableres 2 parkeringspladser på hver grund. Til tæt-lav og etageboligbebyggelse skal der etableres 1½ parkeringsplads pr. bolig der kan etableres som fælles parkeringspladser.
- 5.12 På grunde til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, må der højst etableres én overkørsel til boligvejen for hver bolig. Overkørslen må ikke være bredere end 6 m.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.2 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.
- 6.3 Inden for delområde IX kan der opføres tekniske anlæg, som er nødvendige for jernbanedriften og stationens drift.
- 6.4 Der kan i boligområder til tæt-lav eller etageboliger etableres nedgravede containerløsninger (f.eks. molokker).
- 6.5 Anlæg for udnyttelse af solenergi kan kun opsættes i delområde III og VI, herunder tagintegrerede solceller.
- 6.6 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 65 % for den enkelte ejendom.
- 7.2 Bebyggelse må maksimalt opføres i 2½ etager med en maksimal bygninghøjde på 8,5 m.

Delområde II

- 7.3 Der må kun opføres mindre bygninger og anlæg så som legefaciliteter, bålhytte og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse.
- 7.4 Bebyggelse inden for delområde II må maksimalt være 5 meter højt.



Delområder

Delområde V

Delområde VI

Delområde VII

Delområde III

- 7.5 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 100% for den enkelte ejendom. Dog kan der maksimalt opføres 550 m² bebyggelse inden for byggefelt A.
- 7.6 Bebyggelse må maksimalt opføres i 2½ etage med en maksimal bygninghøjde på 8,5 m.
- 7.7 Bebyggelse inden for byggefelt A må maksimalt opføres i 1 etage med en maksimal bygninghøjde på 6,75 m og en maksimal taghældning på 30 grader. Dog kan der indrettes opholdsarealer på taget inden for byggefelt A.

Delområde IV

- 7.8 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 35 % for åben lav boligbebyggelse og 40 % for tæt-lav og erhvervsbebyggelse for den enkelte ejendom.
- 7.9 Bebyggelse må maksimalt opføres i 2½ etage med en maksimal bygninghøjde på 8,5 m.
- 7.10 Bebyggelse skal placeres med den primære bygnings facade og tagryg parallelt med vejskel mod Bredgade. Bygningsfacaden skal placeres i en afstand af maksimalt 1 m fra vejskel.

Delområde V

- 7.11 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 35 % for åben lav boligbebyggelse og 60 % for tæt-lav og øvrig bebyggelse for den enkelte ejendom.
- 7.12 Bebyggelse må maksimalt opføres i 2½ etage med en maksimal bygninghøjde på 8,5 m.

Delområde VI

- 7.13 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 75 % for den enkelte ejendom.
- 7.14 Bebyggelse må maksimalt opføres i 3 etager med en maksimal bygninghøjde på 13 m.

Delområde VII

- 7.15 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 75 % for den enkelte ejendom.
- 7.16 Bebyggelse må maksimalt opføres i 2½ etager med en maksimal bygninghøjde på 12 m.
- 7.17 Bebyggelse skal placeres med den primære bygnings facade og tagryg parallelt med vejskel mod Bredgade. Bygningsfacaden skal placeres i en afstand af maksimalt 2,5 m fra vejskel.
- 7.18 Bebyggelse kan sammenbygges over skel.



Delområde VIII

Delområde IX

Bebyggelsesprocent

Ved udstykning af tæt-lav bebyggelse til enkelt ejendomme vil bebyggelsesprocenten blive højere på den enkelte grund.

Beregningen gælder for den enkelte ejendom for åben-lav bebyggelse og for hele området incl. andele af fælles arealer for tæt-lav bebyggelse.



Delområder

Delområde VIII

- 7.19 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 60 % for den enkelte ejendom.
- 7.20 Bebyggelse må maksimalt opføres i 2½ etager med en maksimal bygninghøjde på 8,5 m.

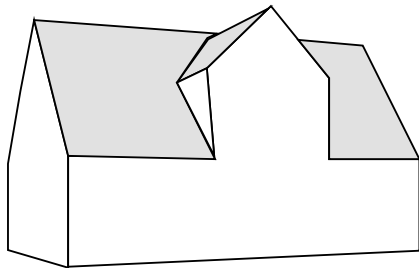
Delområde IX

- 7.21 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 75 % for den enkelte ejendom.
- 7.22 Bebyggelse må maksimalt opføres i 2½ etager med en maksimal bygninghøjde på 12 m. Undtaget herfra er dog vandtårnet, som kan opføres i en højde af 20 m. Mindre bygninger, der er nødvendige for banens og broens drift (elevatortårne, master og lignende), kan tillige opføres i en højde på mere end 12 m.
- 7.23 Bebyggelse og anlæg på matrikel 61f Langå By, Langå må udover vandtårnet kun ske som stibro med fundamenter, søjler og brofag.

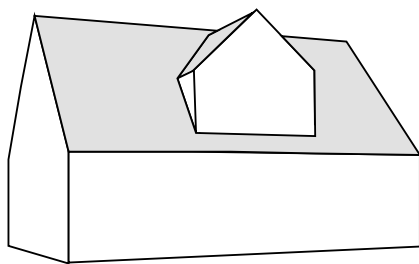
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtæden

Generelt

- 8.1 Primære bygninger skal fremstå med ydervægge i blank eller pudset teglstensmur. Teglstensfacader på bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige, må ikke pudses, påsættes udvendig isolering, males eller på andres måder udsættes for behandling, der tilslører murværket.
- 8.2 Mindre bygningsdele, som f.eks. kviste, karnapper, vinduer, indgangspartier og lignende, kan udføres i andre materialer.
- 8.3 Til sekundære bygninger, som f.eks. skure og garager, må der anvendes andre materialer.
- 8.4 Facader må ikke fremstå beklædt med plader eller træ. Vandtårnet er undtaget fra bestemmelsen.
- 8.5 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 14, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer.
- 8.6 Pudsede bygningers ydermur må kun fremstå i hvid og sort samt i de farver, som fremgår af den farvepalet, der er vist i lokalplanens bilag 4 og i disse farvers blanding med sort og hvid. Pudsede sokler skal fremstå i samme eller en mørkere farve end den øvrige facade.
- 8.7 Vinduer i stueetagen skal udformes således, at facaden til



Vignet med frontkvist foroven og kvist nedenunder.



Anlæg til solenergi

Tekniske bygningsdele

Individuelle antenner

stadighed kan opfattes som en konstruktiv helhed fra terræn til tag.

8.8 I delområderne IV, V, VII, VIII og IX skal tage være udformet som symmetriske saddeltage med en hældning på 30-50 grader. For eksisterende bygninger med taghældning på minimum 45 grader, skal taghældningen bevares. Tage på mindre bygninger som garager, carporte og udhuse må udføres med en anden udformning.

8.9 Der kan isættes vinduer og kviste i tagfladen med en maksimal bredde på 2 m pr. vindue. Vinduer og kviste må maksimalt udgøre halvdelen af tagets længde og kvistenes samlede bredde må ikke overstige 1/3 af tagets længde. Der må ikke opsættes kviste på bygninger, der er eller planlægges udformet med frontkviste.

8.10 Tage må ikke udføres med udhæng.

8.11 Tage skal fremstå med teglsten, zink, kobber, naturskifer, tagpap, bølgeeternitplader eller eternitskifer. Tagpap, eternitbølgeplader og eternitskifer skal fremstå med sort eller mørkegrå farve. Tage i delområderne I, II og III må desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte grønne tage - og kan indrettes delvist med opholdsareal, dog jf. § 7.

8.12 Anlæg til udnyttelse af solenergi skal integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner. lagttag dog § 9.9.

8.13 Anlæg til udnyttelse af solenergi skal fremtræde med mat overflade, der ikke overstiger et glanstal på 14.

8.14 Ved opførelse af nye bygninger skal tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, klimaanlæg, med videre indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

8.15 Tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, klimaanlæg og lignende tekniske udstyr, som monteres på eksisterende bebyggelse, må ikke placeres synligt fra vej eller offentligt areal.

8.16 Individuelle antenner, herunder parabolantennener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1,0 m. Antenner skal placeres i en højde, der ikke overstiger tagryggen. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 m.

Delområde II

8.17 Bebyggelse skal primært udføres i træ.

8.18 Tage skal fremstå i sort eller mørkegrå tagpap eller naturmaterialer, som for eksempel brædder, tagspån, sedum og lignende.



Delområde III og VIII

- 8.19 Facaderne på tæt-lav bebyggelse skal forskydes med mindst 1,5 meter for hver 3. sammenbyggede bolig.

Delområde VI og VII

- 8.20 Der må ikke opsættes faste baldakiner.
- 8.21 Markiser skal tilpasses bygningens arkitektur, herunder fagdeling og vindues- og dørformater samt facadens farve. Markisernes underkant skal være mindst 2,2 m over terræn, og udfaldet må maksimalt være 1,5 m.

§ 9 Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger

- 9.1 Bevaringsværdig bebyggelse som er vist på kortbilag 2, må kun nedrives, renoveres, ombygges, ændres, tilbygges, tilføres skiltning/reklamering eller belysning med tilladelse fra Randers Kommune.

Om- og tilbygninger

- 9.2 Om- og tilbygninger, facadeændringer og renoveringer på de bevaringsværdige bygninger skal ske under hensyntagen til den enkelte bygnings arkitektur samt helhedsvirkningen i området.

- 9.3 Facader på de bevaringsværdige bygninger skal fremstå som blank mur i rød tegl.

Facadedetaljer

- 9.4 Oprindelige arkitektoniske facadedetaljer og ornamentik på de bevaringsværdige bygninger, såsom f.eks. hvidpudset ornamentik eller malet træværk, skal bevares. Originale detaljer skal bevares og må ikke dækkes af anden beklædning.

- 9.5 Vinduer og døres udformning, dimensionering, opdeling og farvesætning skal tilpasses den bevaringsværdige bygnings arkitektur og detaljering. Vindues- og dørhuller må ikke tilføres eller på anden måde blændes eller tildækkes.

- 9.6 Træværk på det bevaringsværdige vandtårn skal fremstå malet i svenskrød eller en tilsvarende rød.

- 9.7 Taghældning og tagform på de bevaringsværdige bygninger skal opretholdes i oprindelig form.

Tagmaterialer

- 9.8 Tage på bevaringsværdige bygninger skal fremstå med rød vingetegl med undtagelse af vandtårnet, der skal fremstå med zinkplader.

Kviste og tagvinduer

- 9.9 Kviste og tagvinduer på de bevaringsværdige bygninger skal udformes så de harmonerer med bygningens arkitektur og materialevalg, placeres så de understøtter facadens opbygning og begrænses, så tagfladen fortsat opleves som én sammenhængende tagflade.



Altaner

- 9.10 Tagrender og nedløb på de bevaringsværdige bygninger skal udføres og placeres således at de understøtter facadens opdeling, samt udføres i zink.
- 9.11 Altaner på de bevaringsværdige bygninger skal udformes så de harmonerer med bygningens arkitektur og materialevalg, samt placeres så de understøtter facadens opbygning. Der må ikke udføres altaner ved gesims.
- 9.12 Der må ikke etableres anlæg til udnyttelse af solenergi eller opsættes antenner og paraboler på de bevaringsværdige bygninger.

§ 10 Skiltning

Skiltning

Generelt

Skiltning på bevaringsværdige bygninger

- 10.1 Der må ikke ophænges eller opstilles bannerreklamer eller beachflag.
- 10.2 Skilte må ikke helt eller delvist dække arkitektoniske elementer som f.eks. gesimser, bånd, vinduer, porte og lignende.
- 10.3 Der må ikke skiltes på tagfladen eller opsættes skilteballoner.
- 10.4 Skiltning på bevaringsværdige bygninger må kun opsættes efter særlig tilladelse fra Randers Kommune.

Skiltning ved erhverv i boligområder

Erhverv i boligområder - delområde I, III, IV og VIII

- 10.5 Hvor der er etableret erhverv i boligområder, må der opsættes 1 facadeskilt pr. virksomhed med en størrelse på højst 0,5 m² eller som udskårne enkeltbogstaver med en bogstavhøjde på højst 25 cm. Skiltet må kun placeres på facade ved adgangsdøren.
- 10.6 Henviingsskiltning til erhverv i boligen må kun ske på egen grund ved indkørslen eller adgangsvej og med en maksimal højde på 1,8 meter. Skiltet må ikke placeres nærmere vejskel end 1,5 meter.
- 10.7 Der må i boligområder ikke skiltes på anden vis end de i §§10.7 og 10.8 nævnte måder.
- 10.8 Skilte i boligområder må ikke belyses. Der må ikke opsættes digitale skilte.

Skiltning i centerområder

Centerområder og erhverv - delområde V, VI og VII

- 10.9 Skiltningen skal udformes således, at den med hensyn til farver, materialer, belysning, tekststørrelse, fremspring fra facade, proportioner og hovedopdeling mv. underordnes en bygnings arkitektoniske udtryk.
- 10.10 Der kan opsættes 1 skiltepylon ved indkørsel fra Markeds-



gade til den sydlige del af delområde VI. Skiltepylonen må maksimalt være 4 m høj og 1,0 m bred.

Facadeskilte

Facadeskilte

10.11 Skiltning, som har karakter af facadebeklædning må ikke finde sted.

Foliering af vinduespartier

10.12 Vinduer må ikke afblændes eller tilklistres med folie eller lignende materiale. Der kan dog påklæbes navnetræk og logo på maksimalt 25 % af den enkelte vinduesflade.

10.13 Placering af skilte for forskellige virksomheder på samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

10.14 Skiltning på facaden må maksimalt strække sig over halvdelen af facadens længde.

10.15 Facadeskilte skal anbringes i stueetagen på forretningens hovedfacade i forbindelse med dør eller vinduer.

10.16 Facadeskiltning kan ske ved bemaling direkte på facaden, eller løse bogstaver. Endvidere kan der tillades facadeskiltning på markiser, når teksten trykkes direkte på markisens forkant.

Udhængsskilte

Udhængsskilte

10.17 Udhængsskiltets størrelse må ikke overstige 0,35 m², og det må ikke have et større fremspring end 1,00 m fra facaden.

10.18 Udhængsskilte skal placeres umiddelbart under 1. sal.

Skilte i Stationsområdet

Stationsområdet delområde IX

10.19 Der må ikke opsættes skilte på stibroen g-h-i og vandtårnet ud over henvisningsskilte, der er nødvendige for færdslen. Henvisningsskilte må ikke belyses.

10.20 Der kan opsættes informations- og henvisningsskilte på og i tilknytning til stationsbygning og perronarealer.

10.21 Ved opsætning af skiltebelysning skal det sikres, at der ikke kan opstå gener for togtrafikken eller omkringboende.

10.22 Der kan opsættes 1 skiltepylon ved indgangen til stationsbygningen Bredgade. Skiltepylonen må maksimalt være 4 m høj og 1,0 m bred.

§ 11 Ubebyggede arealer

Terrænregulering

11.1 Terræn må reguleres med +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Dog kan der i delområde II og IX samt i forbindelse med anlæg af vej og etablering af teknisk forsyning ske yderligere terrænregulering.



- 11.2 Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel.
- 11.3 Skråning mod naboskel må have en hældning på højst 1:3.
- Støttemure* 11.4 Støttemure og fritlagte sokler til optagelse af terrænspring må højst være 0,5 meter høje.
- Gaderummet i Bredgade* 11.5 De på kortbilag 2 viste byrum skal opretholdes som ubebyggede byrum med mulighed for ophold og aktiviteter med adgang for offentligheden. Der kan ikke anlægges parkeringspladser på de viste arealer.
- 11.6 Det på kortbilag 2 viste gaderum i delområde VII skal gives en landskabelig bearbejdning og fremstå med gode opholds-kvaliteter. Gaderummet kan indrettes med beplantning og træer efter en samlet plan. Træer og hævede plantebede skal placeres i en afstand af minimum 1,0 m fra facade.
- Udendørs opholdsarealer* 11.7 Der skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 50% af etagearealet for tæt-lav og etageboligbebyggelse. Opholdsarealer skal etableres på egen grund eller som en del af en samlet bebyggelse.
- 11.8 Der må ikke opsættes faste hegn imellem delområde II og III.
- Beplantningsbælter i delområde VIII* 11.9 Der udlægges beplantningsbælter i en bredde af 2 meter i delområde VIII som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal bestå af bøgepur. I beplantningen må der udføres en åbning på 1 m for gående færdsel.
- Udendørs oplag* 11.10 Varegårde skal fremstå indhegnede og afskærmede, så oplag ikke er synligt.

§ 12 Grundejerforening

- Grundejerforeninger*
Overførsel fra gældende lokalplaner 12.1 Følgende bestemmelser om grundejerforeninger opretholdes og er overført fra gældende lokalplaner:
- Fra Lokalplan 189:
- "§ 12.1 Der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 12.2 Ejerforeningen skal efter krav fra Langå Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 12.3 Ejerforeningen skal oprettes når Langå Kommune kræver det.
- 12.4 Ejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af det § 6 nævnte interne vej- og parkeringsareal." som vist på kortbilag 5.



"12.5 Ejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

12.6 Ejerforeningen er pligtige til at tage skøde på det i § 12.4 nævnte areal.

12.7 Ejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Langå Kommune. Vedtægterne må ikke stride mod lokalplanens bestemmelser."

Fra Lokalplan 121:

"§ 11 Der skal oprettes en grundejerforening/beboerforening med medlemspligt for samtlige ejere/ lejere af boliger inden for lokalplanområdet."

Fra Lokalplan 135: *"§ 10 Den nye bebyggelse skal indgå som en del af den almennyttige boligbebyggelse "Centrumgården"."*

Fra Lokalplan 116: *"§ 10 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for område I."*

- 12.2 Der stilles ikke krav om oprettelse af nye grundejerforeninger.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning

- 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

Der bør ikke etableres elopvarmning indenfor lokalplanområdets afgrænsning. Byrådet meddeler dispensation fra tilslutningspligt og elopvarmningsforbud til bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger.

At bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.
At de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.

At de i § 9 nævnte opholdsarealer er etableret.

§ 14 Ophævelse af lokalplan

- 14.1 Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Lokalplan 121, 116, 135, 145, 151, 160, 183 og 189 for det område, lokalplanen omfatter.
- 14.2 Lokalplan 116 ophæves med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan delvist inden for lokalplanens område. §10 om grundejerforening oprettholdes og overføres til denne lokalplan.
- 14.3 Lokalplan 135 ophæves med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan delvist. §10



om grundejerforening opretholdes og overføres til denne lokalplan.

- 14.4 Lokalplan 121 ophæves med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan delvist. §11 om grundejerforening opretholdes og overføres til denne lokalplan.
- 14.5 Lokalplan 189 ophæves med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan delvist. §12 om grundejerforening opretholdes og overføres til denne lokalplan.
- 14.6 Lokalplan 145, 151, 160, 183 ophæves med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 15 Aflysning af servitutter

- 15.1 Efter offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af denne lokalplan aflyses følgende tilstandsservitutter, som strider imod lokalplanens bestemmelser eller som anses for uaktuelle:

Dok. nr. 19820422-5575-67 om lejekontrakt med Henrik Sørensen, tinglyst den 22.04.1982. (udløbet)

§ 16 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 663 er vedtaget den 19.03. 2018.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

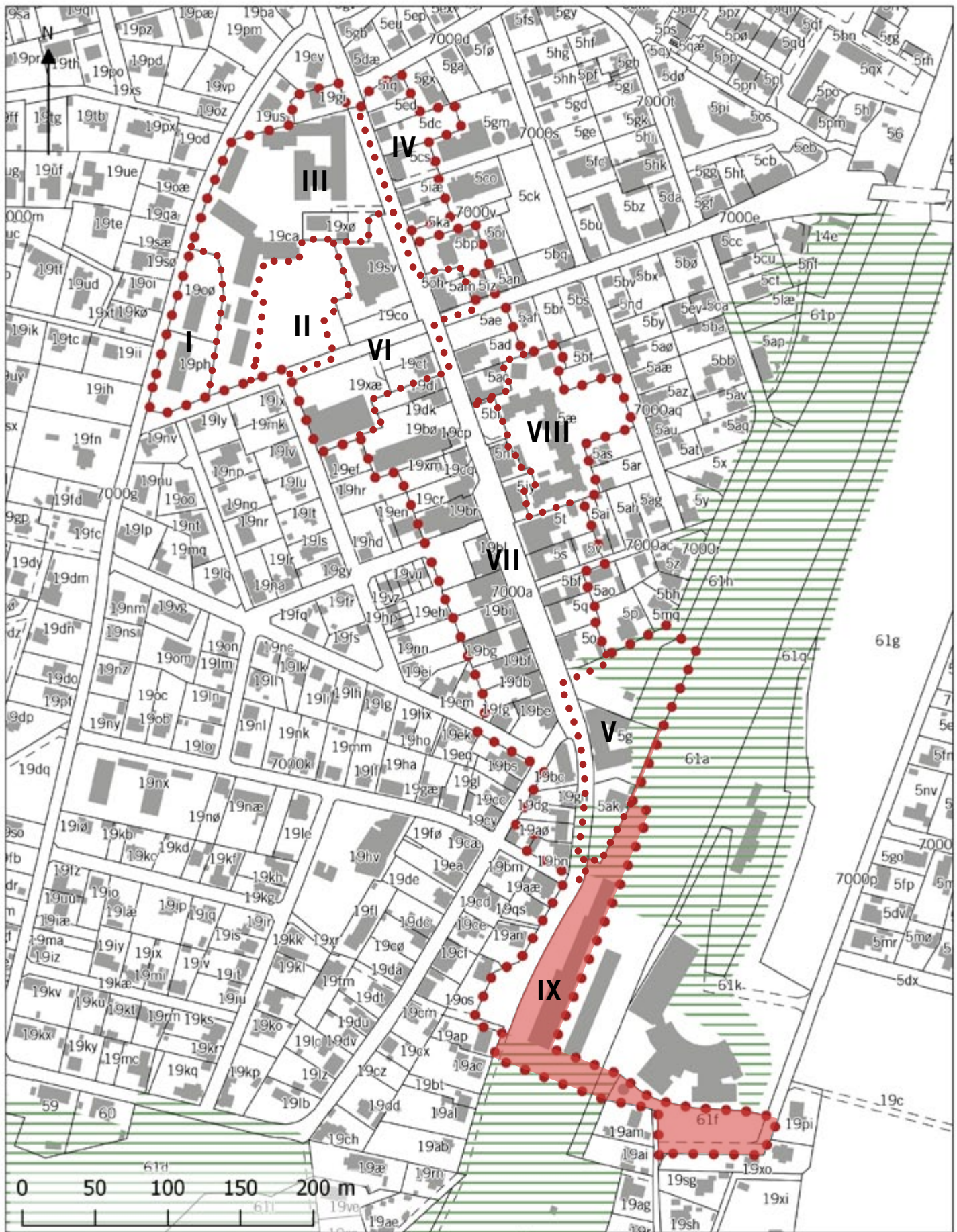
Lokalplan 663 er endeligt vedtaget den 18.06. 2018.

Torben Hansen
Borgmester

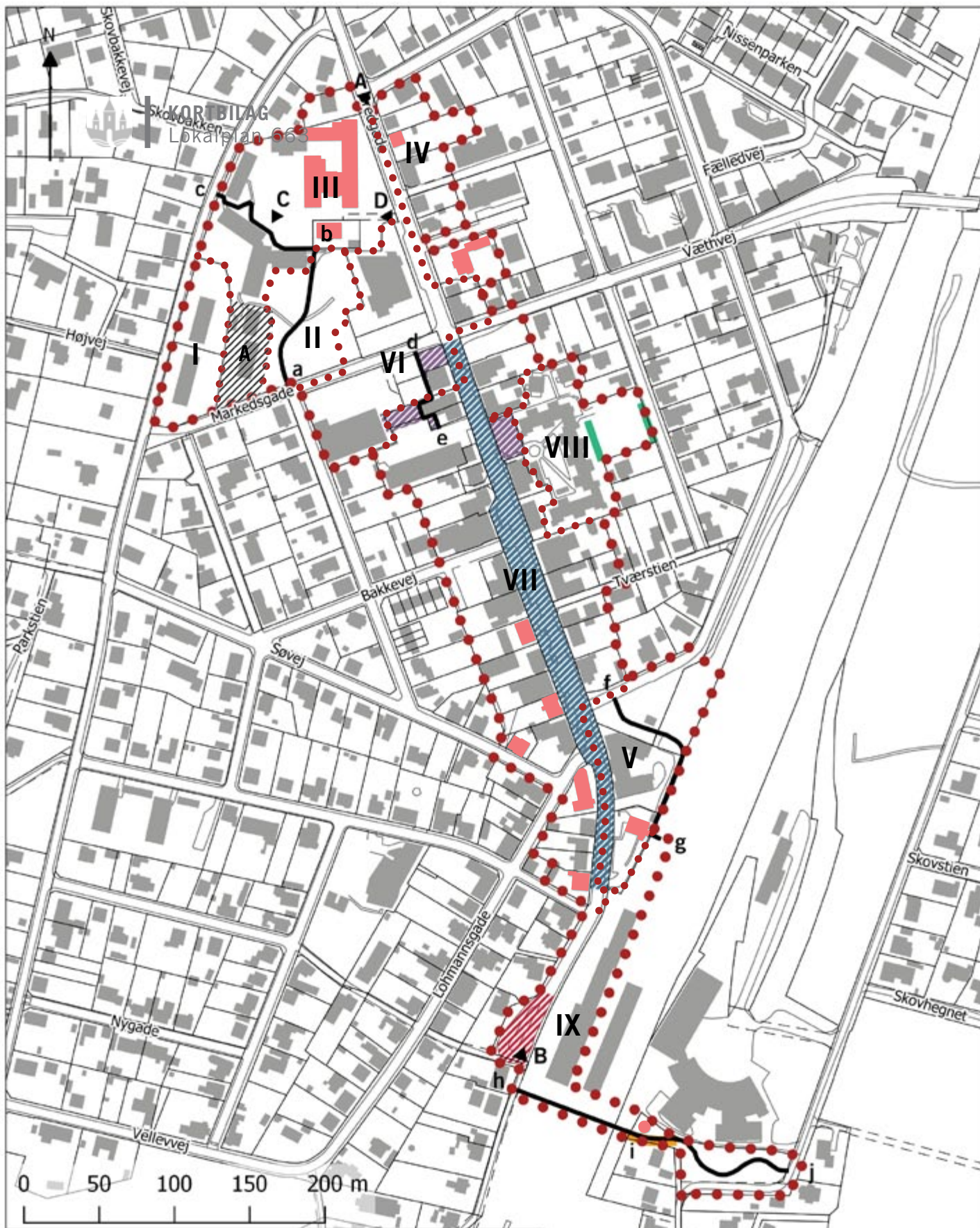
Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 27.06. 2018 fra hvilken dato planens endelige retsvirkninger indtræder.



Signaturforklaring Lokalplanområde Delområde Delområdenummer		Matrikelskel Optaget vej Skovbyggenlinje Areal overføres fra landzone til byzone	
BILAG 1		Afgrænsning og delområder Måleforhold: 1 : 3.500, A4, 30-01-2018	
		Lokalplan 663 RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK	



Signaturforklaring

- | | | |
|-----------------|--------------|-----------------|
| Lokalplanområde | Matrikelskel | Byrum |
| Delområde | Adgangsvej | Byggefelt |
| Delområdenummer | Sti | Beplantning |
| Bygning | Vejkant | Afskærmning |
| Bevaringsværdig | Gaderum | Vendeplads og P |

BILAG
2

Arealanvendelse

Måleforhold: 1 : 3.500, A4, 30-01-2018



Lokalplan 663

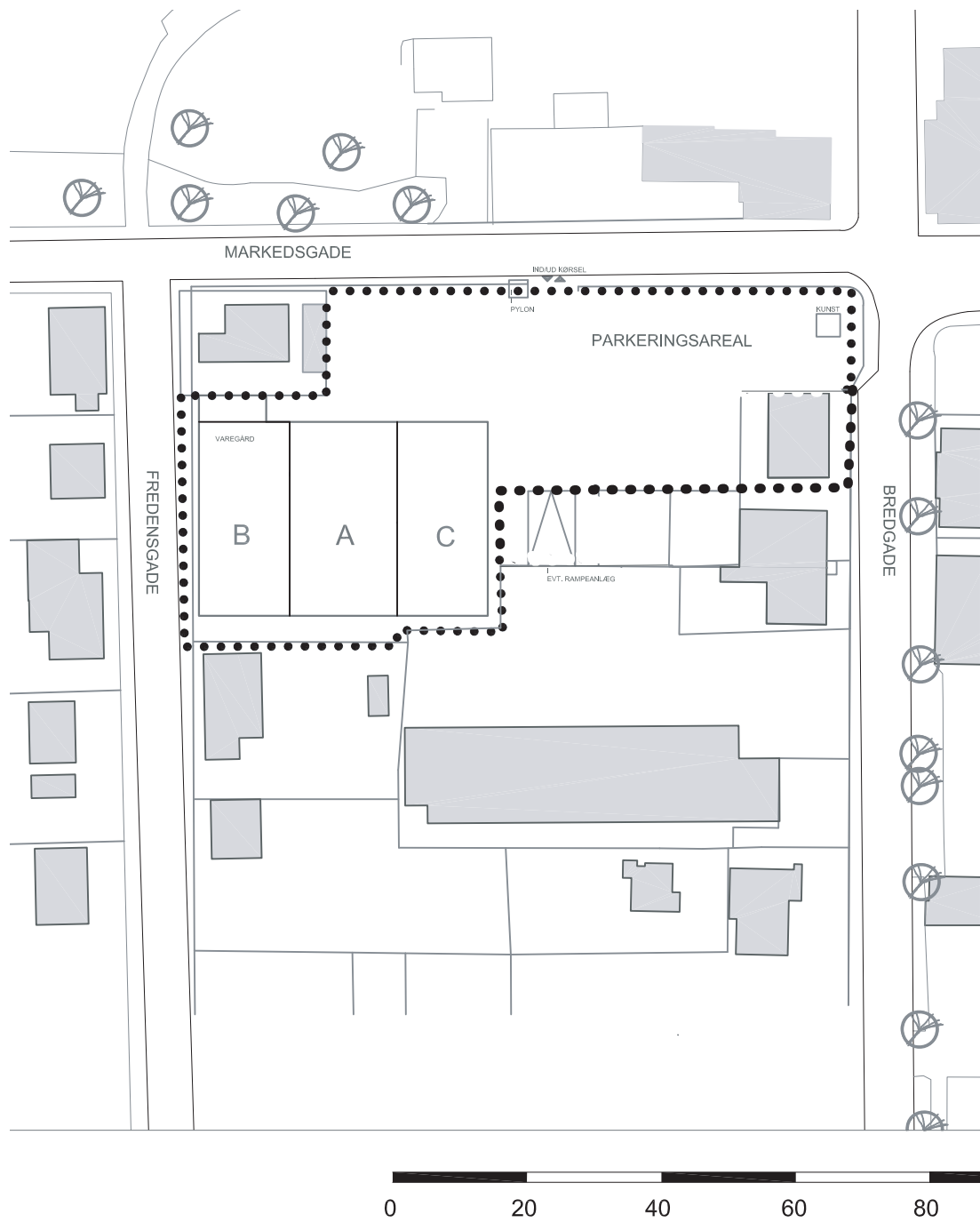
RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK



Bilag 3
Bymidteafgrænsning



Bilag 4
Den klassiske jord-
farveskala
- udvalgte farver



Kortbilag 5
Parkeringsareal fra
lokalplan 189



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

LANDSPLANLÆGNING

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandplaner for Randers Fjord. Lokalplanen er ikke i strid med vandplanen.

Beskyttelse af grundvand

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger delvist inden for indvindingsopland til Langå vandværk, hvor aktiviteter, der indebærer en risiko for grundvandsforurening ikke må finde sted. Området er idag en del af bymidten og baneterrænet i Langå, og lokalplanen giver ikke mulighed for anvendelser, der vurderes at udgøre en større risiko for grundvandet, end den nuværende.

Natura 2000 områder

Natura2000 og bilag IV arter

Der er mere end 4 km til nærmeste Natura 2000 område. Der forventes ikke aktiviteter som påvirker Natura 2000-områder på denne afstand. Der er ikke registreret bilag IV-arter i området. Randers Kommune vurderer at der ikke findes yngle- og rasteområder for bilag IV-arter i lokalplanens område og vurderer derfor at lokalplanen ikke vil påvirkning af bilag IV-arters yngle- og rastepladser.

Bilag IV arter

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplan 2017

KOMMUENPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 3.01.O.1, 3.01.B.1, 3.01.C.1, 3.01.C.2, 3.01.BE.3 og 3.01.B.8 i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til boligformål, blandet bolig og erhverv, offentlige formål og centerformål.

Lokalplanen udlægger den nordlige del af lokalplanområdet til en bredere anvendelse end offentlige formål, og de bebyggelsesregulerende bestemmelser tilpasses flere steder. Ligeledes optages der nye rammer i kommuneplanen for områder, som idag anvendes til tekniske anlæg, erhverv, rekreative formål o.lign.

Tillæg 16 til Kommuneplan 2017

Der er derfor udarbejdet Tillæg 16 til Kommuneplan 2017. Med kommuneplantillægget ændres følgende:

Rammeområde 3.01.O.1 ændres til blandet bolig og erhvervsområde, inden for hvilket der også kan placeres institutioner samt offentlig og privat service. Afgrænsningen justeres, så parkeringspladsen ved Sparekassen udtages og lægges over i rammeområde 3.01.C.2.

Rammeområde 3.01.BE.2 udvides til også at omfatte stien langs baneskrænten. Bestemmelserne om etageantal justeres, men max højden fastholdes. Bestemmelser om bebyggelsesprocent præciseres.

Der oprettes et nyt rammeområde 3.01.BE.5 Langå Stationsområde, som omfatter stationen, brotracéet over banen, remisen samt et mindre skovareal ved Skovlystvej. Området udlægges til bolig, erhverv, service, offentlige formål samt stibro og der fastsættes max højder og



Det udpegede midtbyområde, der indgår som en del af kommuneplanens generelle rammer for parkering.

Fordebat

Beslutning om at ophæve lokalplan

bebyggelsesprocenter svarende til den nuværende bebyggelse.

Der oprettes et nyt rammeområde 3.01.R.9 Skovlyst, som omfatter naturområdet langs Skovlystvej og banen. Området udlægges til naturområde og rekreative formål.

Der oprettes et nyt rammeområde 3.01.T.4 Baneterræn Langå, som omfatter baneterrænet mellem gangbroen til perronerne og Væthvejbroen. Området udlægges til tekniske anlæg og der gives mulighed for bebyggelse på op til 12 meters højde i overensstemmelse med eksisterende byggeri.

Kommuneplanens generelle rammer for parkering ændres, så der udpeges et midtbyområde i Langå på lige fod med midtbyen i Randers og med samme krav til parkering. Dette er begrundet i stationsnærhed og ønske om at bibeholde en tæt midtby.

Kommuneplanens udpegningslinjer af stier justeres, så forløbet af stibroen og den kommende cykelsti i det rekreative område langs banen svarer til de faktiske og påtænkte forhold.

Kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdig bebyggelse revideres, så remisebygningen optages som bevaringsværdig.

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan.

FORDEBAT

Der har været afholdt en 5 uger lang fordebat den 28.11.2017 til den 3.1.2018, hvor der har været indkaldt ideer og forslag til planlægningen.

Der er indkommet 10 høringsvar, som primært omhandler udformningen af Bredgade, anvendelsen af stationsområdet samt de rekreative arealer øst for banen. Høringsvarene kan for de flestes vedkommende rummes inden for planlægningen, og de vil indgå i områdefornyelsesprocessen med en nærmere fastlæggelse af Bredgades fremtidige udformning og indretning.

Enkelte ønsker og forslag er i overensstemmelse med planlægningen, men kan ikke realiseres uden særskilte tilladelser og dispensation fra gældende lovgivning. Det gælder f.eks. ønsket om sammenkobling af stibroen og vandtårnet, ny bro ved Væthvej, indretning af et vådbundssaboret i et beskyttet naturområde samt anlæg af stier og opstilling af redskaber i disse områder.

LOKALPLANER DER OPHÆVES

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan 121, 116, 135, 145, 151, 160, 183 og 189 for det område, lokalplanen omfatter. Undtaget herfra er §10 i lokalplan 116 og 135, §11 i lokalplan 121 og § 12 i lokalplan 189. Disse bestemmelser overføres.

Lokalplanerne 145, 151, 160, 183 ophæves i deres helhed med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.



Ligger lokalplanområdet i landzone, byzone eller sommerhusområde

ZONESTATUS

Lokalplanens område er beliggende i byzone og landzone. Arealet i landzone overføres med denne lokalplan til byzone, så hele lokalplanområdet ligger 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. 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. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Vejadgang og parkeringsforhold

Parkering

Der skal udlægges parkering i overensstemmelse med den reviderede parkeringsnorm i kommuneplantillæg 16.

Støj og vibrationer

Støj og vibrationer fra jernbane

En del af lokalplanområdet er belastet af støj og vibrationer fra længdebanen, som løber øst for lokalplanområdet og under den udlagte stibro. I tillæg til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" fra 2007 er der beskrevet følgende vejledende grænseværdier:

De vejledende grænseværdier for jernbanestøj er udtrykt ved indikatoren L den.

- Rekreative områder i eller nær byområder (bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver, turistcampingpladser): 64 dB
- Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer): 64 dB
- Offentlige formål (hospitaller, skoler o.l.): 64 dB
- Liberale erhverv m.v. (hoteller, kontorer): 69 dB.

Der gælder desuden krav til både det maksimale støjniveau og vibrationsniveauet ved de enkelte boliger. Den vejledende grænseværdi for maksimalniveauet er 85 dB, og grænseværdien for vibrationer er 75 dB KB-vægtet accelerationsniveau. For at undgå vibrationer er der fastsat en planlægningsmæssig mindsteafstand mellem spormidte og de nævnte arealanvendelser (bortset fra nyttehaver). Hvis det kan dokumenteres at vibrationsniveauet kan overholdes kan der dog bygges tættere ved sporet.

Lokalplanen udlægger ikke nye arealer til støjfølsom anvendelse nær banen. Såfremt der opføres ny bebyggelse i nærheden af banen skal det dog sikres, at grænseværdierne for støj og vibrationer kan overholdes.

Spildevand og overfladevand

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplanen for Randers



Kommune 2009-2012. Lokalplanområdet ligger indenfor kloakplandene LA03_1, LA04 og LA24, der alle er separatkloakeret.

Der er angivet en maksimal afløbskoefficient på 0,3 for LA03_1, 0,25 for LA04 og LA24. Ved ændringer af bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal afløbskoefficienten overholdes evt. ved forsinkelse af regnvand inde på grundene. Hvis den maksimale afløbskoefficient på nuværende tidspunkt er overskredet, og projektet medfører en forøget afledning af regnvand, så skal der ske en forsinkelse af den øgede mængde regnvand på egen grund inden tilslutning til Vandmiljø Randers' regnvandskloak.

*Hvordan skal
varmeforsyningen finde sted*

Varmeplan

Området forventes forsynet med kollektiv varmeforsyning. Den endelige forsyningsform fastlægges i forbindelse med godkendelse af projektforslag efter varmeforsyningsloven.

Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning som primær varmekilde i bebyggelse inden for lokalplanområdet. Undtaget herfra er varmepumper.

Hvor leveres vand fra?

Vandforsyning

Området ligger i Langå Vandværks forsyningsområde.

*Er området kortlagt i forhold til
jordforurening?*

Jordforurening

Lokalplanområdet omfatter et areal, der både er områdeklassificeret og kortlagt efter Jordforureningsloven på hhv. V1 og V2. Det betyder, at overskudsjord fra bygge- og anlægsarbejder er analysepligtig og anmeldepligtig ved jordflytning.

For de kortlagte arealer skal det endvidere vurderes, om en evt. ændring af arealanvendelsen kræver tilladelse efter Jordforureningslovens § 8.

Renovation og genbrug

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald" og "Regulativ for erhvervsaffald". Regulativerne fastsætter regler for håndteringen af hhv. husholdningsaffald fra alle borgere og grundejere i Randers Kommune og for håndteringen af dagrenovationslignende affald fra alle virksomheder i Kommune. Dette sker med henblik på at forebygge forurening, uhygiejniske forhold for miljø og mennesker og begrænse ressourceanvendelsen ved at fremme genanvendelse af affald.

Ved private husstande indsamler Randers Kommune restaffald, organisk affald, papir og emballage (glas, plast og metal). Derfor skal der afsættes plads til beholdere til opsamling af de 4 fraktioner.

Nedgravet affaldsløsning

I forbindelse med større samlede byggerier anbefaler Randers Kommune, at der etableres en undergrundsstation til opsamling af de 4 nævnte fraktioner.

For erhvervsaffald gælder at affaldsproducenten skal sørge for, at der opstilles tilstrækkeligt indsamlingsmateriel, således at der er tilstrækkelig kapacitet og ellers i øvrigt overholde Affaldsbekendtgørel-



*Renholdelse og vinter-
vedligeholdelse*

sens bestemmelser. Herunder ikke mindst at dagrenovationslignende affald ikke må indeholde pap, papir, plast eller andet genanvendeligt affald.

Vintervedligeholdelse

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

Tilgængelighed

Handicappolitik

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

Arkæologiske forhold

Arkæologiske interesser

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.

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.

Alle ejendomme i Randers Kommune med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4, jf. Kulturstyrelsens SAVE-register, er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er de bevaringsværdige bygninger nybesigtiget og re-misen er optaget i kommuneplantillæg 16. De bevaringsværdige bygninger knytter sig til Langås stationsbyhistorie og understøtter derfor også et samlet miljø.

De bevaringsværdige bygninger, som vist på lokalplanens kortbilag 2, må kun nedrives, ændres eller ombygges med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Skovbyggelinje

Skovbyggelinje

Skoven afkaster skovbyggelinje, og det er nødvendigt med dispensation fra skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 17, hvis der ønskes bebygget på de mindre, åbne arealer mellem banelegemet og den nuværende bebyggelse. Ved ansøgning om dispensation kan man forvente at få dispensation, da der allerede findes væsentligt byggeri. Skovbyggelinjen gælder således hovedsageligt for banelegemet.

Detailhandel

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres i alt 6.500 m² butikker til dagligvare- og udvalgsvarerhandel inkl. eksisterende butik-



ker. Der er ved lokalplanens udarbejdelse registreret 3.406 m² detailhandel, så lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres yderligere 3.094 m² ny detailhandel.

Den enkelte dagligvarebutik må ikke være større end 2.000 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke være større end 1.000 m².

Lokalplanen opretholder de udlæg til detailhandel, der har været gældende i tidligere lokalplaner og i kommuneplan 2017. Bebyggelses påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, opholdsarealer og trafikale forhold forventes således ikke at blive ændret med lokalplanen.

Erhverv

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1-3.

Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes mulige miljøpåvirkning på omgivelserne.

Drikkevandsinteresser

Drikkevandsinteresser

Området for lokalplanen ligger delvist i indvindingsopland til Langå Vandværks drikkevandsboringer. Lokalplanområdet mest nordlige del ligger indenfor 300 meters beskyttelseszone til Langå Vandværks drikkevandsboringer. Lokalplanområdet ligger hverken i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller indsatsområde (IO). I den del af lokalplansområdet som ligger indenfor indvindingsopland og 300 meters beskyttelseszone til Langå Vandværk skal der tages særlige hensyn til drikkevandsinteresserne. Der må ikke ske nedsivning af vejvand eller vand fra industripladser. Regnvandsbassiner med vejvand skal etableres med fast bund. Der må gerne ske nedsivning af tagvand.

Landskabelige interesser

Landskab

Lokalplanområdet er beliggende nær Gudenåen og det omgivende landskab, som er en del af en sammenhængende grøn struktur. Lokalplanen indeholder bestemmelser om maksimalt glanstal for tekniske anlæg, tagflader og facader, lige som mulighederne for anlæg til udnyttelse af solenergi er begrænset til tre delområder. Det har til formål at tage hensyn til det nærliggende landskab omkring Gudenåen, til stationsbymiljøet samt for at mindske risikoen for blændingsgener langs banen og for naboer.

Bindinger

BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af love 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.

Hvilke andre myndigheder skal inddrages?

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fredskov

Fredskov

Ændringer i fredskoven øst for vandtårnet kræver tilladelse fra Miljøstyrelsen i henhold til skovlovens § 11. Miljøstyrelsen har 13. marts 2018 meddelt tilladelse til at føre stibroen igennem fredskoven syd



for Skovlystvej, herunder til fældning af enkelte træer mod genplantning.

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

Skovbyggelinje

Skovbyggelinje

Skovområderne øst for banen og syd for byen afkaster skovbyggelinjer, men denne er inden for lokalplanens område begrænset af, at der findes væsentligt byggeri og gælder således hovedsageligt for banelegemet. Det kan er dog nødvendigt med dispensation fra skovbyggelinjen, hvis der ønskes bebygget på de mindre åbne arealer mellem banelegemet og den nuværende bebyggelse.

Der fjernes ikke skov, men enkelte træer i fredskovsområde (matrikel 61f) i forbindelse med etablering af stibroen. Der vil blive genplantet/ efterplantet så skoven bliver – og fremstår - sammenhængende.

Visse byggerier inden for skovbyggelinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17. I byzone er følgende undtaget fra forbuddet: garager, udhuse, drivhuse og lign. på tilsammen højst 50 m² i tilknytning til eksisterende beboelse og bygningsændringer på beboelseshuse når boligarealet ikke udvides. Bebyggelse omfattet af forbuddet kræver dispensation fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde. Skovbyggelinjen er vist på kortbilag 1.

Beskyttet natur

Beskyttet natur

Ændringer i tilstanden af den beskyttede natur i fredskoven kræver tilladelse efter naturbeskyttelseslovens §§ 15-17.

Miljøvurderingsloven

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget en screening af forslaget til kommuneplantillæg 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.

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:

- Der er tale om mindre justeringer af byggemuligheder og anvendelse i bestående byområder, som ikke forventes at medføre væsentlig øget trafik eller visuel påvirkning
- Arealer, som optages i kommuneplanen og lokalplanen allerede i vid udstrækning er udnyttet inden for den beskrevne anvendelse og omfang
- At der kun i yderst begrænset omfang forefindes særlige natur- og landskabsinteresser inden for lokalplanområdet, som kan blive



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplan 663

berørt af planlægningen. Stibroen vurderes at kunne indpasses med meget få indgreb i skoven.

På baggrund af screeningen er det Randers Kommunes 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.

Randers Kommunes beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen.