

LOKALPLAN 675

Nyt sognehus til Sct. Peders Kirke ved Fabersvej i Randers





INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|------------------------------------------------|----|
| VEJLEDNING | 3 |
| LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER | 4 |
| LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER | 4 |
| LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER..... | 4 |
| OM LOKALPLANEN | 5 |
| BAGGRUND..... | 5 |
| LOKALPLANENS OMRÅDE..... | 5 |
| LOKALPLANENS INDHOLD..... | 7 |
| LOKALPLANENS BESTEMMELSER | 10 |
| § 1 Lokalplanens formål | 10 |
| § 2 Område og zonestatus | 10 |
| § 3 Områdets anvendelse | 10 |
| § 4 Udstykning..... | 10 |
| § 5 Veje, stier og parkeringsforhold..... | 10 |
| § 6 Tekniske anlæg..... | 11 |
| § 7 Bebyggelsens omfang og placering..... | 11 |
| § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden | 11 |
| § 9 Ubebyggede arealer..... | 13 |
| § 10 Forudsætninger for ibrugtagning..... | 14 |
| § 12 Vedtagelsespåtegninger | 14 |
| KORTBILAG 1, Afgrænsning og delområde..... | 15 |
| KORTBILAG 2, Arealanvendelse..... | 16 |
| ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING..... | 17 |
| LANDSPLANLÆGNING..... | 17 |
| KOMMUNEPLANEN | 17 |
| ZONESTATUS..... | 17 |
| SEKTORPLANER..... | 18 |
| ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING..... | 18 |
| MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG..... | 20 |



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 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.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidigt stop indtil planen er endeligt vedtaget.

Lokalplanforslaget fastlåser den nuværende anvendelse mv., indtil lokalplanen træder i kraft.

Når lokalplanforslaget har været i offentlig høring, er der visse muligheder for at meddele tilladelser der er i overensstemmelse med planforslaget.

De midlertidige retsvirkninger gælder i højst ét år.

Fremtidige forandringer skal følge planen.

Ingen handlepligt.

Muligheder for dispensation.

Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme inden for lokalplanområdet ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder også selvom udnyttelsen er i overensstemmelse med planforslaget.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af ejendommene. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der efter planlovens § 17, stk. 2, meddeles tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med lokalplanforslaget, selvom planen ikke er endeligt vedtaget. Dette forudsætter dog, at udnyttelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at det ansøgte ikke i sig selv er lokalplanpligtigt.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af et planforslag, indtil den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentliggjort, dog højst ét år.

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

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

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

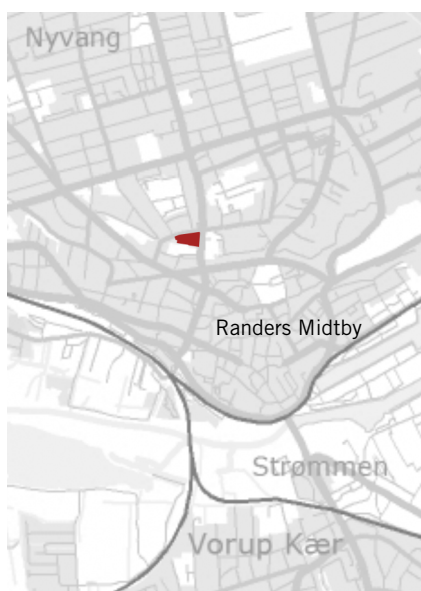
Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med formål, principper og anvendelsesbestemmelser i planen. Byrådet kan i nogle tilfælde vælge at give tidsbegrænsede dispensationer til midlertidige anvendelser, selv om det strider mod planens formål, principper og anvendelsesbestemmelser.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

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

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



Oversigtskort



Kort med lokalplanens placering i forhold til Randers Midtby

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for et nyt sognehus til Sct. Peders Kirke i Randers Midtby.

Det eksisterende sognehus rummer i begrænset omfang kontorer, konfirmandlokaler, administration, møderum og fællesspisning.

Sct. Peders Sogn ønsker at opføre et nyt sognehus i umiddelbar nærhed til kirken.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område ligger på hjørnet syd for Fabersvej og vest for Mariagervej. Området udgør ca. 0,7 hektar.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Fabersvej, en sti mod syd, Mariagervej mod øst og et rekreativt areal mod vest.

I dag fremstår området som et højtliggende areal i den nordlige del af midtbyen, omkranset af boligkvarterer.

Området er kuperet og faldende mod syd og består af Sct. Peders Kirke, kirkeplads, sognehus, præstebolig samt græsarealer og stier. Fra kirkepladsen er der udsigt til Randers by og Gudenåen. Området bliver brugt til kirkegang, konfirmandforberedelser, møder og øvrige kirkelige aktiviteter.



Sct. Peders Kirke - øst, 1903-1940



Sct. Peders Kirke - øst, 2018



Fra vest, 2018

Fra nord, 2018



Præstebolig - nord, 2018



Sognehus og præstebolig - øst, 2018

Sognets historie

Sct. Peders Kirke blev tegnet af arkitekt C. A. Wiinholt og er fra 1902. Kirken fik navn Sct. Petri kirke, der lå på nordsiden af Rådhusørvet.

I 1958 gennemgik kirken en gennemgående restaurering, der betød radikale ændringer indvendigt, hvor den oprindelige udsmykning på vægge og lofter blev fjernet og alt blev hvidkalket. En del vinduer blev blændet, andre blev udskiftet og en del af kirkens indre blev ændret. Udvendigt var den mest markante ændring det nye våbenhus der erstattede det oprindelige på samme sted. I løbet af de sidste 30 år har kirken selvfølgelig fået småjusteringer, og i 1984 fik kirken nyt tag og samtidig blev murene rensede af for sod fra bla. trafikerede Mariagervej. Siden er der ikke sket radikale ændringer med bygningen.

Antallet af sognebørn voksede parallelt med boligbyggeriet nord for kirken. I 1950 var Sct. Peders Sogn, med sine 27.000 sognebørn Danmarks største. I 1937 kom som det første en præstebolig og konfirmandstue. I 1976 kunne sognet rykke ind i det nye meningshus, Sct. Peders hus. Der var nu skabt rum til konfirmandstue og kirkekontor samt faciliteter til en moderne kirke som afholder diverse aktiviteter.

Sct. Peders Kirke

Sct. Peders Kirke har en bevaringsværdi på 1 og er en velproportioneret kirke hvis stilart er historisme.

Kirken er en korskirke, med røde mursten på en sokkel af granit.

Kirken er flot placeret på skrånende græsplæne og har en korsagtig plan samt mange detaljer ude og inde. Der er påbygget et nyere våbenhus, ellers er kirken intakt og velholdt.

Taget består af tegl og konstruktionen er saddeltag/heltag og valmtag, og består af tårn, spir og tagrytter. Tagkvist, balkon og altan er inkorporeret i taget. Murværket er ubehandlet mursten af tegl, kalksandsten og cementsten. Facaderne består af udsmykninger som frise, bånd og sålbænk samt vindues-, dør- og portindfatning. Kirken har af beklædte- og fyldningsdøre.

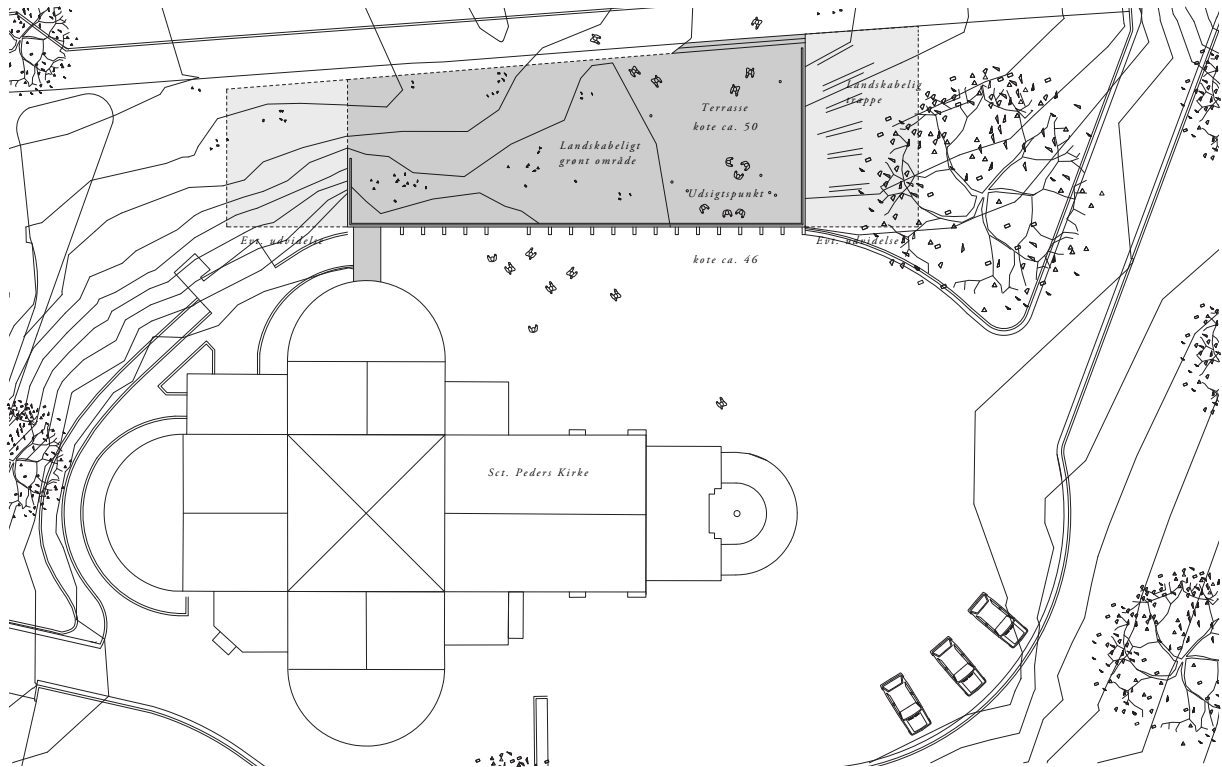
Præsteboligen

Præsteboligen har en bevaringsværdi på 4 og er en fritliggende embedsbolig med kontor og konfirmandstue. Stilarten er funktionalisme. Præsteboligen er en enfløjet bygning med pudset sokkel og muret gesims. Murstenen er ubehandlet og består af tegl, kalksten og cementsten. Tagkonstruktionen er valmtag med tagkvist. Tegltaget består af tårn, spir og tagrytter. Vinduerne er rektantet og der er udsmykning bestående af vindues-, dør- og portindfatning. Boligen har karnap, og dørene er beklædte.

Sognehus

Sognehuset har saddeltag og indpasser sig i området med røde mursten. Bygningen er ikke udpeget som bevaringsværdig og fremstår meget neutral i sin arkitektur.

KILDE: www.BBR.dk og [museum østjylland](http://museum.ostjylland.dk), **Randers Lokalhistorisk Arkiv**



Illustrationsplan

Planen viser hvordan ny bebyggelse placeres i terrænspringet mellem Fabersvej og kirkepladsen samt evt. udvidelse øst og vest.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 675 giver mulighed for at opføre et nyt sognehus umiddelbart nord for Sct. Peders Kirke, med offentlig tilgængelig tagterasse med udsigt udover Gudenåen og den sydlige del af Randers by.

Placering i skrænt

Området består af et terrænspring, hvor det nye sognehus lægges ind i og tilpasses delvist til niveauforskellen. Ved at det nye sognehus placeres ind i skrænten, bevares og sikres udsigten fra dennes tagterasse, men samtidig opnår man en ny bygning, som indpasser sig i kirkemiljøets skrænter og bliver en del af dennes grønne omgivelser.

Bevarende bestemmelser

For at sikre præsteboligens bevaringsværdi, indeholder lokalplanen bevarende bestemmelser. Der er ikke fastsat bestemmelser for kirken, da denne er underlagt anden lovgivning varetaget af Stiftøvrigheden.

Nyt sognehus

Nyt sognehus (bygning 4) kan opføres i 1 etage og med en bygningshøjde som sikrer niveaufri adgang fra Fabersvej til ny tagterasse. Sognehusets placering og udseende, i form af farver og materialevalg, skal sikre at kirken fortsat er det fremtrædende i området. Farven på det nye sognehus skal matche/ligge sig op af kirkens mørtelnuance, for at opnå et harmonisk og afbalanceret udtryk, hvorved kirken fort-



sat er i fokus. Sognehuset er ikke en fløj til kirken, men en separat tilføjelse til kirkebygningen.

Nedrivning

Med lokalplanen muliggøres at det eksisterende sognehus på sigt kan nedrives, hvis dette ønskes.

Bevarende træer

Der er i lokalplanens område store karakteristiske træer som sikres bevaret. Et træ kan fældes for at muliggøre det nye sognehus.

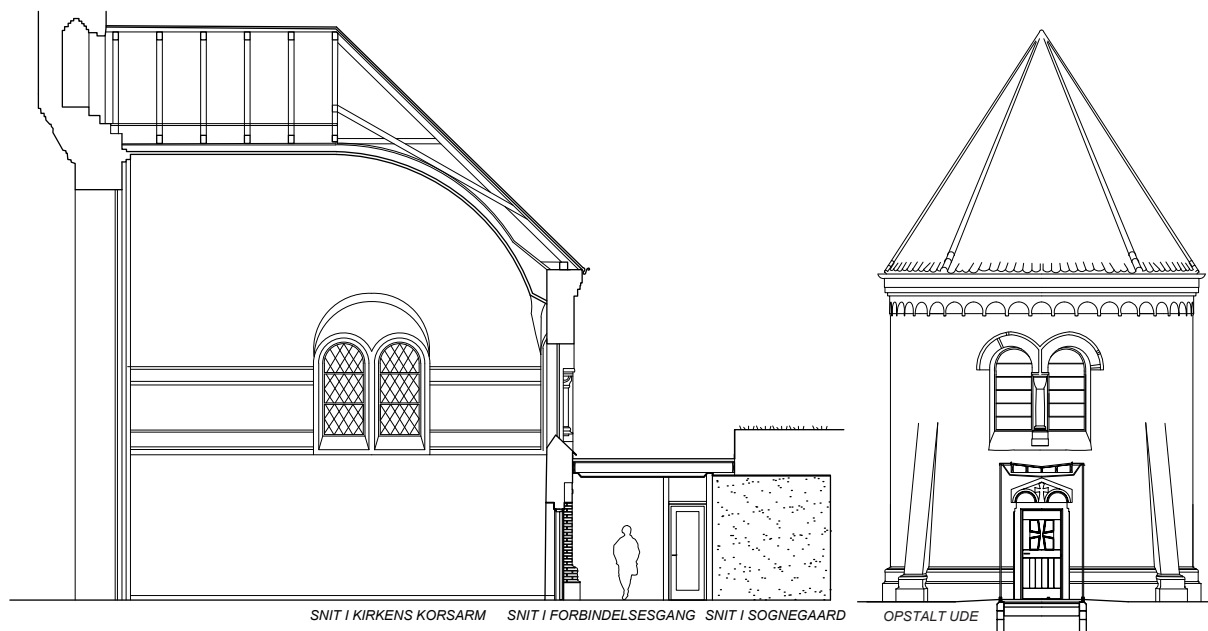
Vejadgang

Den eksisterende vejadgang fra Fabersvej fastholdes.



Illustration

Illustrationen viser hvordan ny bebyggelse placeres i terrænspringet mellem Fabersvej og kirkepladsen samt materialer og udtryk.



Snit og opstalt

Den vejledende tegning viser hvordan forbindelsesgangen mellem kirken og den nye bebyggelse kan se ud.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven fastsættes flg. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- At** området anvendes til offentligt/kirkeligt formål.
- At** sikre eksisterende bevaringsværdig bebyggelse.
- At** nyt sognehus (bygning 4) opføres under hensynstagen til den nære beliggenhed til kirken.
- At** nyt sognehus (bygning 4) placeres i terræn mellem Fabersvej og kirkepladsen, og etableres med en offentlig tilgængelig tagterasse.
- At** kirkepladsen fremstår som en samlet helhed.

§ 2 Område og zonestatus

- | | | |
|-------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Matrikler</i> | 2.1 | Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 968b og 968c. Sct Peders Sogn, Randers. |
| <i>Zonestatus</i> | 2.2 | Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone. |

§ 3 Områdets anvendelse

- | | | |
|------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Offentlige formål</i> | 3.1 | Området må kun anvendes til offentlige formål så som kirke, kirkeplads, sognehus samt præstebolig og parkering. |
| <i>Eksisterende sognehus</i> | 3.2 | Det eksisterende sognehus (bygning 3) kan nedrives til fordel for parkering og/eller grønne områder. |

§ 4 Udstykning

- | | | |
|-------------------|-----|-----------------------------------------------------------|
| <i>Udstykning</i> | 4.1 | Der må ikke ske yderligere udstykning i lokalplanområdet. |
|-------------------|-----|-----------------------------------------------------------|

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- | | | |
|------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Vejadgang</i> | 5.1 | Adgang til ny bebyggelse (bygning 4) skal ske fra eksisterende adgangsvej via Fabersvej, A-B som vist på kortbilag 2. |
| <i>Stiforbindelser</i> | 5.2 | Eksisterende stiforbindelser; a-b, c-d, e-f skal sikres som vist på kortbilag 2. |
| <i>Parkering</i> | 5.3 | Eksisterende parkeringsareal på kirkepladsen, skal bevares. Se kortbilag 2. |
| <i>Cykelparkering</i> | 5.4 | Ved nybyggeri skal der etableres 4 cykelparkeringspladser for hver 10. siddeplads. |



Niveaufri overgang

6.1 Overgangen mellem Fabersvej og taget af ny bebyggelse (bygning 4) skal anlægges uden væsentlige niveauforskelle. Eventuelle niveauspring og højdeforskelle skal udlignes med ramper.

Belysning

6.2 Belysning af udearealer skal ske med ensartede armaturer og må bestå af pullerter med en lyspunkthøjde på max. 110 cm eller lygtepæle på min./maks. 3,5 meter. Belysning af forplads kan ske ved belysning fra bygningen/på bygningen.

6.3 Belysning af plads mellem kirken og det nye sognehus (bygning 4) skal ske ved belysning fra/på det nye sognehus.

Ledninger

6.4 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

Antenner, parabler og tekniske anlæg

6.5 Der må ikke opsættes udvendige antenner, parabler og teknisk anlæg på facader og tag.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Placering og byggefelt

7.1 Ny bebyggelse (bygning 4) må kun opføres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Sammenbygning

7.2 Ny bebyggelse (bygning 4) kan sammenbygges med kirken, som vist på kortbilag 2.

Antal etager og bygningshøjde

7.3 Ny bebyggelse (bygning 4) skal opføres i 1 etage med en maksimal højde på 4 meter, målt fra eksisterende terræn ved kirken til den nye bebyggelses højeste punkt. Værn medregnes ikke i den maksimale højde.

Værn



Niveaufri adgang fra Fabersvej til ny bebyggelse

7.4 Værn må være maksimal 1,2 meter højt.

7.5 Taget på den nye bebyggelse (bygning 4) skal etableres så der skabes delvist niveaufri adgang fra Fabersvej. Ny bebyggelse indpasses delvist i terrænspringet mellem kirken og Fabersvej.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Fælles for bygning 2 og bygning 3.

Bevaringsværdig bygning

8.1 Bevaringsværdig bygning (bygning 2) som er vist på kortbilag 2, må kun nedrives, ændres eller ombygges med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelte tilfælde.

Hensyn og helhedsvirkning

8.2 Ændringer og ombygninger skal ske under hensyn til den enkelte bygnings arkitektur. Desuden skal det tilstræbes at der opstår en god helhedsvirkning i nærområdet.

Murværk

8.3 Murværk skal bevares som blank mur. Murede detaljer som gesimser må ikke gennembrydes eller fjernes. Se fotos på s. 13.



Glanstal

- 8.4 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.

Tekniske installationer

- 8.5 Tekniske installationer på tagfladen må ikke være synlige fra terræn, og skal udføres som en del af bygningen.

Solceller, solfanger og lignende anlæg

- 8.6 Der kan ikke opsættes solceller, solfanger og lignende anlæg.

Stiftsøvrigheden

- 8.7 Ved udvidelser, ændring og ombygning af kirke (bygning 1) som vist på kortbilag 2, skal der søges tilladelse ved Stiftsøvrigheden.

Sct. Peders Kirke, Fabersvej 43 - bygning 1

Præstebolig, Fabersvej 45 - bygning 2

Vinduer:

- 8.8 Vinduer skal tilpasses de eksisterende vindueshuller med en størrelse, udformning og opdeling, der svarer til de eksisterende vinduer og vindueshuller. Se fotos.

- 8.9 Vinduer må ikke have tonede ruder og må ikke overmales, påklistres eller blændes.

Tag:

- 8.10 Taghældning og tagform skal opretholdes i deres eksisterende form.

- 8.11 Tagdækning skal udføres med vingetagsten af beton eller tegl.

- 8.12 Eventuelle tagvinduer skal flugte med facadens vinduer. Tagvinduer skal etableres i niveau med tagfladen.

- 8.13 Der må ikke etableres yderligere kviste.

- 8.14 Tagrender og nedløb skal udføres i zink.

Ny bebyggelse - byggefelt 4

- 8.16 Ny bebyggelse (bygning 4), skal udformes med respekt for bebyggelsens omgivelser jf. § 8.17 - 8.23.

- 8.17 Ny bebyggelse (bygning 4) samt forbindelsesgangen mellem kirken og ny bebyggelse skal via lav bygningshøjde, farve- og materialevalg samt detaljeringsgrad underordne sig kirken.

- 8.18 Til synlige facader på ny bebyggelse (bygning 4), skal anvendes gråt beton som matcher kirkens mørtelfarve.



Udformning

Materialer og konstruktion

Facader

Illustration på side 9 viser, hvordan facaden kan fremstå



- 8.19 Bygningens sydvendte facadeparti skal primært bestå af glas, med en konstruktion af synlige og kantede søjler. Se illustration på s. 10.
- Endegavl* 8.20 Endegavlene på den nye bebyggelse (bygning 4) skal fremstå som en del af de grønne omgivelser og skal beplantes med eksempelvis slyngplanter. Se illustration på s. 10.
- Tagterasse* 8.21 Tagterassen skal bestå af et landskabeligt grønt område. En kombination af landskab og plads.
- Værn* 8.22 Værn må ikke bestå af glas og skal være en integreret del af facadens arkitektur samt fremstå gennemsigtigt. Se illustration på s. 10.
- Skiltning* 8.23 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, med undtagelse af almindelig navne- og nummerskiltning samt mindre henvisningsskilte tilpasset arkitekturen.
- § 9 Ubebyggede arealer**
- Fælles tagterasse* 9.1 Der skal etableres en offentlig tilgængelig terrasse på taget af bygning 4, som fungerer som opholdsareal til sognehuset.
- Ny fodgænger adgang* 9.2 Ved udnyttelse af byggefeltet mod øst (bygning 4) skal ny fodgængeradgang fra Fabersvej etableres. Enten som fortorv ved indkørsel eller som eksisterende sti.
- Bevaringsværdige træer* 9.3 De på Kortbilag 2 viste træer skal bevares. Der må under anlæg og byggearbejde ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge disse træer eller væsentligt forringe deres levevilkår. For at muliggøre den nye bebyggelses placering, kan træet nærmest og øst for den nye bebyggelse fældes, som vist på kortbilag 2.
- Terrænregulering udenfor byggefelt* 9.4 Der må foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 meter, udenfor det markerede byggefelt.
- Terrænregulering indenfor byggefelt* 9.5 Indenfor byggefeltet må der terrænreguleres +/- 4 meter.
- Grønne områder* 9.6 Det på kortbilag 2 viste grønne areal må ikke anvendes til andet end ophold og rekreation. Arealet skal stå som græs, lave buske og/eller træer.
- Befæstning af parkeringsareal* 9.7 Ved befæstelse af parkeringsareal ved kirkens forplads kan der anvendes brosten, teglsten, fliser og delvist mindre flader af asfalt.
- Omlægning af kirkeplads* 9.8 Omlægning af kirkepladsen skal ske efter en samlet plan, der sikrer et roligt udtryk der understøtter kirkens funktion.



Skilte på ubebyggede arealer må ikke skilte med reklamer og må ikke være større end 0,4 x 1,0 meter. Skilte må ikke placeres højere end 2,0 meter over jorden.

9.9 Som vist på kortbilag 2, må der opsættes henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørsel til området og ved trappen syd for kirken. Skilte må ikke placeres højere end 2,0 m over jorden. Skilte må være belyste, men må ikke være reflekterende eller gennemlyste.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

At tagterrassen er færdigetableret jf. § 9.1.

At der er etableret en ny fodgænger adgang fra Fabersvej jf. § 9.2.

§ 12 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 675 er godkendt af Randers Byråd den 25.10 2018.

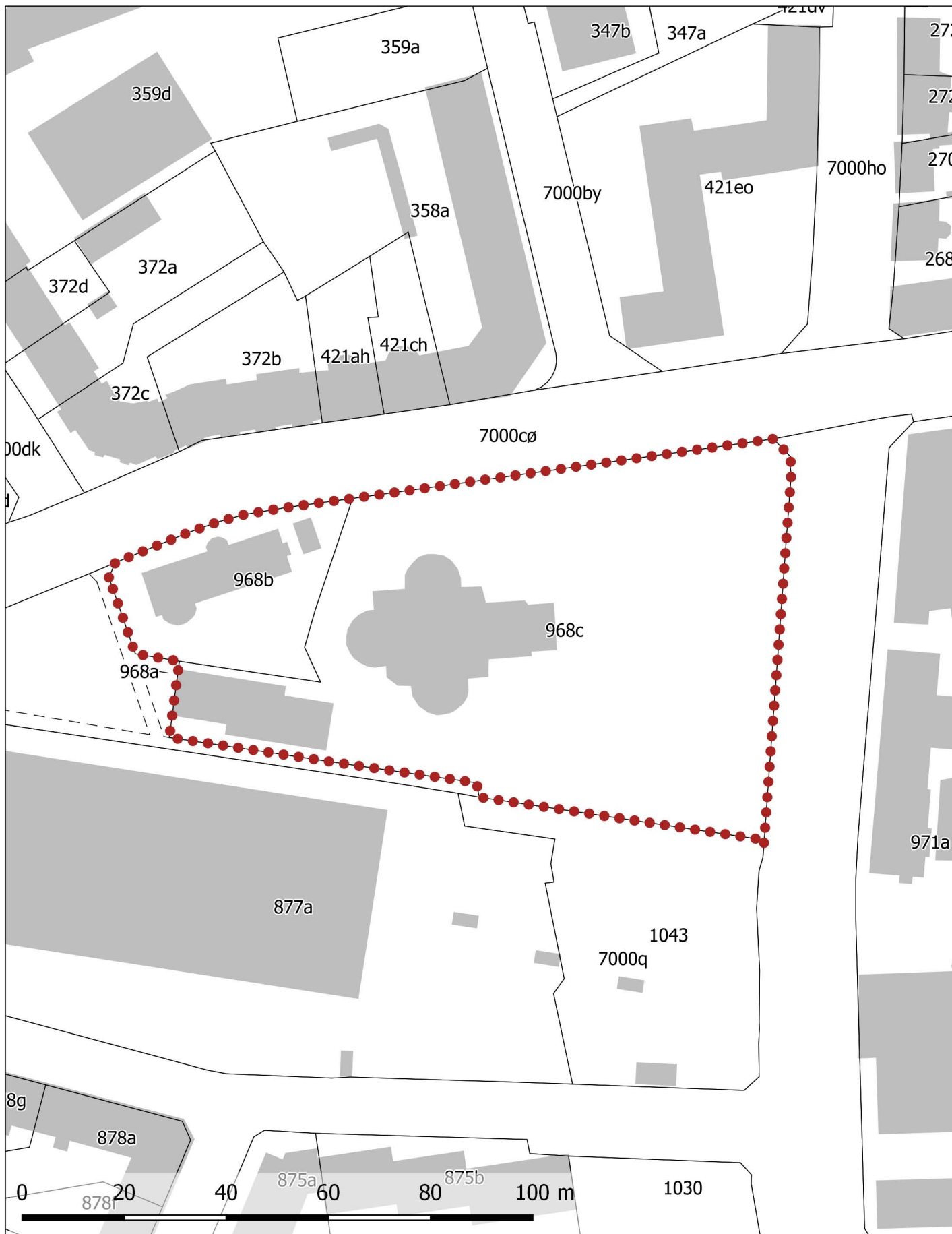
Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

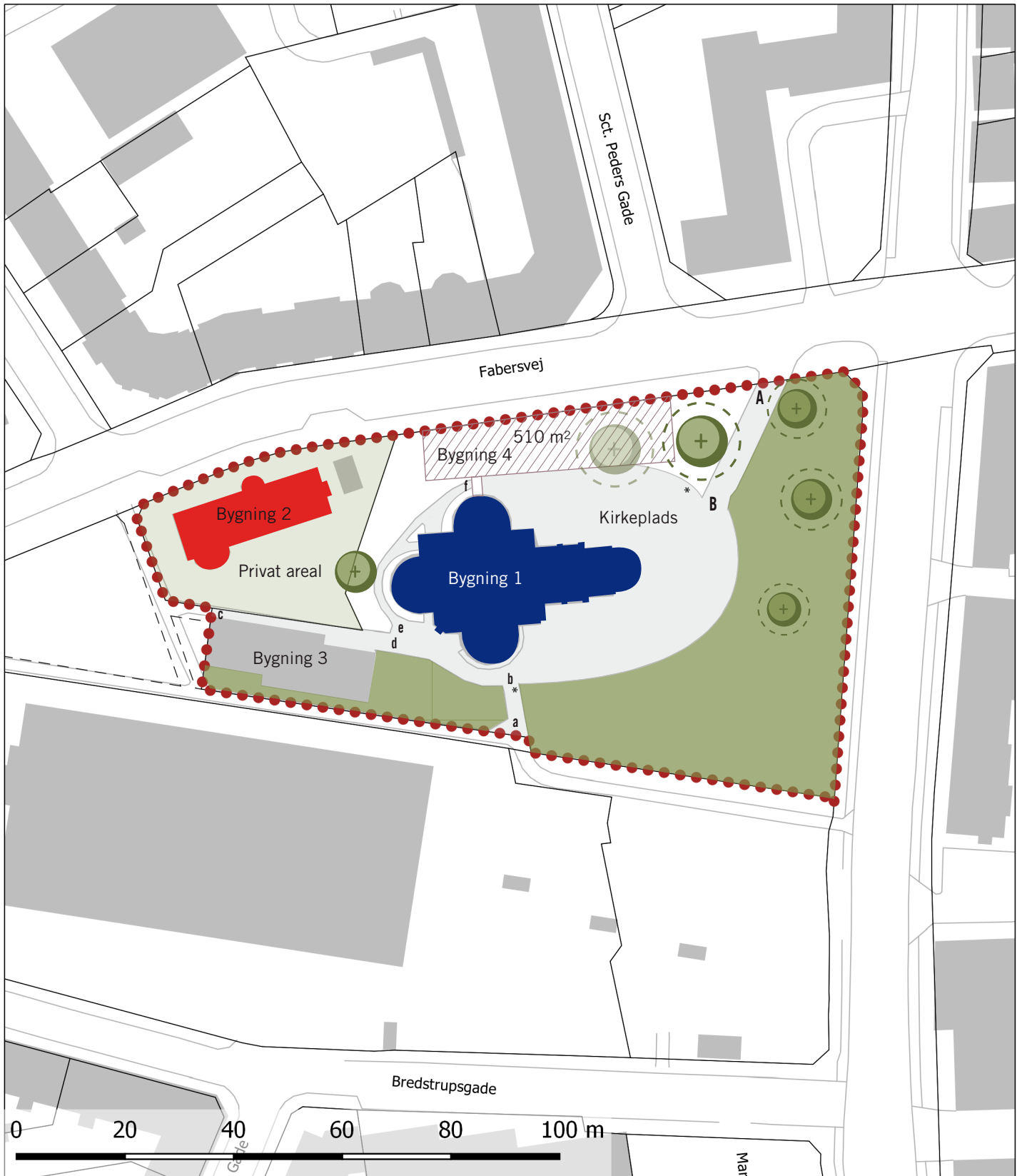
Lokalplan 675 er endeligt vedtaget af Randers Byråd den 07.02 2019.

Torben Hansen
Borgmester












Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



| | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------|--|
| Signatur — Matrikelskel - - - - Udlagt vej 1a Matrikelnummer | •••• Lokalplangrænse I Delområdenummer •••• Delområdegrænse | BILAG 1 | Afgrænsning Målforshold: 1:1.000, A4, 07-09-2018 | |
| | | | Lokalplan 675 RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK | |



Signaturforklaring

-  Ny lokalplan
-  Bygninger
-  Bevaringsværdig kirke
-  Bevaringsværdig bygning
-  Streg byggefelt
-  Byggefelt
- A-B** Vejbetegnelse
- a-b** Stibetegnelse
- *** Skiltning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Grønt område
-  Bevaringsværdige træer
-  Træ der fældes

BILAG
2

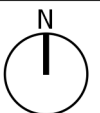
Eksisterende forhold

Måleforhold: 1:1.000, A4, 11-09-2018



Lokalplan 675

RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK





ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Landsplanlægning

LANDSPLANLÆGNING

Der gælder følgende landsplanlægning:

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandplaner for 2015-2021 og ligger indenfor hovedvandområde 1.3 Mariager Fjord.

Lokalplanen er i overensstemmelse med vandplanen.

Beskyttelse af grundvand

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger udenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område)/indvindingsopland. På det grundlag vurderes det, at planen 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

Natura 2000-områder

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

Bilag IV-arter

Bilag IV-arter

Det vurderes at det ansøgte ikke vil berøre områder eller bygninger der efter kommunes kendskab kan være yngle- og rasteområder for bilag IV-arter. Desuden vil de særligt beskyttede arter i henhold til Habitat-direktivets bilag IV ikke blive påvirket.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplan 2017

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.02.0.21 i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til offentlige formål så som kirke, kirkeplads, sognehus samt præstebolig og parkering.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

Ligger lokalplanområdet i landzone, byzone eller sommerhusområde

ZONESTATUS

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



Spildevand og overfladevand

SEKTORPLANER

Spildevandsplan

Ejendommen er omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan. Den er beliggende i kloakopland F2, som er angivet som fælleskloakeret. Der er ikke angivet en maksimal afløbskoefficient for kloakoplandet i spildevandsplanen. I 2012 er der på ejendommen sket en omlægning af kloakanlægget, hvor dele af anlægget er blevet separatkloakeret. I den forbindelse har kommunen stillet krav om, at der maksimalt må afledes tag- og overfladevand fra ejendommen svarende til en afløbskoefficient på 0,25. Efterfølgende er der etableret vandbremse og rør-bassin, der kan tilbageholde en 10-årshændelse. Ved opførelse af nyt sognehus skal det sikres, at afledningen af tagvand/overfladevand op til en 10-årshændelse fortsat kan ske uden gener for naboarealer. Nye kloakker bør etableres som separat kloak, og hvis muligt tilsluttes det interne separate kloaksystem. Tagvand/overfladevand fra Sognehuset kan evt. ledes til nedsivning.

Hvordan skal varmforsyningen finde sted

Varmeplan

Området er forsynet med kollektiv varmforsyning.

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

Hvor leveres vand fra?

Vandforsyningsplan

Området ligger i Verdo Vand A/S Vandværks forsyningsområde.

ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Vejadgang og parkeringsforhold

Vejbetjening

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra eksisterende vejadgang via Fabersvej.

Trafikstøj fra Mariagervej og Fabersvej

Trafikstøj

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" er beskrevet følgende vejledende grænseværdier for vejstøj:

- For parker og udendørs opholdsarealer gælder som for boligområder, at de bør sikres et støjniveau på under 58 dB.

Er området kortlagt i forhold til jordforurening?

Jordforurening

Ejendommen er beliggende i områdeklassificeret område. Såfremt der skal foretages flytning af overskudsjord skal jorden i forbindelse med anmeldelsen dokumenteres med krav om minimum 1 prøve pr. 120 t eller i.h.t. godkendt jordhåndteringsplan.

Renovation og genbrug

Renovation

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



grænse ressourceanvendelsen ved at fremme genanvendelse af affald.

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

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, og det forventes heller ikke, at der på det oprindelig stærkt skrånede areal vil være fortidsminder. Der er derfor intet ønske om, at der, før anlægsarbejdet igangsættes, skal foretages en arkæologisk forundersøgelse. Selv om sandsynligheden for at der på området kan være væsentlige fortidsminder, er meget lille, kan det dog ikke helt udelukkes. Såfremt der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder, der er omfattet af museumslovens kap.8, skal arbejdet indstilles og fundet anmeldes.

Kirker

Kirker

Folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde er ikke fredede. Det er Kirkeministeriet igennem stiftsøvrigheden der administrerer disse.

Alle udvidelser, ombygninger og ændringer af kirkebygninger uanset alder skal jf. lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde godkendes af stiftsøvrigheden.

Den kongelige bygningsinspektører, Nationalmuseet og Akademiet for de skønne Kunster yder Kirkeministeriet og stiftsøvrighederne sagkyndig bistand i forhold, der vedrører kirker og kirkegårde.

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.

Randers Kommune har udpeget bygninger med en SAVE-registrering på 1-4 som bevaringsværdige. De bevaringsværdige bygninger er Sct. Peders Kirke (bygning 1) på Fabersvej 43 med bevaringsværdi på 1 og præsteboligen (bygning 2) på Fabersvej 45 med bevaringsværdi på 4 (jf. kortbilag 2). Kirkeministeriet og Stiftsøvrigheden er myndighed på kirken. Randers Kommune er myndighed på præsteboligen. Sidst nævnte er derfor sikret i denne lokalplan idet den kun må nedrives, ændres eller ombygges med tilladelse fra Randers Kommune i hvert



enkelt tilfælde. Ifølge kapitel 5 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, uden en forudgående offentlig bekendtgørelse af nedrivningstiladelsen. Byrådet kan efter nedrivningsanmeldelsens offentliggørelse nedlægge forbud mod nedrivning af bevaringsværdige bygninger.

Den kystnære del af byzonen

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, ca. 1,1 km fra Randers Fjord, hvilket betyder, at lokalplanområdet er omfattet af bestemmelser i planlovens §16 stk. 4 om beskyttelse af kystområder.

Da den planlagte bebyggelse maks. må opføres i 4 meters højde og ligger delvist bagved eksisterende bebyggelse, vurderes ikke at have nogen visuel påvirkning af kysten eller kystlandskabet.

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

Miljøvurderingsloven

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

Screening for miljøvurdering

Afgørelse vedr. miljøvurdering

På baggrund af screeningen er det Randers Kommunes vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget, da det vurderes, at planen ikke danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering

Planforslaget vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til gældende situation, da planen muliggør nyt sognehus i et område med kirkegang og dertilhørende aktiviteter.
- Det nye sognehus bygges ind i eksisterende skrænt.
- Området er trafikalt sikret, da man bruger eksisterende adgangsvej og parkeringsareal.
- Der er ikke særlige naturinteresser i området.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan.

Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering

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