

LOKALPLAN NR. 513 SPORTSCOLLEGE



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanområdet ligger ved Elro Arena, mellem annekshallen, Elro Arena og Vester Boulevard.

Området ligger overfor Randers Stadion og Vestparken. Mod syd og øst afgrænses området af Viborgvej og Fyensgade.

Lokalplanområdet udgør ca. 717 m² og er i dag ubebygget.

Planen går ud på

Sportscollege

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en moderne etageejendom i 9 etager. Ejendommen skal indrettes til almennyttige ungdomsboliger i forbindelse med sportscollege og serviceerhverv.

Da ejendommen bliver forholdsvis høj i forhold til lokalområdet stilles der store krav til ejendommens arkitektoniske udtryk. Bebyggelsen skal fremtræde med et harmonisk og symmetrisk udtryk i et moderne arkitektonisk formsprog, med to tårnlignende bygningselementer, adskilt med en let og transparent konstruktion. Dermed vil ejendommen fremstå mere slank og markant i helhedsbilledet.



Visualisering af bebyggelsen set fra Viborgvej.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

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

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

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

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Lokalplanens ikrafttræden

Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen er offentliggjort den 19. december 2007. Lokalplanen har gyldighed fra denne dato.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Lokalplanrammer for område O22

Lokalplanområdet ligger i bydel nr. 6 Vestervang, og er i Kommuneplan 2005 omfattet af rammebestemmelserne for område O22.

- a. Områdernes anvendelse fastlægges til offentlige formål som skole og gymnasium, børneinstitutioner, udstillings- og idrætshaller og stadion.
- b. Bebyggelsesprocenten for område som helhed må ikke overstige 30.
- c. Ved nedrivninger, ombygninger og tilbygninger samt ved ændringer i facaderne, skal der tages særlige hensyn til de bevaringsværdige bygninger og særligt markant beliggende bygninger med bevaringsværdig (save-værdi) 1-4, hvorfor disse bygningsændringer ikke må foretages uden godkendelse.
- d. Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet.

Tillæg til Kommuneplan 2005



Visualisering af bebyggelsen set fra Viborgvej.

Lokalplanen åbner mulighed for almennyttig boligbebyggelse og bebyggelsesprocenten for hele området som helhed må ikke overstige 40.pct..

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 84 for område O22. I det nye område bliver der mulighed for at opføre almennyttige boliger i et omfang som beskrevet i nærværende lokalplan. Den maksimale bebyggelsesprocent for området som helhed øges til 40 pct.

Miljøvurdering

Miljø og Teknik forvaltningen har foretaget en screening med henblik på at vurdere, om lokalplanen vil komme til at påvirke miljøet i væsentlig grad. Miljø og Teknik vurderer, at det ikke er tilfældet, og at der derfor ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Fyensgade via parkeringspladsen ved Elro Arena. Vejadgang skal tinglyses.

Parkering

Der stilles ingen krav om etablering af parkeringspladser inden for lokalplanområdet. Der henvises i stedet til parkeringspladsen ved Elro Arena(Randers hallen).

Brandforhold

Alle brandvægge skal være mindst REI 120 A2-s1,d0 [BS120] og alle brandkarmserstatninger skal udføres som mindst værende bygningsdel REI 60 [BD-bygningsdel 60].

Annekshallens lette facadekonstruktion medfører en brandmæssig sikkerhedsafstand til bebyggelse på min. 7,5 m. Byggefeltet placeres i en afstand af 7,5 m fra annekshallen.

Byggefelt I grænser mod øst op til skel og gangbroen der forbinder annekshallen med Elro Arena. Såfremt den nye bebyggelse ikke opføres med en brandvæg mod skel, skal gangbroen og anden bebyggelse indenfor en afstand af 5 m fra byggefeltet sikres med en brandvæg og en brandkarmserstatning.

I dette tilfælde vil det indebære en ny tagkonstruktion på en del af gangbroen og den kommende foyer samt væggen mellem gangbroen og byggefeltet.

Byggefelt II grænser op til skel mod gangbroen og Elro Arena. Bebyggelsen skal mod skel til andre bygninger opføres med en brandvæg. Brandvæggen forsynes med en brandkarmserstatning.

Der skal sikres vejadgang for brand- og redningskøretøjer med en vejbredde på mindst 4 meter.

Alle sikkerhedsmæssige foranstaltninger og konstruktioner på naboejendommen skal tinglyses.

Spildevand

Lokalplanens område er omfattet af den godkendte spildevandsplan med områdebetegnelse O22. Tilladelig afløbskoefficient for regnvand er 0,8.

I spildevandsplanen er område O22 udlagt som separatkloakeret område.

Kloakering

Spildevand fra hele lokalplanens område skal tilsluttes eksisterende spildevandsstikledning ved Vester Boulevard. Spildevandssystemer skal være sikrede mod opstuvning til terræn i hovedkloakken.

Regnvand fra hele lokalplanens område skal tilsluttes eksisterende regnvandsstikledning ved Vester Boulevard. Tilladelig afløbskoefficient for regnvand er 0,8. Det kan derfor vise sig nødvendigt at etablere forsinkelsesbassin og afløbsstyring på egen grund indenfor lokalplanens område inden tilslutning til det offentlige system. Ovennævnte skal dokumenteres overholdt i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Regnvandssystemer skal være sikrede mod opstuvning til terræn i hovedkloakken.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af ”Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald og erhvervsaffald i Randers Kommune”. Af regulativet fremgår bl.a. hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.

Fjernvarme og elektricitet

Fjernvarme

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Randers Kommune og er udlagt som fjernvarmeområde. Ny bebyggelse skal forsynes med fjernvarme fra Energi Randers.

El

Elforsyningen varetages af elforsyningsselskabet Energi Randers. Dog kan elleverandør frit vælges af forbrugere.

Vandforsyning

Vandforsyningen i lokalplanområdet varetages af Energi Randers.

Handicappolitik

Randers kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler "LIGE MULIGHEDER FOR HANDICAPPEDE".

Det betyder at Randers kommune i samråd med handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

Byzone

Lokalplanområdet ligger i byzone.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** de 6 øverste etager kun anvendes til almennyttige boliger med tilhørende fællesarealer
- at** de øvrige etager kan anvendes til serviceerhverv og fællesopholdsareal
- at** bebyggelsen opføres i et arkitektonisk moderne formsprog med en slank bygningsprofil.



Visualisering af bebyggelsen set fra Vester Boulevard.

Matrikelnumre

Byzone

Ungdomsboliger

Serviceerhverv

§ 3

Udstykning

Én udstykning

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og er en del af matrikelnummer: 419e Randers Markjorder samt alle parceller, der efter den 10. juli 2007 udstykkes fra den nævnte ejendom.

Stk. 2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Ejendommens 6 øverste etager må kun anvendes til almennyttige ungdomsboliger og dertil hørende fællesarealer. Boligerne kan kun ændres til familieboliger med byrådets godkendelse

Stk. 2. Ejendommens resterende etager kan anvendes til serviceerhverv som fx kontor, mødelokaler, motionsrum o. lign.

§ 3 UDSTYKNING

Stk. 1. Der kan udstykkes én ejendom svarende til det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 4

Vejadgang

§ 5

El-ledninger

§ 6

Bebyggelsesprocent og højde

Maks. 2.500 m²

Byggefelt I – 9 etager

Byggefelt II – 1 etage

Mindre bygningsdele

§ 7

Udformning



Visualisering af bebyggelsen set fra Sjællandsgade.

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Vejadgang skal ske fra Fyensgade via parkeringspladsen ved Elro Arena.

§ 5 LEDNINGSANLÆG

El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Det samlede bruttoetageareal indenfor lokalplanens område må maksimalt udgøre 2.500 m² foruden evt. tagterrasser.

Stk. 2. Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne, som vist på kortbilag 2.

Stk. 3. I byggefelt I, som vist på kortbilag 2, må der etableres 9 etager foruden evt. tagterrasse. Bebyggelsens højde må ikke overstige 35 meter målt fra terrænniveau i kote 10,5.

Stk. 4. I byggefelt II, som vist på kortbilag 2, må der kun etableres 1 etage foruden evt. tagterrasse. Bebyggelsen må ikke overstige 5 meter målt fra terrænniveau i kote 10,5.

Stk. 5. Mindre bygningsdele som elevator- og trappetårne, ventilationsanlæg og lignende samt hegn i tilknytning til tagterrasse kan i mindre omfang overstige den maksimale bygningshøjde.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Bebyggelsen skal fremtræde med et harmonisk og symmetrisk udtryk i et moderne arkitektonisk formsprog, med to tårnlignende bygningselementer, adskilt med en let og transparent konstruktion.

Stk. 2. Bebyggelsen må som helhed ikke fremstå reflekterende.

Stk. 3. Før der opføres ny bebyggelse, skal der foreligge et af kommunalbestyrelsen godkendt skitseprojekt. Projektet skal indeholde en beskrivelse af materialevalg, skiltning, farvesætning, belysning, bygningsform og højde samt konstruktioner.

Stk. 4. Antenner og paraboler skal opsættes på steder, hvor de

Antenner og paraboler

ikke ses fra det offentlige rum. Er modtagerforholdene dårlige, kan byrådet give tilladelse til en alternativ placering.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Arealet udenfor byggefeltene udlægges som adgangsareal for bebyggelsen. Adgangsarealet må ikke bebygges.

§ 9

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Energi Randers. Bebyggelsen må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

Stk. 2. Evt. brandmæssige foranstaltninger på naboejendom skal etableres og tinglyses.

Stk. 3. Vejadgang skal etableres og tinglyses.

§ 10

§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 27. august 2007 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus

Borgmester

Bent Peter Larsen

Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 10. december 2007

Henning Jensen Nyhuus

Borgmester

Bent Peter Larsen

Kommunaldirektør

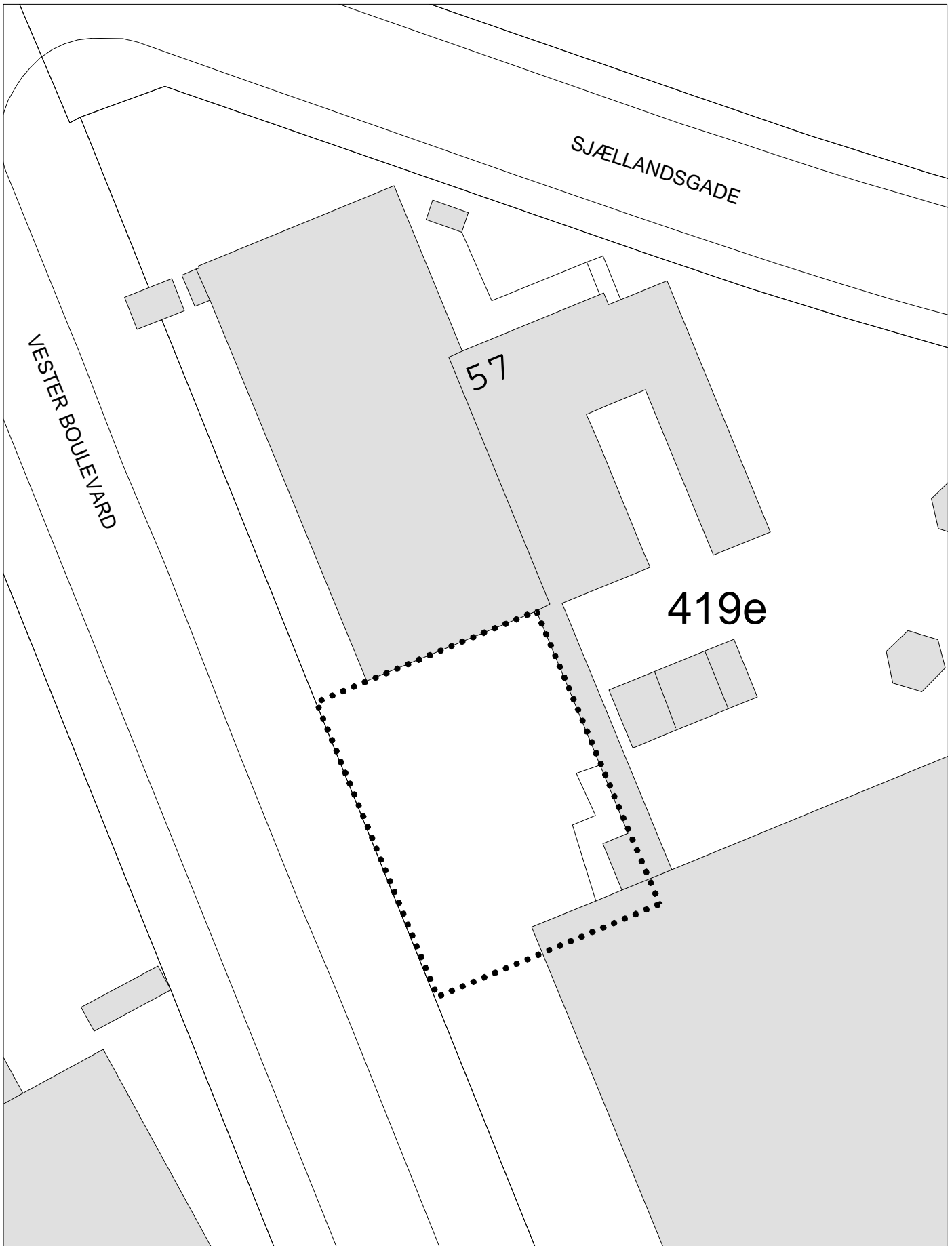
Tillæg nr. 84 til Kommuneplan 2005 for Randers Kommune

I forbindelse med forslag til lokalplan nr. 513 Sportscollege skal rammebestemmelserne for område O22 ændres.

Ændringen af bestemmelserne er en konsekvens af det øgede byggeri i området samt muligheden for opførelse af almennyttige boliger. Afgrænsningen af rammeområde O22 forbliver uændret.

For område O22 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Området anvendelse fastlægges til udstillings- og idrætshaller og almennyttige boliger i et omfang som beskrevet i lokalplan nr. 513.
- b. Bebyggelsesprocenten for område som helhed må ikke overstige 40.
- c. Ved nedrivninger, ombygninger og tilbygninger samt ved ændringer i facaderne, skal der tages særlige hensyn til de bevaringsværdige bygninger og særligt markant beliggende bygninger med bevaringsværdig (save-værdi) 1-4, hvorfor disse bygningsændringer ikke må foretages uden godkendelse.
- d. Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet.



SIGNATURER

 Lokalplangrænse

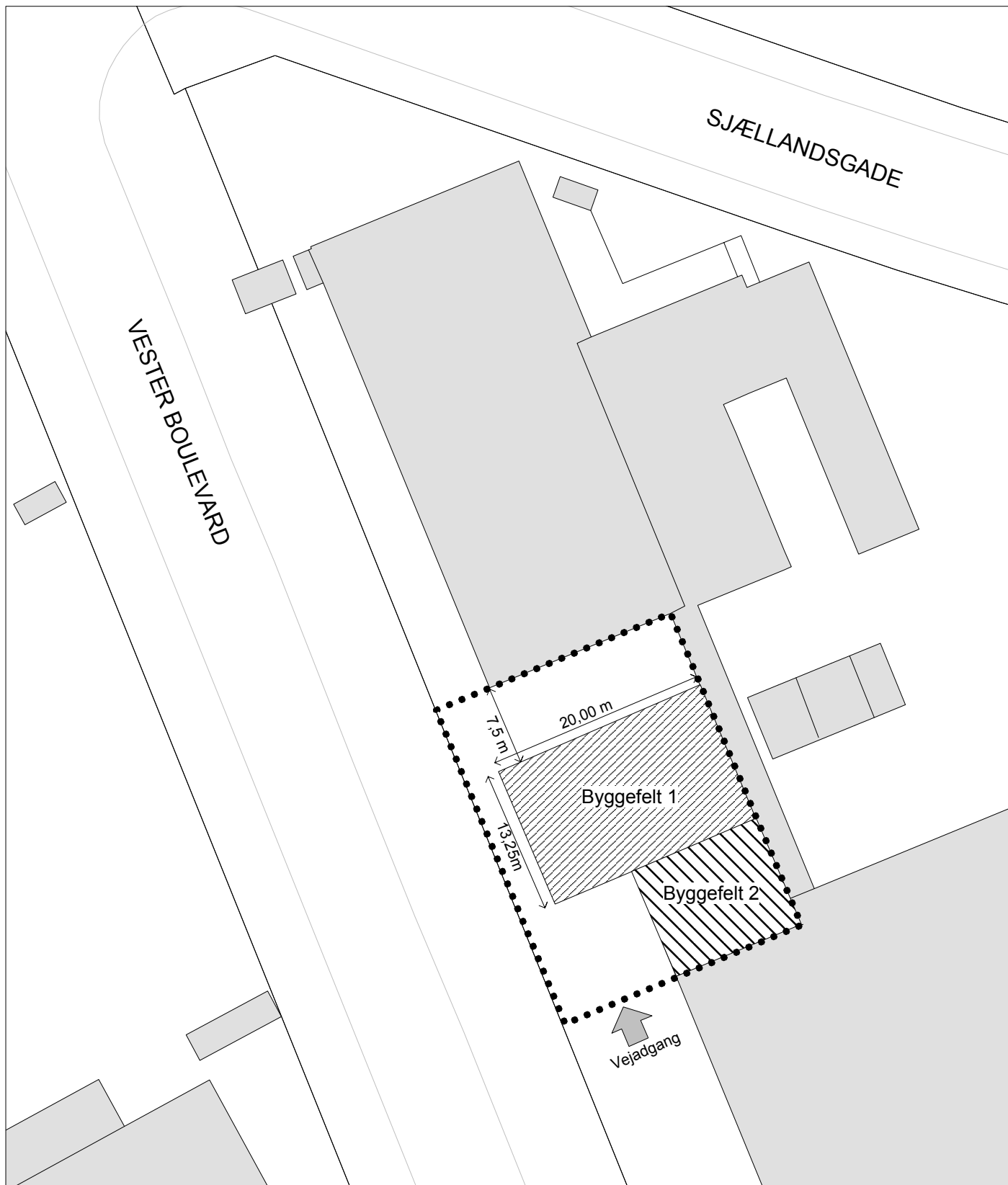
 Matr. skel

SPORTSCOLLEGE

MATRIKELKORT
 RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK STADSARKITEKTEWNS KONTOR
 LAKSETORVET 8900 RANDERS
 1:500

**LOKALPLAN 513
 BILAG 1**

AUGUST 2007



SIGNATURER

 Lokalplangrænse

 Byggefelt 1

 Byggefelt 2

 Eksist. bebyggelse

 Matr. skel

SPORTSCOLLEGE

**LOKALPLAN 513
BILAG 2**

FREMTIDIGE FORHOLD
RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK STADSARKITEKTEWNS KONTOR
LAKSETORVET 8900 RANDERS

1:500

AUGUST 2007