

## LOKALPLAN NR. 526 LAGERHAL FOR MUSEUMSTOG



*Luftfoto over lokalplanens område*

### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

#### **Beliggenhed**

Lokalplanområdet er beliggende i bydelen Hvidemølle og omfatter et grundareal på ca. 28.000 m<sup>2</sup> af banearealet langs Viborgvej og Hvidemøllevej, dele af matriklerne 667a og 667k. Området afgrænses mod nord af Viborgvej, mod syd af Hvidemøllevej, mod øst af øvrigt baneareal og mod vest af Vasen og et mindre villaområde.

#### **Planen går ud på**

*Lagerhal for museumstog*

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en nybygning på maksimalt 2200 m<sup>2</sup> til opmagasinering af museumstog og materiel.

Lokalplanen er således udarbejdet på baggrund af ønsket om at opføre en lagerhal til museumstog på ca. 2184 m<sup>2</sup>, med en facadelængde på 112 m og bredde på 19,5 m. Hallen indplaceres på DSBs rangerarealer i forbindelse med eksisterende bygninger med tilsvarende funktioner. Lagerhallen omfatter fire spor, hvor to eksisterende spor omlægges og to nye etableres.

Lokalplanen tilvejebringes for at give mulighed for at anskue sagen i en større planlægningsmæssig sammenhæng, i forhold til bygningens fysiske udformning og placering.

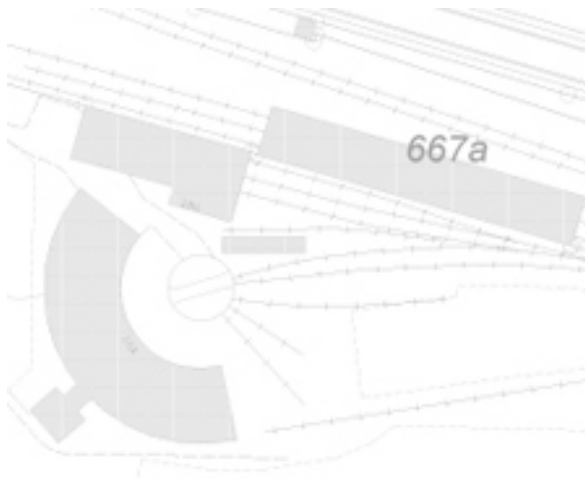
## Bevaringsværdig bebyggelse

*SAVE – Survey of Architectural Values in the Environment (Undersøgelse af arkitektoniske værdier i omgivelserne)*

Den bevaringsværdige lokomotivremise, SAVE-kategori 2, er beliggende på matrikel 667k, umiddelbart sydøst for byggefeltet. Remisebygningen anvendes til værksted og udstilling af DSB Museumstog, der administrerer over hele lokalplanområdet.

Remisen er klassificeret som bygningsværk af høj bevaringsværdi, hvorfor der skal udvises særlig hensyn til denne ved indgreb på stedet. Den karakteristiske rundremise har stor kulturhistorisk-, arkitektonisk såvel som miljømæssig værdi, og anlægget udgør et markant arkitektonisk element på stedet.

Ved nedrivninger, om- og tilbygninger samt facadeændringer skal der tages særlig hensyn til bevaringsværdige bygninger, SAVE-værdi 1-4, og sådanne bygningsændringer må ikke foretages uden godkendelse. Se bevaringsværdige bygninger på kortbilag 1.



### Remise, Hvidemøllevej 10 a

SAVE-registrering 4.11.1999

Arkitektonisk værdi – 3

Kulturhistorisk værdi – 4

*Sjælden bygningstype  
med drejeskive*

Miljømæssig værdi – 3

Originalitetsværdi – 3

Tilstandsværdi – 4

**Bevaringsmæssig værdi – 2**



## 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.

### Ophævelse af servitut

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk iflg. Planlovens § 18.

### Lokalplanens ikrafttræden

Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen er offentliggjort den 27.8.2008. Lokalplanen har gyldighed fra denne dato.

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

### Regionplan 2005

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanen.

### Kommuneplan 2005

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens bydel 4, Hvidemølle, og er placeret i rammeområde, T7, tekniske anlæg. Dette område langs jernbanen er udpræget erhvervs-område, bestående af industri, lagerbygninger, m.v. Lokalplanrådets anvendelse er ifølge rammebestemmelserne fastlagt til sporarealer, remiser m.v., som hører naturligt til i området. Området omkring remisen er forbeholdt værksteds- og udstillingsfunktioner i forbindelse med veteranbane-aktiviteter. Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanen, og på baggrund af ovennævnte bestemmelser er der mulighed for at etablere en ny lagerhal til togmateriel. I henhold til kommuneplanen skal den gamle lokomotivremise bevares.

### Kommuneatlas

Remisen er i Randers Kommuneatlas vurderet til bevaringsværdi 2, høj bevaringsværdi efter SAVE-systemet, og anlægget udgør et væsentligt arkitektonisk element, som man skal udvise særlig hensyn til ved indgreb i området.

## Miljøvurdering

I henhold til 'Lov om miljøvurdering af planer og programmer' (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal den ansvarlige myndighed for udarbejdelsen af kommuneplaner og lokalplaner udarbejde en miljøvurdering af planerne, hvis det forventes, at planen vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljø- og Teknikforvaltningen har gennemført en screening af projektet til etablering af en lagerhal på ca. 2200 m<sup>2</sup>. Projektet anses ikke for at være omfattet af hverken bilag 3 eller bilag 4 til 'Lov om miljøvurdering af planer og programmer', og det vurderes, at projektet ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet. På denne baggrund vurderer Randers Kommune, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering. Opmærksomheden henledes dog på, at lokalplanområdet rummer et skjult fortidsminde, og at lokalplanens gennemførelse forudsætter en fredningsophævelse af dette.

Beslutningen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget. I henhold til Plan-lovens § 58 stk. 1, nr. 4 kan afgørelsen påklages, for så vidt angår retlige spørgsmål. Klage over afgørelsen skal være indgivet skriftligt til Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelsen af planforslaget.

## Vejadgang

Lokalplanområdet har vejadgang fra Hvidemøllevej.

## Kloakering

Lokalplanområdet kloakeres i henhold til spildevandsplanen for Randers Kommune. Lokalplanområdet er beliggende i spildevandsplanens område T7.1 og T7.2. T7.1 er et fælleskloakeret område med en maksimal tilladt afløbskoefficient ( $\phi$ -værdi) på 0,2. T7.2 er ukloakeret jernbaneareal, hvilket betyder, at afledning af regn- og spildevand fra området til offentlig kloak kun kan ske efter vedtagelse af et tillæg til spildevandsplanen.

Kloakforsyningen har hovedledninger liggende i jernbanearealet i både område T7.1 og T7.2, se kortbilag 2. En af disse vil, såfremt projektet realiseres, blive overbygget. Byggeriet skal udføres således, at ledningen ikke lider overlast, idet den afvander ca. halvdelen af den fælleskloakerede del af det nordvestlige Randers. Inden realiseringen af byggeriet skal fundamentudformningen og gulvkonstruktionen godkendes af kloakforsyningen.

## Brandforhold

Såfremt bygningen opføres tættere på eksisterende, tilstødende bygning end 7,5 m, skal der træffes særlige brandmæssige foranstaltninger, dvs. sikring af nybyggeri i facade, gavl og tag indtil 7,5 m fra den tilstødende bygnings gavl.

**Renovation og genbrug**

Lokalplanområdet er omfattet af 'Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald i Randers Kommune'. Af regulativet fremgår blandt andet hvilke krav, der stilles til sortering af affald, samt krav til placering af renovationscontainere m.v.

**Elforsyning**

Hvidemøllevej 10 elforsynes fra Energi Randers. Forbrugerne kan dog frit vælge el-leverandør.

**Varmeforsyning**

Lokalplanområdet ligger uden for det i varmeplanen for Randers Kommune definerede forsyningsområde for kollektiv varmforsyning. Tilslutning til kollektiv varmforsyning kan ske efter kommunalbestyrelsens godkendelse af et projekt-forslag herfor. Alternativt er der mulighed for individuel varmforsyning.

**Vandforsyning**

Lokalplanområdet er ikke dækket af kommunal vandforsyning.

## 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

Lokalplanen har til formål:

**at** sikre fortsat jernbanedrift i området,

**at** områdets anvendelse fastlægges til opmagasinering af museumstog og materiel, samt funktioner i relation hertil,

**at** nybyggeri indplaceres og udformes så hensigtsmæssigt som muligt, i forhold til eksisterende bygninger og boliger i nærområdet.

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

#### Matrikelnumre

1.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matrikelnumrene 667a og 667k, Randers Markjorder, samt alle parceller, der efterfølgende udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### Byzone

1.2. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

#### Lagerhal

2.1. Indenfor lokalplanens område kan der opføres en lagerhal på maksimalt 2200 m<sup>2</sup>. Lagerhallen må kun anvendes til opmagasinering af museumstog og materiel. Lokalplanområdet må i øvrigt anvendes til eksisterende erhvervsformål, udstillings- og værkstedsformål i relation til museumstog.

2.2. Der må ikke i lagerhallen udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jf. Miljøbeskyttelseslovens kapitel 9, herunder virksomhed, der giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings-, eller lugtgener og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

### § 3

#### Udstykning

### § 3 Udstykning

3.1. Udstykning må kun finde sted efter godkendelse af Randers Kommune.

### § 4

#### Vejadgang

### § 4 VEJ- OG STIFORHOLD

- 4.1. Vejadgang til lokalplanområdet foregår ad Hvidemøllevej.  
4.2. Lokalplanområdet må ikke have vejadgang fra Viborgvej.

### § 5

### § 5 LEDNINGSANLÆG

- 5.1. El-ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.  
5.2. Der skal sikres mulighed for fortsat tilsyn og vedligeholdelse af eksisterende offentlige og private el- og kloakledninger, som skal respekteres.

### § 6

#### Bebyggelsens omfang

### § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1. Indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt må der opføres en bygning med et bruttoetageareal, der ikke overstiger 2200 m<sup>2</sup>.

#### Brandsikring

6.2. Såfremt bygningen opføres tættere på eksisterende, tilstødende bygning end 7,5 m, skal der træffes særlige brandmæssige foranstaltninger. Det vil sige sikring af nybyggeri i facade, gavl og tag indtil 7,5 m fra tilstødende bygnings gavl.

#### Bebyggelsens højde

6.3. Intet punkt af en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 9 m over terræn, og en bygning må højst opføres i én etage. Facadehøjden må maksimalt være 6 m over terræn.

### § 7

#### Facade

### § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1. Bygningens facadebeklædning skal fremstå i lette materialer som metalplader. Der kan dog til brandsikringsforanstaltninger tillades andre materialer efter særlig godkendelse. Opføres bygningen tættere på eksisterende, tilstødende bygning end 7,5 m, skal nybygning således sikres indtil 7,5 m, jf. § 6.2.

#### Tag

7.2. Bygningen skal have saddetag med en hældning på maksimalt 30 grader og tagbeklædning såsom eternitplader, metalplader eller lignende.

*Materialer og farver*

7.3. Der må ikke anvendes materialer og farver, som virker skæmmende, f.eks. blanke og reflekterende tag- eller facade-materialer samt meget stærke signalfarver på store flader.

*Skiltning*

7.4. Skiltning og reklamering på facader og tag må ikke finde sted. Der må dog skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.

## **§ 8**

## **§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

*Terrænregulering*

8.1. Terrænreguleringer på over +/- 0,5 m må ikke foretages uden særlig tilladelse.

*Beplantning*

8.2. Ved beplantning i området skal der plantes med hjemmehørende arter, der falder naturligt ind i området, såsom pil, ask, el, og lignende.

## **§ 9**

## **§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

9.1. Forud for bygningens ibrugtagen skal der tinglyses adgangsret til offentlige kloakledninger under byggefeltet, jf. kortbilag 2.

## **§ 10**

## **§ 10 SERVITUTTER**

*Servitutter*

10.1. Følgende servitut er gældende:

001 29.11.2007 Dok. om bestemmelse om sikring og drift af kloakanlæg mm.

## **§ 11**

## **§ 11 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

**Fredningsophævnning**

11.1. Lokalplanens gennemførelse forudsætter fredningsophævnning af skjult fortidsminde på matr. 667a.

**Afledning til offentlig kloak**

11.2. Afledning af regn- og spildevand fra lokalplanområdet til offentlig kloak kan kun ske efter vedtagelse af et tillæg til Randers Kommunes spildevandsplan.



## **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 25.3.2008 og offentliggøres efter reglerne herom i Planloven.

**Henning Jensen Nyhuus**

Borgmester

**Bent Peter Larsen**

Kommunaldirektør

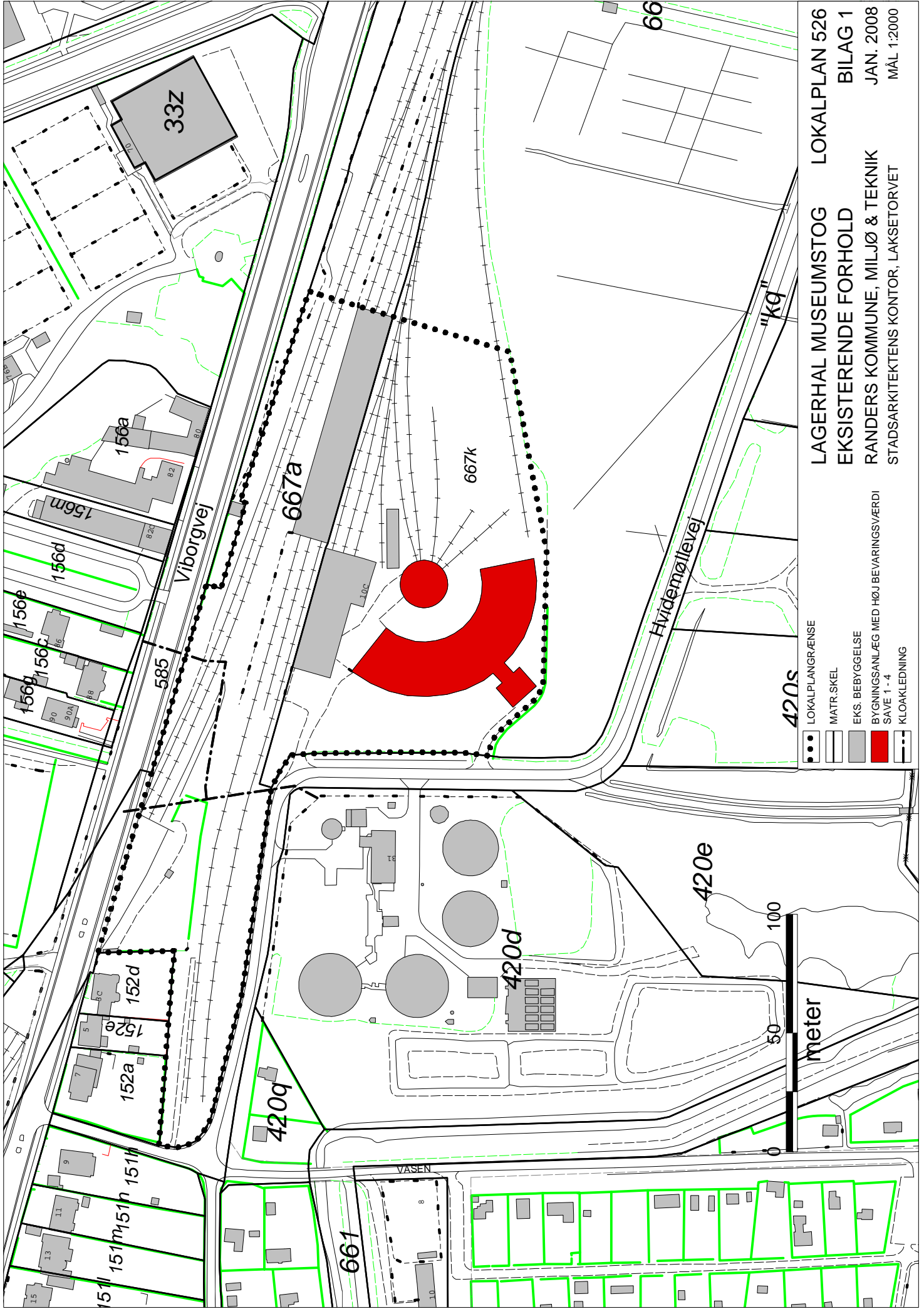
I henhold til Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.  
Randers byråd den 18.08.2008

**Henning Jensen Nyhuus**

Borgmester

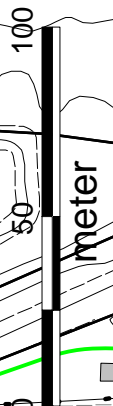
**Bent Peter Larsen**

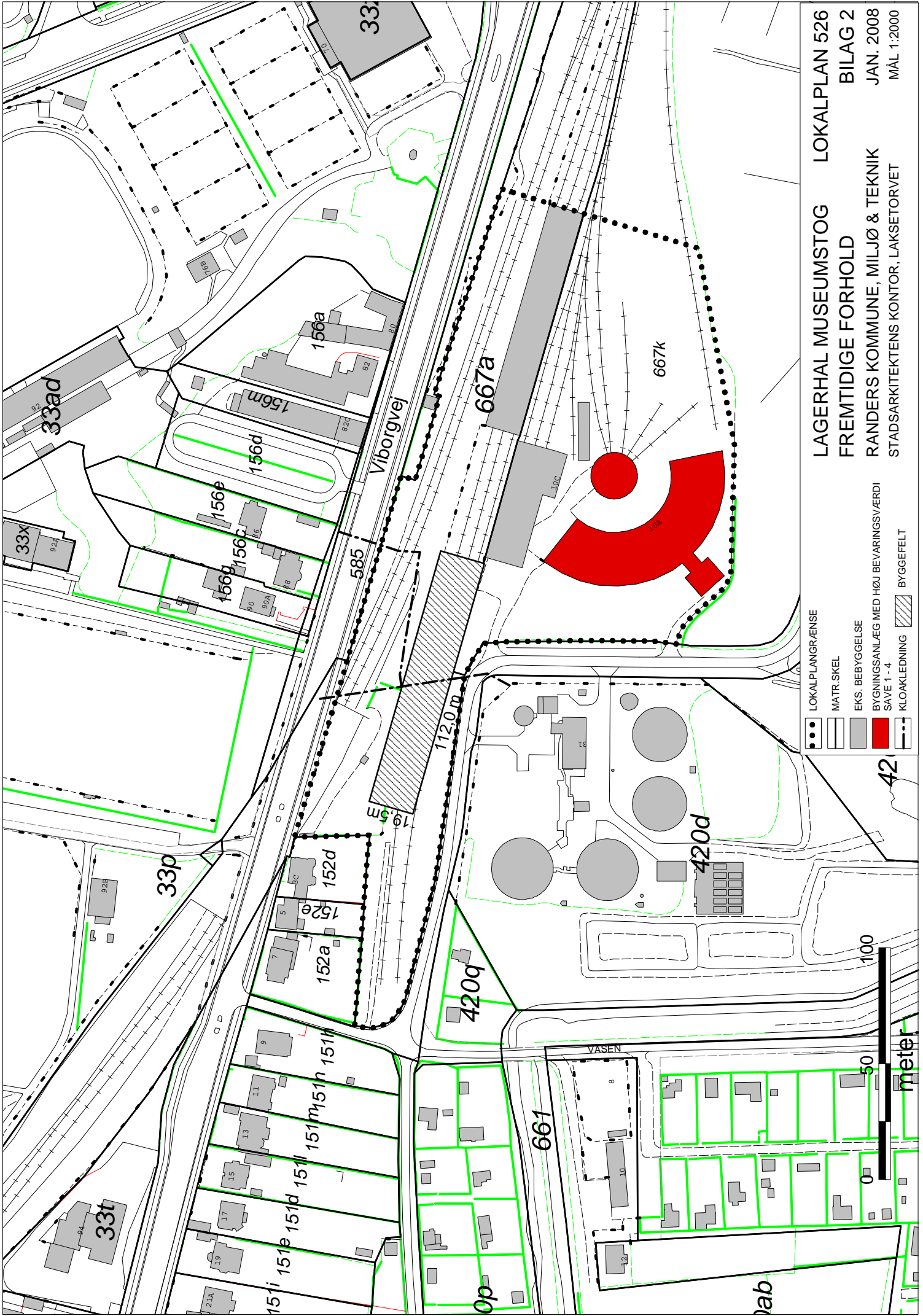
Kommunaldirektør










**LAGERHAL MUSEUMSTOG** LOKALPLAN 526  
**EKSISTERENDE FORHOLD** BILAG 1  
 RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK JAN. 2008  
 STADSARKITECTENS KONTOR, LAKSETORVET MÅL 1:2000

- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR.SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- BYGNINGSANLÆG MED HØJ BEVARINGSVÆRDI
- SAVE 1 - 4
- KLOAKLEDNING





LAGERHAL MUSEUMSTOG LOKALPLAN 526  
 FREMTIDIGE FORHOLD BILAG 2  
 RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK JAN. 2008  
 STADSARKITECTENS KONTOR, LAKSETORVET MÅL 1:2000

-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR. SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
-  BYGNINGSANLÆG MED HØJ BEVARINGSVÆRDI
-  SAVE 1 - 4
-  KLOAKLEDNING
-  BYGGEFELT

