



LOKALPLAN 639

Erhvervsområde,
DAKA ved Assentoft





INDHOLD

LOKALPLAN 639

Vejledning	4
<i>Pligt til at udarbejde en lokalplan</i>	4
<i>Hvad er formålet med lokalplaner?</i>	4
<i>Borgernes indflydelse</i>	4
<i>Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser</i>	4

Lokalplanens endelige retsvirkninger	5
---	----------

REDEGØRELSE

Om lokalplanen	6
<i>Lokalplanens område</i>	6
<i>Om DAKAs fabriksområde ved Assentoft</i>	9
<i>Om den hidtidige udbygning</i>	11
<i>Om den planlagte udvidelse</i>	11
<i>Lokalplanens indhold</i>	13
<i>Delområdernes anvendelse</i>	14

BESTEMMELSER

Lokalplanens bestemmelser	19
<i>§ 1 Lokalplanens formål</i>	19
<i>§ 2 Område og zonestatus</i>	19
<i>§ 3 Anvendelse</i>	19
<i>§ 4 Udstykning</i>	20
<i>§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold</i>	20
<i>§ 6 Tekniske anlæg</i>	20
<i>§ 7 Bebyggelsens omfang og placering</i>	20
<i>§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	21
<i>§ 9 Ubebyggede arealer</i>	21
<i>§ 10 Bonusvirkning</i>	22
<i>§ 11 Betingelser</i>	22
<i>§ 12 Ophævelse af Lokalplan 141</i>	23
<i>§ 13 Aflysning af servitutter</i>	23
<i>§ 14 Vedtagelsespåtegning</i>	23

KORTBILAG

<i>Kortbilag 1 - Afgrænsning og delområder</i>	24
<i>Kortbilag 2 - Arealanvendelse, terrænregulering</i>	25
<i>Kortbilag 3 - Arealanvendelse, grønne omr. og plantebælter</i>	26
<i>Kortbilag 4 - Muligt nyt terræn efter terrænregulering</i>	27
<i>Kortbilag 5 - Planteliste</i>	28



REDEGØRELSE

Forhold til anden planlægning	29
<i>Landsplanlægning</i>	29
<i>Kommuneplanlægning</i>	29
<i>Anden planlægning</i>	33
<i>Naturbeskyttelsesloven</i>	34
<i>Naturinteresser</i>	34
<i>Miljøinteresser</i>	35
<i>Kulturmiljøinteresser</i>	36
<i>Anden arealregulering</i>	37
<i>Tilladelser fra Randers Kommune</i>	37
<i>Tilladelser fra andre myndigheder</i>	37
<i>Miljøvurdering af planforslag</i>	38
<i>Denne lokalplans tilvejebringelse</i>	38



Hvad er en lokalplan?

*Investeringssikkerhed
og sikkerhed for naboer.*

Hvad er en redegørelse?

*Hvad er bestemmelser
og kortbilag?*

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 hvad de kan blive naboer til. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i planloven.

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- **Redegørelsen** beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke retlig bindende.
- **Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag** er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er retlig bindende for byrådet, grundejere i og brugere af området.

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 byudvikling skal ske på baggrund af en overordnet sammenhængende planlægning, og at borgere, virksomheder, foreninger og andre myndigheder skal inddrages i denne planlægning gennem offentlige høringer.

BORGERNES INDFLYDELSE

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres med henblik på, at offentligheden får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt, evt. i en revideret form, der helt eller delvist evt. imødekommer bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag fra borgere, virksomheder, foreninger eller andre myndigheder.

FORHOLDET MELLEM BYGGELOV OG LOKALPLANBESTEMMELSER

I byggeloven - og særligt i bygningsreglementet - er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. Disse krav skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler, er det byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.



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.

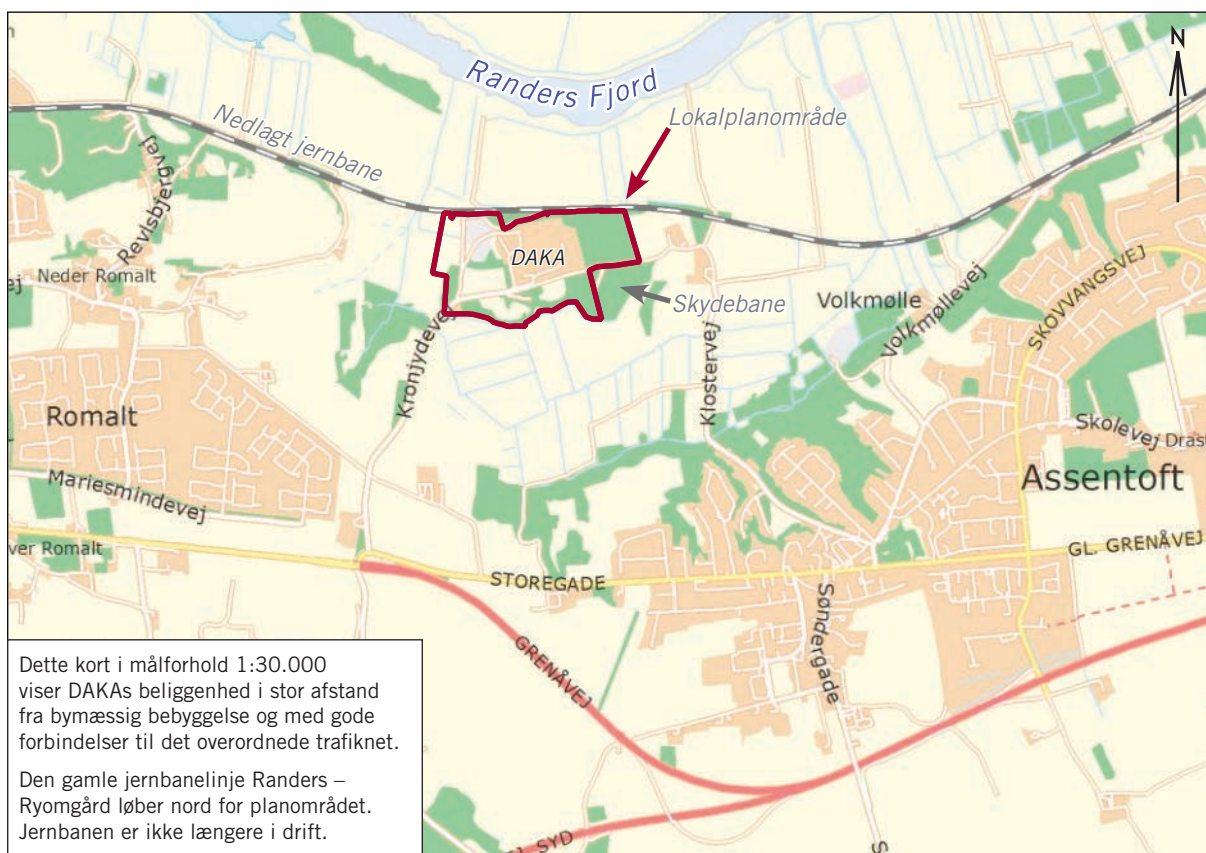
Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

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



OM LOKALPLANEN

Lokalplan 639



Dette kort i målforhold 1:30.000 viser DAKAs beliggenhed i stor afstand fra bymæssig bebyggelse og med gode forbindelser til det overordnede trafiknet.

Den gamle jernbanelinje Randers – Ryomgård løber nord for planområdet. Jernbanen er ikke længere i drift.



Oversigtskort, Randers by og omegn samt overordnet vejnet, målforhold 1:300.000.

OM LOKALPLANEN

Byrådet har igangsat udarbejdelse af denne lokalplan for at give DAKA nye muligheder for at udvide virksomheden.

Den ønskede udvidelse kræver en ny lokalplan for området, fordi DAKA ønsker at følge nye muligheder:

- At udvide mod øst, ud over det hidtil gældende lokalplanområde.
- At afgrave og flytte op til 100.000 m³ jord og sand.
- At øge den maksimale bygningshøjde fra 13 m til 15 m på en del af udvidelsesområdet.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende på "Holmen", i det åbne land ca. 5,5 km øst for Randers by, knap 1 km nordøst for Romalt og knap 1 km nordvest for Assentoft. Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 27,5 ha, hvoraf ca. 10,4 ha er en del af det hidtidige lokalplanområde med fabriksområde og renseanlæg.

Lokalplanområdet grænser på alle sider op til lave åbne engarealer langs den sydlige bred af Randers Fjord. Engene ligger neden for det kuperede landskab ved Romalt og Assentoft. Området er generelt præget af landbrugsdrift og mindre plantager af nåletræer.



1. Foto taget fra markerne på engene lige syd for DAKA.

2. Foto taget fra markerne på engene sydøst for DAKA.

3. Foto taget fra landbrugsejendommen på Klostervej 33, øst for DAKA, set i vestlige retning.

Set fra engarealerne syd for DAKA og fra Klostervej, er fabriksområdet fuldstændig dækket af den eksisterende og meget tætte skovbevoksning på de sydvendte skrænter. Kun de to skorstene på hhv. ca. 70 og 90 m, er synlige i området.





4. Foto taget fra den gamle jernbane, med stuehuset til Klostervej 14 midt i billedet i vestlig retning, med DAKAs 90 m høje skorsten i baggrunden.

5. Foto taget fra markerne på engene nordøst for DAKA.

6. Foto taget fra markerne på engene nordvest for DAKA.

Set fra engarealerne nordøst nord og nordvest for DAKA er fabriksområdet stadig fuldstændig dækket af den eksisterende og meget tætte skovbevoksning på de nordvendte skrænter.

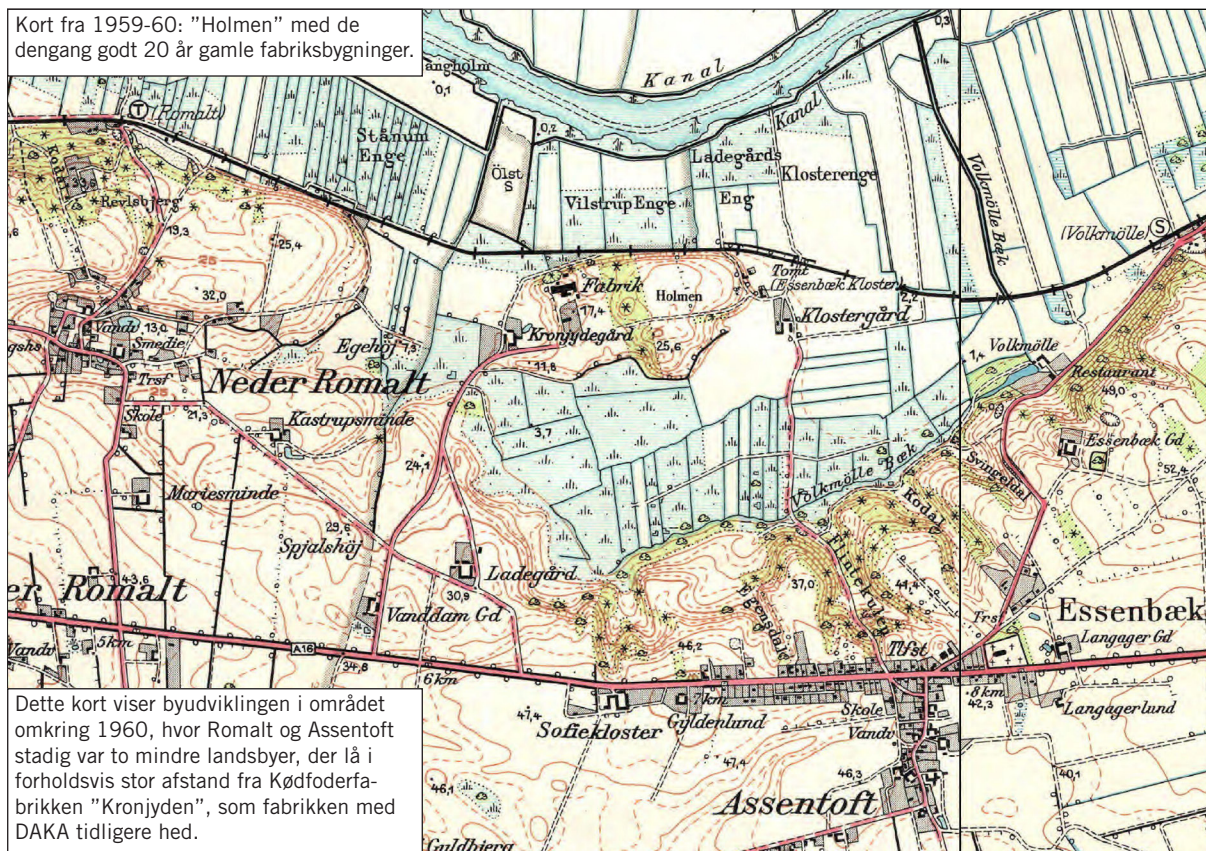
Enkelte steder er det øverste af en tagryg, eller toppen af en bygning synlig set fra engarealerne. Men da man ser området i modlys, fra nord mod syd, er de enkelte kig mod det øverste af toppen af en bygning ikke i væsentlig grad iøjnefaldende.

De to skorstene på hhv. ca. 70 m og 90 m, er synlige i området. Det samme er en ca. 50 m høj skorsten, der står i den vestlige del af DAKAs fabriksområde.





Kort fra 1959-60: "Holmen" med de dengang godt 20 år gamle fabriksbygninger.



Dette kort viser byudviklingen i området omkring 1960, hvor Romalt og Assentoft stadig var to mindre landsbyer, der lå i forholdsvis stor afstand fra Kødfoderfabrikken "Kronjyden", som fabrikken med DAKA tidligere hed.

"Holmen" fremtræder både landskabeligt og topografisk som en "bakke-ø" i dalbunden. Området er geologisk set dannet i Weichselistiden for 11.600 år siden, ved afstrømning af smeltevand fra vest mod øst. Underbunden er fortrinsvis glacielt smeltevandssand. Hele "Holmen" er i dag præget af DAKAs fabriksanlæg og den tiltagende skovvækst, som efterhånden helt omgiver fabrikken.

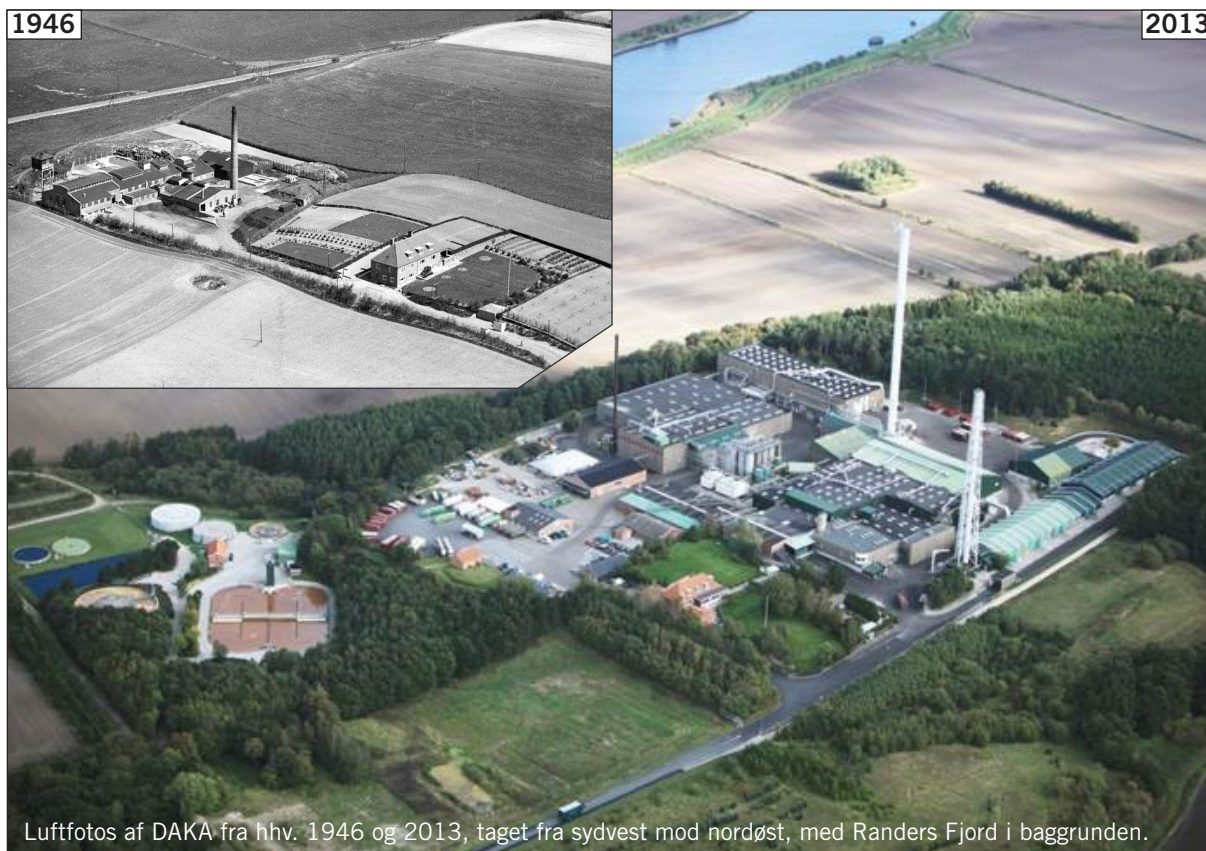
På den østlige side af Holmen blev der i 1100-tallet etableret et benediktinerkloster, "Essenbæk Kloster", som i middelalderen var det eneste kloster på Djursland. Klosteret blev revet ned mellem 1600 og 1800-tallet.

Umiddelbart sydøst for DAKA ligger der i dag en mindre skydebane.

Om DAKAs fabriksområde ved Assentoft

Virksomheden DAKA modtager og forarbejder animalske biprodukter (døde dyr fra landbrug m.m. samt kassater fra slagterier) og madaffald.

Ideen til en fælles destruktionsanstalt for en række svine-slagterier i Midtjylland opstod i 1937, bl.a. fordi de miljømæssige problemer, som virksomheder af denne karakter kunne medføre, lettere lod sig løse centralt på en stor virksomhed. Allerede i den indledende fase af planlægningen anbefalede myndighederne at placere virksomheden tæt ved Randers Fjord af hensyn til afløb for spildevandet.



Luffotos af DAKA fra hhv. 1946 og 2013, taget fra sydvest mod nordøst, med Randers Fjord i baggrunden.

Udvikling i produktionen på DAKA ved Assentoft kan ses af følgende tal for råvareleverancerne til fabrikken:

- 1939 ca. 3.000 t
- 1957 ca. 13.500 t
- 1978 ca. 94.000 t
- 2001 ca. 278.000 t
- 2006 ca. 311.000 t
- 2015 ca. 270.000 t

I 1937 blev virksomheden stiftet som et andelselskab og fik navnet "Kødfoderfabrikken Kronjyden". Efter grundige overvejelser blev fabrikken samme år placeret på "Holmen" nordvest for Assentoft.

Virksomheden blev opført i 1937-39 som destruktionsanstalt for de seks daværende slagterier i Viborg, Hobro, Randers, Allingåbro, Grenå og Ebeltoft.

I løbet af 1970'erne skete der store forandringer i slagteribranchen, og i 1980'erne fulgte en større fusionsbølge blandt de mange danske slagterier. I perioden var antallet af destruktionsanstalter i Danmark reduceret fra 60-65 anlæg til kun syv produktionsanlæg i slutningen af 1980'erne, fordelt på fire selskaber.

I foråret 1982 blev Kronjyden hærget af en brand, som lammede hele produktionsanlægget. Der blev efterfølgende opført en ny fabrik på grunden nær det ubeskadigede mølleri, og ruinerne af den gamle fabrik blev nedrevet.

I 1986 blev Kronjyden sluttet sammen med fire andre selskaber, og virksomheden "DAKA" A.m.b.a. blev hermed grundlagt med afdelinger i Lunderskov, Løsning, ved Assentoft og i Nørresundby.

Yderligere fusioner prægede branchen og kulminerede i 2002, hvor DAKA, som man kender det i dag, blev en realitet.



I henhold til lovgivningen skal selvdøde dyr og slagteriaffald behandles på en destruktionsanstalt. Således er fabrikkens aktiviteter omfattet af en række lovgivninger, som sætter rammerne for selskabets aktiviteter. De vigtigste er givet i Biproduktforordningen EU-1069/2009 samt den tilhørende gennemførelsesforordning EU-142/2011, hvor der er fastsat bestemmelser for animalske biprodukter og afledte produkter, der ikke er bestemt til konsum.

Oversigt Hidtidig udbygning 1937-2017		
Opført	m²	Anvendelse i dag
1937-1940	941	Administration og udhuse
1969	2.557	Værksted, fedteri og laboratorium
1974-1979	1.001	Miljøkontor, folkefaciliteter, lager, mølleri og småbygninger
1981	4.519	Mølleri
1982	3.277	Ringkanaler og tanke
1984	1.796	Slagtehal
1984	2.756	Produktionshal
1984	1.776	Råvaremodtagelse
1988	810	Kedelbygning
1989	2.982	Biofilter og tavlerum
1991-1994	1.230	Overdækket vaskeplads, biofilter, tanke og småbygninger
1995-1999	438	Efterpolering og småbygninger
2000	2.281	Produktion, tanke og småbygninger
2001	471	Efterklaring og småbygninger
2004	520	Kantine, lager
2007	330	Udligningstank
2012	1.564	Aflæsnings- og råvarehal
I alt	29.249	DAKAs bygninger i alt

Bemærk: Tabellen herover bygger på data fra BBR. Den indeholder ikke oplysninger de bygninger på den gamle fabrik fra 1937, som blev nedrevet efter branden i 1982.

I 2012 skiftede DAKA ejerskabsform, og blev et aktieselskab med fabrikker ved Assentoft og Løsning, samt en blodforberedningsfabrik i Lunderskov og biodieselfabrik i Løsning.

Virksomheden producerer i dag kød- og benmel samt fedt. Kød- og benmelet anvendes på baggrund af klassificeringen til hhv. energiformål i cementbranchen og gødning, samt foder. Fedtet anvendes primært til fremstilling af anden generations biodiesel.

Udover normal drift fungerer virksomheden som en del af det veterinære beredskab i Danmark, og der foreligger en lang række instruktioner om, hvordan større udbrud af smitsomme husdyrsygdomme skal håndteres.

DAKA havde i 2016 omkring 80 ansatte på fabrikken ved Assentoft. Virksomhedens drift foregår under overholdelse af krav og reguleringer i virksomhedens miljøgodkendelse mv.

DAKA ved Assentoft må forarbejde råvarer i fuld døgn drift i alle ugens dage, med undtagelse af en række af forårets helligdage.

Proceskrav til råvarerne og anvendelsesmuligheder for de færdige produkter er reguleret af EU's Biproduktforordning, der opdeler råvarerne i kategori 1, 2 og 3, samt af de veterinære godkendelser af fabrikken. Virksomheden forarbejder råvarer af alle kategorier.

Om den hidtidige udbygning

Det hidtidige lokalplanområde på ca. 103.800 m² (ca. 10,4 ha) med det eksisterende fabriksområde, er i dag bebygget med i alt 41 bygninger på tilsammen ca. 29.250 m². Det svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 28 %. (Dette ligger inden for den hidtil gældende bebyggelsesprocent på 33%, i hidtil gældende Lokalplan 141).

Udbygningen af området er foregået løbende over årene siden 1937. Den største udbygning af fabrikken skete i løbet af første halvdel af 1980'erne. Se tabellen til venstre.

Om den planlagte udvidelse

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af et aktuelt behov for DAKA, om at foretage en udvidelse af produktionsanlægget mod øst. Det aktuelle behov på planlægningstidspunktet handler om etablering af en ca. 3.500 m² stor lagerhal til indendørs oplagring af pelsede minkkroppe i en del af vinterhalvåret (i minksæsonen).

En udvidelse af DAKA mod øst med etablering af en ny lagerhal til indendørs oplagring af pelsede mink, vil ikke belaste omgivelserne med lugtgener, da procesluft kan ledes fra den lukkede lagerhal og behandles i DAKAs eksisterende luftrensingsforanstaltninger.

Lokalplanen er desuden udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give DAKA mulighed for at tilpasse virksomhedens produktionsanlæg til de fremtidige behov og krav, ved at give mere langsigtede udvidelsesmuligheder mod øst. Udvidelsesområdet er allerede dækket af eksisterende beplantning mod syd og nord, og vil blive dækket med nye jordvolde og ny tæt beplantning mod øst.



Luftfoto fra 2016, i målforhold 1:8.000, som viser de nuværende forhold i området ved DAKA ved Assentoft.

Vejadgangen til DAKA via Kronjydevej.

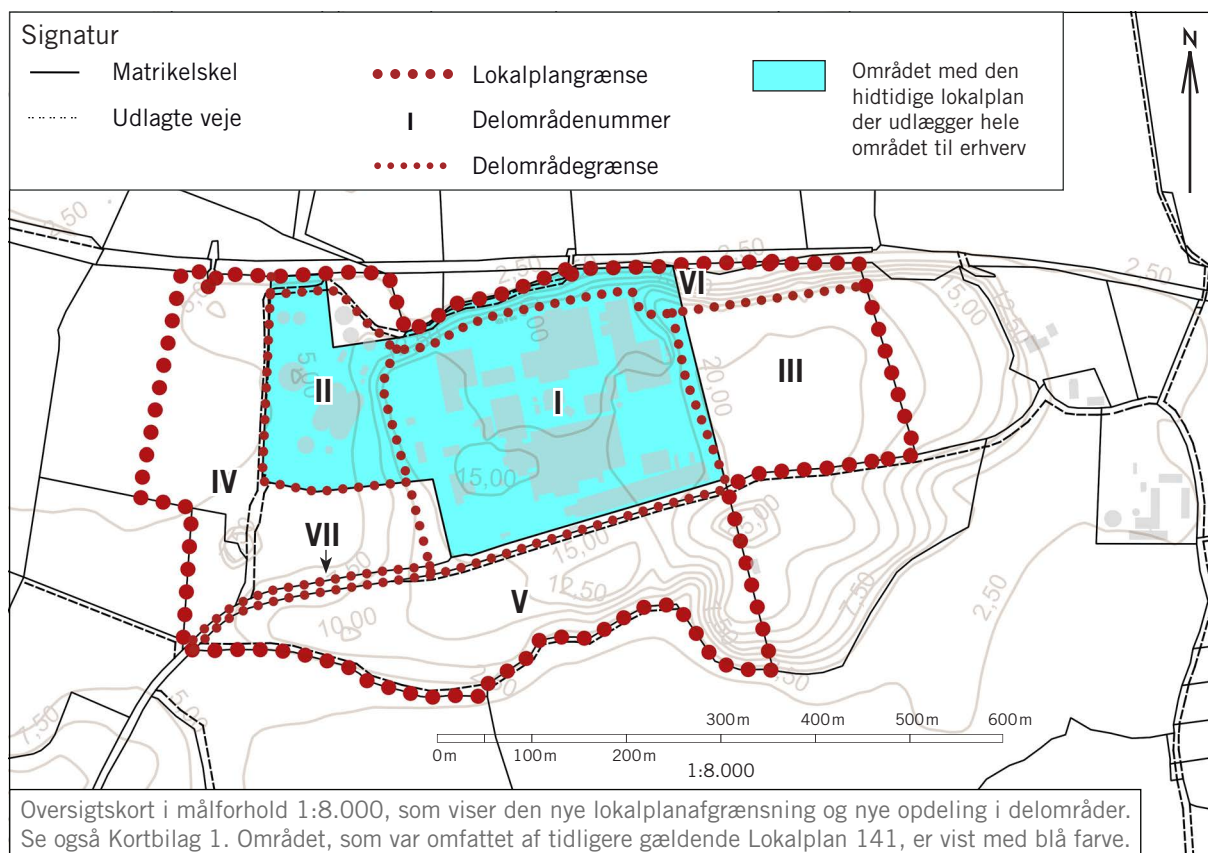


Byrådet ønsker samtidig, at DAKAs produktionsanlæg i udformning og placering bliver tilpasset til omgivelserne i det lave og åbne fjordlandskab langs Randers Fjord, som er præget af store landskabelige interesser.

Den påtænkte udvidelse af fabriksområdet vil omfatte inddragelse af en mindre plantage med nåletræer. Skoven er ikke noteret som fredskov, og kan derfor umiddelbart fældes uden tilladelse fra Miljøstyrelsen.

Hovedparten af udvidelsesområdet ligger i et lidt højere niveau end det nuværende fabriksområde, der ligger i kote 15 - 17 m. Som følge heraf skal der gennemføres en terrænregulering af udvidelsesområdet, der ca. ligger i kote 17 - 21 m, for at bringe området ned i niveau med resten af fabriksområdet. I denne forbindelse skal der afgraves en del jord og sand, som deponeres andre steder inden for lokalplanområdet.

Virksomhedens eksisterende vejadgang sker via Kronjydevej. Vejen forløber fra hovedlandevejen gennem det åbne land, frem til DAKAs fabriksområde. Trafikken på vejen passerer nærliggende boligområder i Romalt og Assentoft, i en afstand af hhv. min. 100 m og min. 1,1 km. Al trafik til virksomheden sker via denne vej, som planlægges udvidet gennem den kommende Østforbindelse over Randers Fjord. (Se den lyserøde fede linje på kortet til venstre. Se mere herom på side 31).



LOKALPLANENS INDHOLD

Med denne lokalplan fastlægges bestemmelser for virksomhedens fremtidige udvidelse.

Lokalplanområdet er på ca. 274.950 m² (ca. 27,5 ha) og opdeles i følgende syv delområder:

Opdelingen af lokalplanområdet i delområder sikre en mere entydning plan for hvordan området må anvendes fremover.

De enkelte delområder får forskellige anvendelsesmuligheder. Nogle arealer må fx kun anvendes til afskærmende beplantning og grønne områder.

Delområde I er det hidtidige fabriksområde med de nuværende produktionsbygninger.

Delområde II er virksomhedens eksisterende renseanlæg med slambehandling m.v.

Delområde III er den nåletræsplantage som ryddes, terrænreguleres og anvendes til udvidelse af fabriksområdet mod øst.

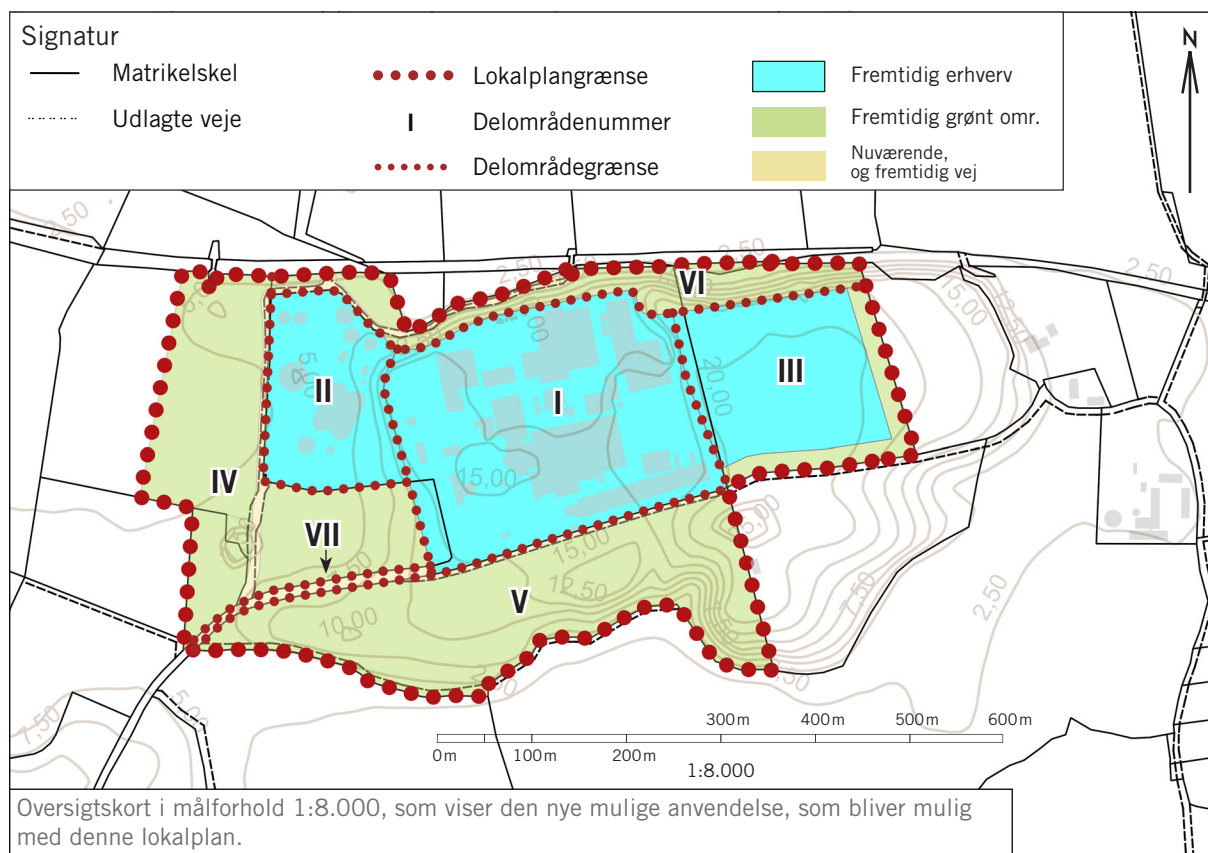
Delområde IV er et grønt område vest og syd for delområde II, nord for Kronjydevej.

Delområde V er et grønt område syd for delområde I og syd for Kronjydevej.

Delområde VI er et grønt område nord for delområde I, II og III.

Fælles for delområde IV, V og VI er at områderne fortsat skal anvendes som grønne områder, der til dels kan benyttes som depot for jord og sand der graves af delområde I og III.

Delområde VII er arealet med den offentlige vej, Kronjydevej, der fører op til fabriksområdet.



DELOMRÅDERNES ANVENDELSE

Delområde I

Området er på ca. 73.476 m² (ca. 7,3 ha). Området rummer det hidtidige fabriksområde med de nuværende produktions- og administrationsbygninger.

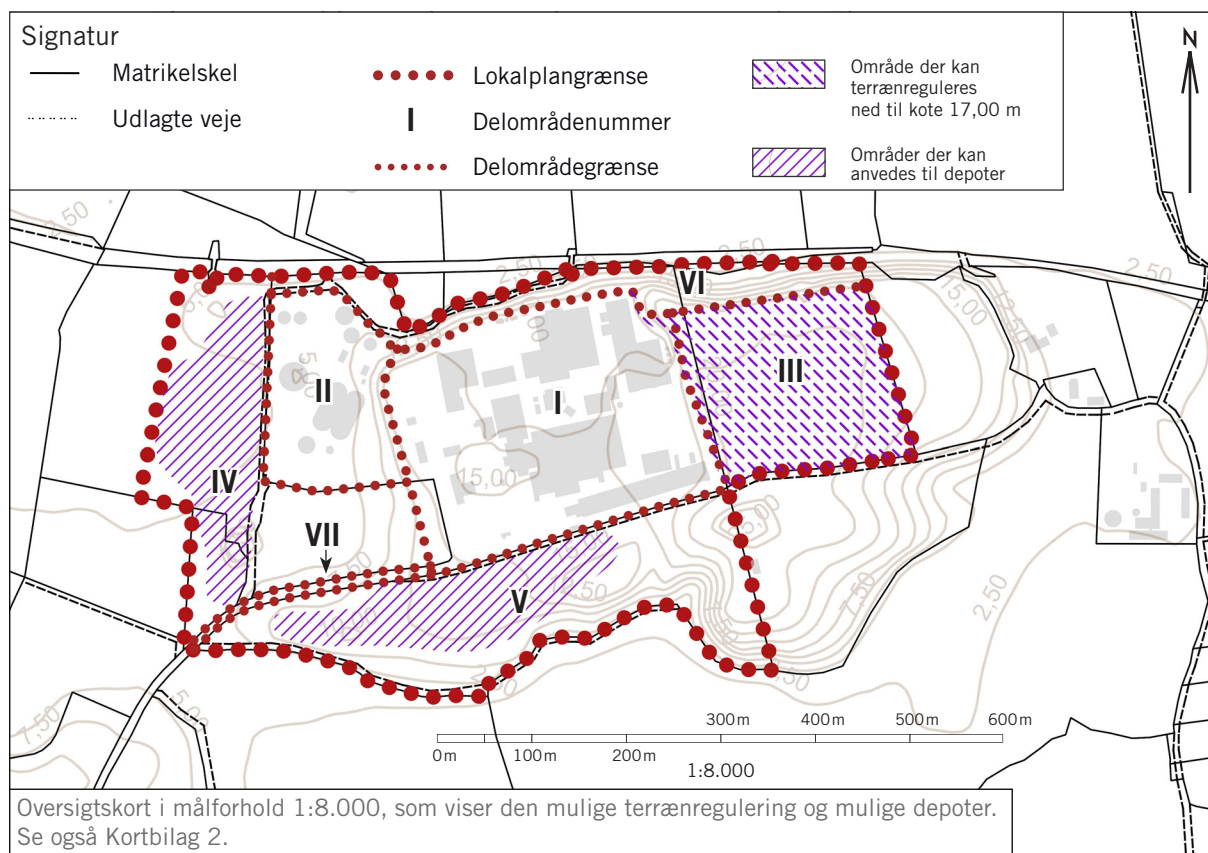
Bygningshøjden for området fastholdes til maks. 13,0 m, hvilket svarer til bestemmelserne i den hidtil gældende lokalplan.

Undtaget fra den maksimale bygningshøjde er skorstene, siloer, master og ventilationsafkast mv. Der kan afgraves mindre mængder jord og sand m.v. fra delområdets østlige del.

Delområde II

Området er på ca. 25.930 m² (ca. 2,6 ha), og omfatter det eksisterende renseanlæg for virksomhedens spildevand inkl. bygninger til administration, slamafvandning og teknisk udstyr.

Bygningshøjden for området nedsættes, fra de hidtil gældende maks. 13,0 m til maks. 8,5 m. Samtidig gives der ikke mulighed i delområdet II for at opføre skorstene, siloer, master og ventilationsafkast med en højde over 8,5 m.



Den nåletræsplantage, som indtil nu har været på delområde III, er ikke noteret som et areal med fredskov. Plantagen kan derfor fældes uden tilladelse fra Miljøstyrelsen.

DVR90, er et højdesystem der blev taget i brug af Miljøministeriet i 2005. Systemet benævnes "DVR90" (en kort form af den egentlige titel, "Dansk Vertikal Reference 1990").

Krav om beplantningsbælter er videreført fra den hidtil gældende lokalplan, der også har indeholdt krav om etablering af slørende beplantningsbælter mod omgivelserne.

Delområde III

Området er på ca. 38.352 m² (ca. 3,8 ha). Det er et skovbevokset areal, som lokalplanen giver mulighed for at terrænregulere og anvende til en udvidelse af fabriksområdet mod øst. Området forventes forbeholdt kommende produktions- og lagerhaller. Da en del af området skal anvendes til volde og beplantning bliver selve erhvervsarealet (det areal, som der er muligt at bebygge) udvidet med ca. 2,8 ha.

Den maksimale bygningshøjde fastsættes til maks. 15,0 m, inden for det 60 m x 70 m store byggefelt A, som er defineret på kortbilag 3. Dette er 2,0 m højere end delområde I. I resten af delområde III er den maksimale bygningshøjde fastsat til 13,0 m. Der gives ikke mulighed i delområde III for at opføre skorstene, siloer, master og ventilationsafkast m.v. med en højde over 15,0 m.

Terrænet kan reguleres fra ca. kote 17 - 21 m, ned til ca. kote 17,0 m DVR90, hvilket svarer til niveauet for det østlige del af det hidtidige fabriksområde i delområde I. Det betyder, at der kan afgraves maks. 100.000 m³ ren jord og sand m.v. fra delområde I og III.

Dele af den jord der afgraves, kan lægges op i min. 2 m, maks. 3 m høje volde langs den sydlige og østlige grænse af delområde III. Formålet med disse volde er at afskærme det kommende nye fabriksområde mod omgivelserne. Langs voldene skal der etableres plantebælter med træer og buske, som med tiden kan medvirke til at sløre fabriksanlægget mod det omgivende fjordlandskab.



En evt. terrænregulering på delområdet III, længere ned end kote 17,0 m, er ikke omfattet af bonusvirkning i denne lokalplan, og vil derfor kræve forudgående landzonetilladelse.

Resten af det rene jord og sand, der afgraves fra delområde I og III, kan lægges på delområde IV og V.

Det fastlægges, at tagryggen på nye kommende 15,0 m høje bygninger maks. må komme op i kote 32,0 m DVR90. Dette sker for at give DAKA nogle muligheder for at tærrænregulere længere ned end kote 17,0 m, hvis det enkelte steder skulle blive nødvendigt.

Delområde IV

Området er på ca. 52.681 m² (ca. 5,3 ha), og henligger i dag som ubebyggede arealer, hvoraf en del ligger udyrket hen.

Området er i tiltagende grad præget af bevoksning af selvsåede træer og buske. På den sydlige del af delområdet lå der tidligere en gårdbebyggelse ("Kronjydegaard" på Kronjydevej 7), som blev nedrevet i 2008. En del af en tidligere gyllebeholder til gårdbebyggelsen er siden blevet fyldt med regnvand, og er efterfølgende blevet registreret som et beskyttet vandhul efter naturbeskyttelseslovens § 3.

En del af delområde IV kan anvendes til deponering af op til maks. 87.000 m³ overskudsjord fra terrænreguleringen af delområde I og III.

Delområde V

Området er på ca. 60.911 m² (ca. 6,1 ha). Området består fortrinsvist af sydvendte ubebyggede og skovbevoksede skrænter, der vender ned mod det flade engområde syd for DAKA. På den vestlige del af delområdet lå der tidligere en mindre beboelsesbygning (Kronjydevej 6), som blev nedrevet i 2016.

Delområdet kan anvendes til deponering af op til maks. 20.000 m³ overskudsjord fra terrænreguleringen af delområde I og III. Deponeringen skal tage udgangspunkt i det eksisterende landskab, og skal formes efter terrænet, som en udvidelse af det eksisterende landskabsforløb. Området skal med tiden udvikle sig til skovområde med plantede og/eller selvsåede træer og buske.

Delområde VI

Området er på 20.583 m² (2,1 ha) og består af nordvendte ubebyggede og skovbevoksede skrænter, der vender ned mod det flade og åbne engområde nord for DAKA. Området må ikke bebygges og ikke anvendes til deponering. Området skal med tiden udvikle sig til et skovområde med plantede og/eller selvsåede træer og buske.

Delområde VII

Området består af en ca. 2.829 m² stor del af den offentlige vej, Kronjydevej, der delvis ligger inde i lokalplanområdet. Området skal fortsat anvendes som offentlig vej og vejadgang til DAKA.

Fælles for delområde I, II og III

De tre delområder må kun anvendes til destruktionsanstalt, kødfoderfabrik og renseanlæg. Dette svarer, for så vidt angår delområde I og II, til de hidtil gældende regler i den hidtil gældende lokalplan 141.



Bebyggelsesprocenten for de tre områder fastholdes på maks. 33, som i den hidtil gældende lokalplan. I den hidtil gældende kommuneplanramme i Kommuneplan 2017, er der fastlagt en bebyggelsesprocent på 50. (Dette reduceres til en bebyggelsesprocent på 33 i Tillæg 3 til Kommuneplan 2017, som er vedtaget samtidig med denne lokalplan).

I de tre områder, som tilsammen er på ca. 137.758 m², er der hidtil opført byggeri på knap 30.000 m² (svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 22).

Med en bebyggelsesprocent på 33, vil der i de tre delområder kunne opføres i alt knap 45.500 m² nyt byggeri. Inden for lokalplanområdet vil der således kunne opføres nye bygninger på i alt godt 16.000 m², ud over den bebyggelse på knap 30.000 m², som ligger i området i dag.

Antallet af etager på nye bygninger begrænses til maks. 2, hvilket svarer til bestemmelserne i den hidtil gældende lokalplan og hidtil gældende kommuneplanramme for området.

Nye bygninger og anlæg skal opføres i farver og materialer, der er tilpasset til fjordlandskabet i området. Det vil sige følgende:

- Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer med et glanstal på mere end 30.
- Nyt byggeri skal fremstå i mørkegrønne matte stålplader, beton med sø-sten, eller rød mursten som blank mur (som det eksisterende byggeri på området).
- Der må kun etableres nye tage i røde u-glasserede tegl, grå eller sort tagpap, eller mørkegrønne matte stålplader, eller gråt eller sort eternit (som det eksisterende byggeri på området).
- Der må kun etableres nye skorstene i matte hvide farver (som den eksisterende høje skorsten – svarende til bestemmelser for vindmøller), eller i matte lyseblå farver.
- Der hvor der er procesmæssige krav til undgå opvarmning ved solskin, kan fx siloer opføres uden maling, såfremt overfladen udføres i matte og ikke-reflekterende materialer med et glanstal på maks. 30.
- I takt med at bygninger evt. renoveres, vil DAKA skifte til det begrænsede udvalg af materialer og farver, som fastlægges i denne lokalplan.

I mange kommuner er det som nævnt praksis, at vurdere genskinnet fra fx tagflader ud fra en såkaldt glansmåling.

Glans-skalaen stammer fra malerbranchen, hvor faktoren angiver om den hærdede overflade fremstår mat, halvmat, helblank o.s.v. Teknologisk Instituts materialedivision udfører akkrediterede overflademålinger af glans ud fra standarden DS/EN ISO 2813.

Ovennævnte krav vedr. blanke og reflekterende materialer svarer til de hidtil gældende krav i den hidtil gældende lokalplan, der også forbyder blanke og reflekterende tag- og facade-materialer.

Som noget nyt i denne lokalplan, i forhold til den hidtil gældende lokalplan, beskrives graden af tilladte refleksion via et såkaldt "glanstal". Glanstal 30 svarer til de krav man stiller til vindmøller.



Fælles for delområde IV, V og VI

De 13,5 ha store delområder IV, V og VI udlægges i lokalplanen som grønne områder. Det er store områder, som i dag er ubebyggede.

Som noget nyt skal områderne fremover friholdes for enhver form for bebyggelser og anlæg, da de skal fungere som grønne bufferzoner med tæt afskærmende beplantning af træer og buske, i forhold til det omgivende fjordlandskab.

Dele af områderne kan desuden benyttes som depot for ren jord og sand, som udgraves fra delområde I og III, i forbindelse med den terrænregulering, der skal bringe den østlige del af delområde I og III ned i niveau med det eksisterende fabriksområde i delområde I.

Områderne henligger allerede i dag delvist som selvgroet skov, og skal fremover fortsat udvikles til egentlige tætte skovområder med plantede og selvgroede træer og buske. Dette gælder også de depoter af jord og sand, som med tiden skal dækkes af tæt beplantning.



Bestemmelser i denne lokalplan fastsættes i henhold til planloven (lovbekg. nr. 1529 af 23.11.2015 med senere ændringer) for det i § 2 nævnte område.

Området skal først og fremmest anvendes som hidtil (siden 1937) til destruktionsanstalt, kødfoderfabrik og renseanlæg.

Ved opførelse af nye bygninger og anlæg skal der tages landskabelige hensyn.

Lokalplanen giver mulighed for intern jordflytning.

Afgrænsning.

Opdeling i delområder.

Lokalplanens område fastholdes i landzone.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- At** området kun kan anvendes til grønne områder, destruktionsanstalt, kødfoderfabrik og renseanlæg.
- At** der ved opførelse af nye bygninger og anlæg tages størst mulig hensyn til det omgivne fjordlandskab.
- At** der etableres afskærmende beplantning, så fabriksområdet sløres mest muligt i forhold til det omgivne fjordlandskab.
- At** grønne områder friholdes for alle former for bebyggelse og anlæg og fastholdes til afskærmende og slørende beplantning.
- At** give mulighed for etablering af depoter for ren jord og sand, der er opgravet inden for lokalplanområdet.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nre. 1 d, 2 a, 2 u, del af 2 ø, 3 c og 5 r alle Ladegårde, Essenbæk, samt alle de ejendomme der efter den 20. december 2017 udstykses fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i de syv følgende delområder: I, II, III, IV, V, VI og VII som vist på Kortbilag 1.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 **Delområde I, II og III** må kun anvendes til destruktionsanstalt, kødfoderfabrik og renseanlæg.
- 3.2 **Delområde IV, V, VI** skal friholdes for alle former for bebyggelser og anlæg.
- 3.3 **Delområde IV, V og VI** må kun anvendes som grønne områder med plantede og/eller selvsåede træer og buske.
- 3.4 **Delområde VI og V** må anvendes til depot for afgravede materialer af ren jord og sand fra **delområde I og III**.
- 3.5 **Delområde VII** er en del af den offentlige vej Kronjydevej, og må kun anvendes som vej, som hidtil.



Lokalplanområdet må ikke udstykkes, men skal fastholdes som én samlet enhed, så der ikke opstår risiko for interessekonflikter imellem forskellige ejere inden for lokalplanområdet.

Vejbetjening fra Kronjydevej.

Parkeringspladser

Ledninger.

Regnvandsbassiner.

Bebyggelsesprocent.

Bygningshøjder.

Bygningshøjder måles fra naturligt terræn.

Forskellen på maks. kote i delomr. II og III skyldes, at terrænet i delomr. III ligger ca. 12 m over terrænet i delomr. II.

Etagers.

- § 4 UDSTYKNING**
- 4.1 Der må ikke ske udstykning inden for lokalplanens område. Sammenlægninger af lodder og ejendomme må gerne finde sted.

- § 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD**
- 5.1 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Kronjydevej med vejtilslutningen som vist på Kortbilag 2.
- 5.2 Parkering skal finde sted inden for **delområde I og III**.
- 5.3 Der udlægges veje som vist på Kortbilag 2.

- § 6 TEKNISKE ANLÆG**
- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 Der kan etableres et regnvandsbassin på op til 2.000 m² med tilhørende anlæg i hvert **delområde I, II og III**.

- § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**
- 7.1 Bebyggelsesprocenten for **delområder I, II og III** må ikke overstige 33 % for det enkelte delområde.
- 7.2 Bygninger og anlæg i **delområde I** må opføres i en højde på maks. 13,0 m, med tagryggen i et niveau på højst kote 30,0 m DVR90.

Undtaget fra den maksimale bygningshøjde i **delområde I** er skorstene, siloer, master og ventilationsafkast m.v., hvor en større højde er begrundet i virksomhedens drift, herunder overholdelse af de miljøkrav, der gælder for virksomheden.

- 7.3 Bygninger og anlæg i **delområde II** må opføres i en højde på maks. 8,5 m, med tagryggen i et niveau på højst kote 13,5 m DVR90. Der må ikke i dette område være skorstene, siloer, master og ventilationsafkast mv. med en højde over 8,5 m.
- 7.4 Bygninger og anlæg i det 60 m x 70 m store **byggefelt A i delområde III** må opføres i en højde på maks. 15,0 m med tagryggen i et niveau på højst kote 32,0 m DVR90. I resten af delområde III må bygninger og anlæg opføres i en højde på maks. 13,0 m med tagryggen i et niveau på højst kote 30,0 m DVR90. Der må ikke i dette område være skorstene, siloer, master og ventilationsafkast mv. med en højde over 15,0 m.
- 7.5 Bygninger må opføres i maks. 2 etager.



Grønne områder og beplantningsbælter. 7.6 De områder, som på Kortbilag 2 er vist som grønne områder, eller som er vist på Kortbilag 2 som beplantningsbælter, skal friholdes for alle former for bebyggelser og anlæg.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Glanstal 30, jf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994. 8.1 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer, som har et glanstal over 30.

Farver. 8.2 Til facader må der kun anvendes mørkegrønne matte stålplader, beton med sø-sten, eller røde mursten der skal fremstå som blank mur.

Skiltning på bygninger. 8.3 På facader af hver bygning kan der opsættes ét skilt, med en størrelse på højst 0,5 m² eller som udskårne enkeltbogstaver med en bogstavhøjde på højst 25 cm. Skiltet må kun placeres maks. 3 m over terræn på facaden ved adgangsdøren.

Tagbeklædning. 8.4 Til tagbeklædning må der kun anvendes røde tegl, sort tagpap med lister, mørkegrønne matte stålplader, grå, el. sort eternit.

Flade tage. (Rødt tagpap kan anvendes til brandsikkerhedsmæssige foranstaltninger, der kan vise brandvæsenet hvor der er bygningsadskillelser under taget). 8.5 På flade tage må adskillelsen af forskellige bygninger markeres med rødt tagpap, ligesom der må etableres ovenlysvinduer og ikke-reflekterende solfangerpaneler og solcellepaneler.

8.6 Uanset ovennævnte §§ 8.1 - 8.3, må der anvendes ikke-reflekterende mørkegrøn og / eller sort teltduk til facader og tage på bygninger, der opføres som telte.

Skorstene. 8.7 Skorstene, siloer, master og ventilationsafkast i **delområde I**, der er højere end 15,0 m (målt fra naturligt terræn), skal males så de fremstår i matte hvide, matte grå og / eller matte lyseblå farver, med et glanstal på maks. 30.

Undtagelser fra krav om farver. 8.8 Der hvor der er procesmæssige krav til at undgå opvarmning ved solskin, kan fx siloer opføres uden maling, såfremt overfladen udføres i matte og ikke-reflekterende materialer, som har et glanstal på maks. 30.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Den østlige del af **delområde I** samt hele **delområde III** (se Kortbilag 2) må terrænreguleres i forbindelse med byggeomdning, ved afgravning af op til maks. 100.000 m³ ren jord og sand.

Jordvoldens højde måles ifht. tilgrænsende arealer syd og øst for volden. 9.2 Der skal etableres en min. 2,0 m og maks. 3,0 m høj jordvold langs den østlige og sydlige side af **delområde III**, som vist på Kortbilag 3.



Beplantningsbælter.

9.3 Der skal etableres et min. 20,00 m bredt bælte med min. 14 rækker af træer og buske, der skal fungere som tæt slørende beplantning, som vist på Kortbilag 3. Beplantningsbæltet skal etableres efter den planteliste som fremgår af bilag 5. Plantebæltet skal løbende vedligeholdes og friholdes for bygninger og anlæg.

Deponering af ren jord og sand, som er opgravet fra lokalplanområdet.

9.4 Op til maks. 87.000 m³ ren jord og sand m.v., som graves af **delområde I og III**, kan deponeres på **delområde IV**, op i en højde af maks. 10,0 m DVR90, som vist på Kortbilag 4.

9.5 Op til maks. 20.000 m³ ren jord og sand m.v., som graves af **delområde I og III**, kan deponeres på **delområde V**, op i en højde af maks. 16,0 m DVR90. Deponeringen skal formes efter det eksisterende landskab på stedet, som vist på Kortbilag 4.

Grønne områder skal henligge som skovområder med plantede og/eller selvsåede træer og buske.

9.6 De grønne områder, inkl. depoter med ren jord og sand m.v., som er vist på Kortbilag 2, skal henligge som skovområder med en tæt beplantning af plantede og/eller selvsåede træer og buske, der med tiden kan afskærme og sløre fabriksområdet mod det omgivne fjordlandskab.

Skilte på ubebyggede arealer må kun være henvisningsskilte og ikke skilte med reklamer.

9.7 Der må ikke opsættes pyloner, reklameflagstænger eller skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til området. Skilte må ikke være større end 0,4 x 1,0 m, og må ikke placeres højere end 1,0 m over jorden.

§ 10 BONUSVIRKNING

Landzonetilladelser, som er meddelt med denne lokalplan.

10.1 I henhold til planlovens § 15, stk. 4, fastsættes hermed bestemmelse om, at nedenfor nævnte landzonetilladelse i henhold til lovens § 35, stk. 1, anses for meddelt ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan:

10.2 Landzonetilladelse til etablering af nye bygninger, anlæg, terrænreguleringer samt ændret anvendelse af bygninger og arealer i henhold til bestemmelserne i lokalplanens §§ 3.1 - 3.4, 6.2, 7.1 - 7.6, 8.1 - 8.8 og 9.1 - 9.5.

§ 11 BETINGELSER

Det er en betingelse efter planlovens § 55, at jordvolde og beplantningsbælter skal etableres senest 1 år efter at delområde III er 50 % udgravet.

11.1 Senest 1 år efter, at **delområde III** er 50 % udgravet skal de i §§ 9.2 og 9.3 nævnte volde og beplantningsbælter være fuldt etableret.



Hidtil gældende lokalplan ophæves.

- § 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 141**
- 12.1 Med offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af Lokalplan 639 ophæves den hidtil gældende Lokalplan 141, som blev endeligt vedtaget af byrådet i den tidligere Sønderhald Kommune den 25. april 1990.

*Tilstandsservitut fra 2013 aflyses.
(Se beskrivelsen på side 39 i denne lokalplan).*

- § 13 AFLYSNING AF SERVITUTTER**
- 13.1 Ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af Lokalplan 639 aflyses følgende tilstandsservitut, som strider imod lokalplanens bestemmelser:

Deklaration af 11.06.2013, Dok om beplantningsbælte.

- § 14 VEDTAGELSESPÅTEGNING**
- 14.1 Forslag til Lokalplan 639 er godkendt af Randers Byråd den 18. december 2017.

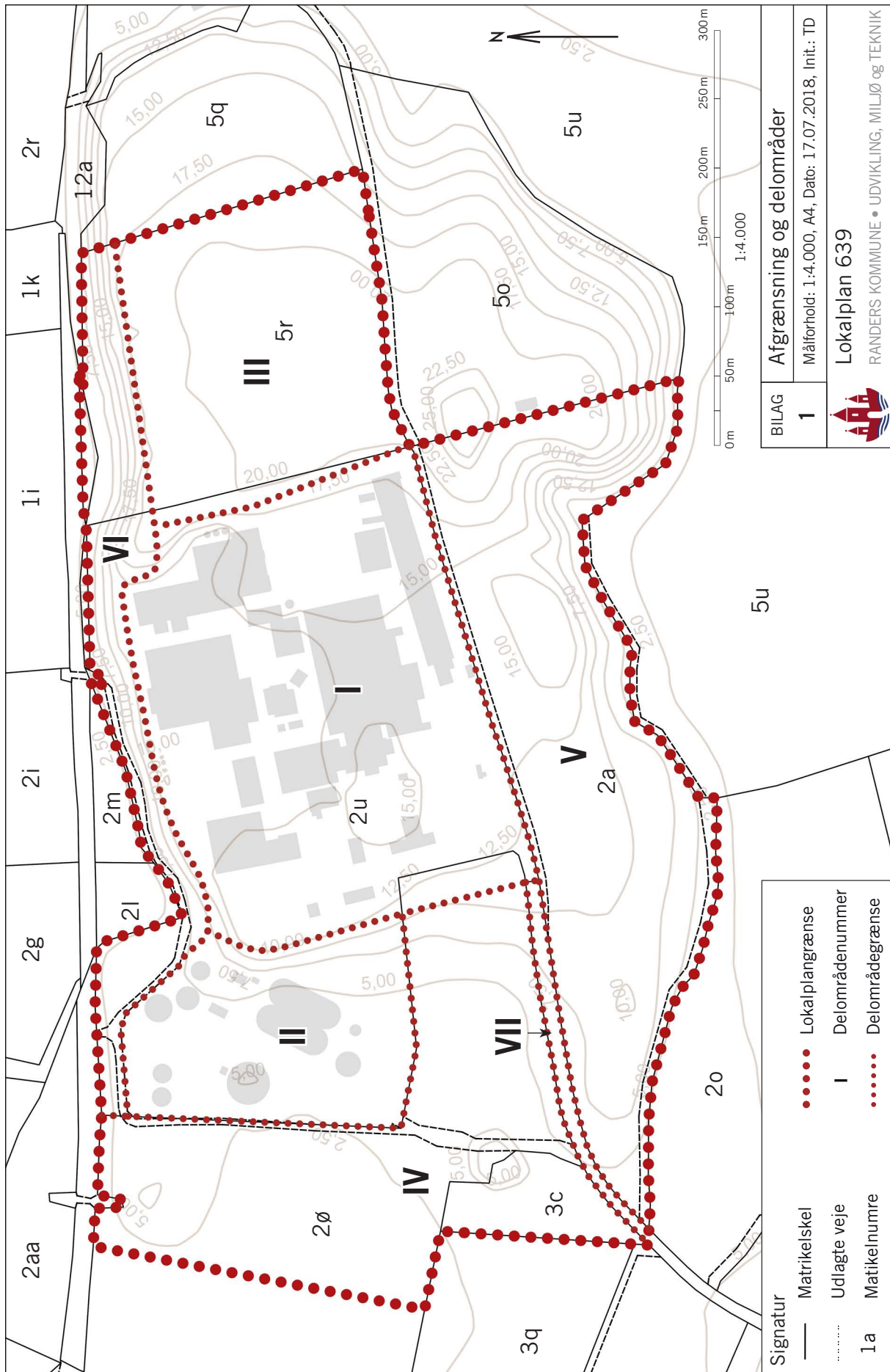
Claus Omann Jensen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

- 14.2 Lokalplan 639 er endeligt vedtaget af Randers Byråd den 10. september 2018.

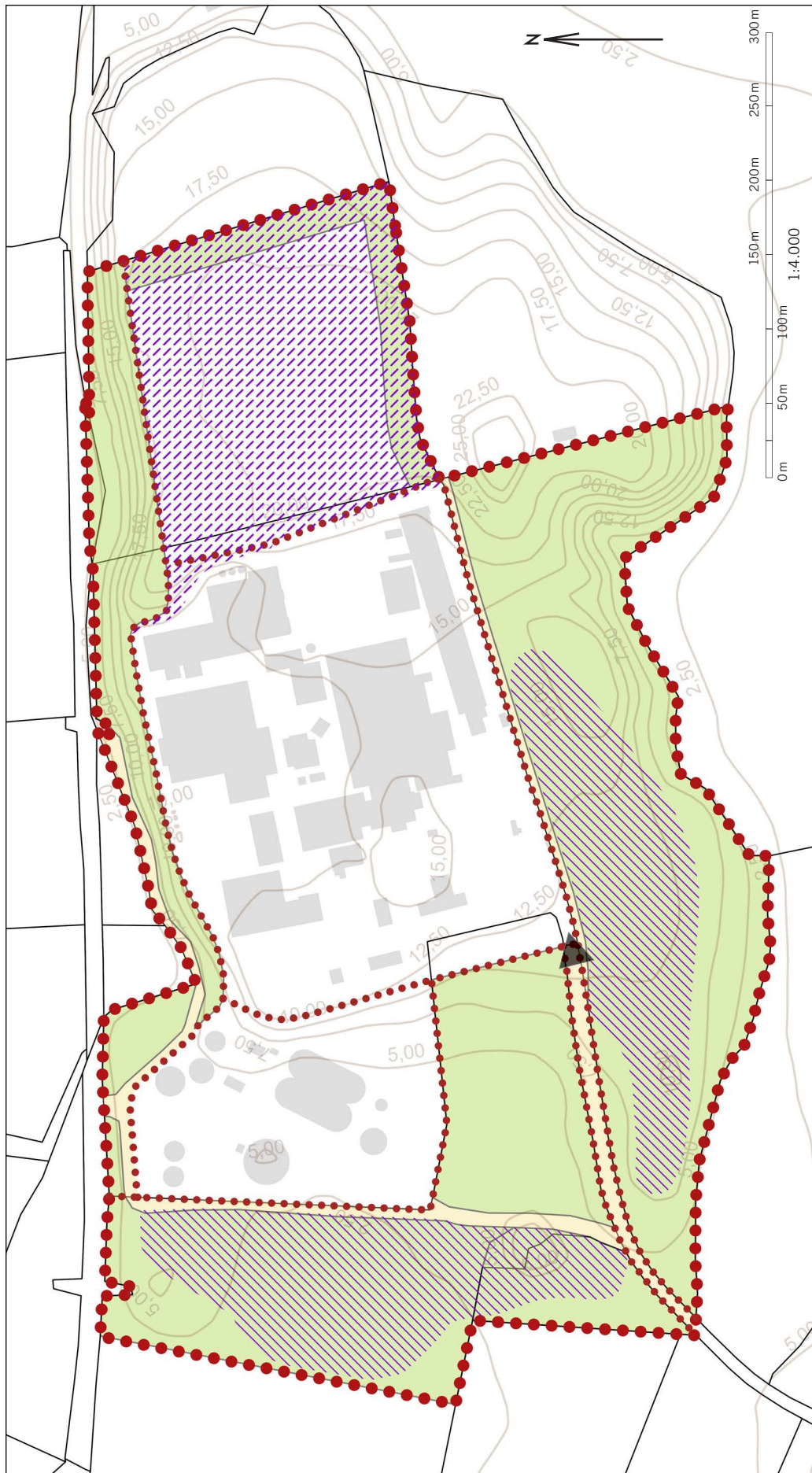
Torben Hansen
Borgmester


Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



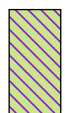



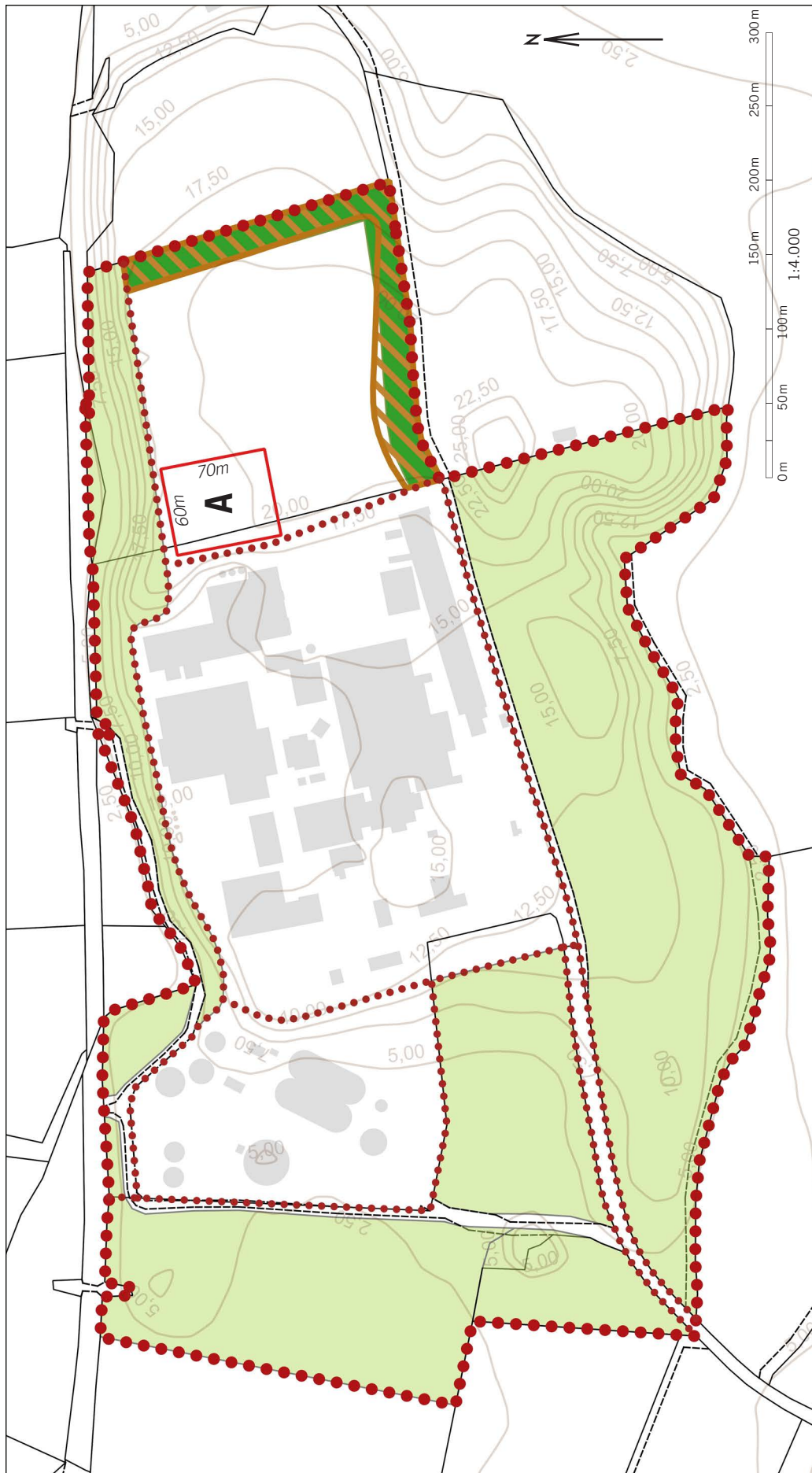
BILAG	Afgrensning og delområder	
	1	Målforshold: 1:4.000, A4, Dato: 17.07.2018, Init.: TD
		Lokalplan 639 RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ og TEKNIK


—	Matrikelskel	•••••	Lokalplangrænse
.....	Udlagte veje	I	Delområdenummer
1a	Matikelnumre	•••••	Delområdegænse







BILAG 2	Arealanvendelse, terrænregulering
	Målførhold: 1:4.000, A4, Dato: 17.07.2018, Init.: TD
	
Lokalplan 639 RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ og TEKNIK	

<p><i>Signatur</i></p> <ul style="list-style-type: none">  Område der kan terrænreguleres ved afgravning  Grønne områder, der skal holdes for bygninger og anlæg 	<ul style="list-style-type: none">  Område der kan terrænreguleres ved påfyldning  Vejtilslutning
--	---



BILAG	Arealanvendelse, grønne omr. og plantebælter
3	Målforhold: 1:4.000, A4, Dato: 17.07.2018, Init.: TD
 Lokalplan 639 RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ og TEKNIK	

	Byggefelt A
	Grønne områder, der skal friholdes for bygninger og anlæg
	En 2,0 - 3,0 m høj jordvold mod syd og øst
	Et min. 20 m bredt beplantningsbælte a min. 14 rækker





Plantelisten i dette bilag er udarbejdet på grundlag af et forslag fra september 2016 fra Skovdyrkerforeningen Nord-Østjylland for DAKA.

BILAG 5, PLANTELISTE

Der skal etableres et min. 20,0 m bredt bælte med levende hegn i min. 14 rækker i en planteafstand på ca. 1 x 1,5 m.

Der skal plantes lave buske ud mod yderkanterne af arealerne, længere inde skal der plantes højere buske iblandet mindre træer. Inderst plantes de største bestandstræer.

Der skal indblandes nåletræer i plantebælterne for at gøre bælteerne tætte om vinteren. Der skal indblandes ligeledes amme-træer, for hurtigt at få højde på plantebæltet, og for hurtigt at få kontrol over ukrudtet.

Skyggetræer skal undgås i plantebæltet for at undgå for hård konkurrence til busklaget.

De steder hvor plantebælterne støder op til skoven, skal der plantes hurtigtvoksende nåletræer og løvtræer bagerst mod skoven.

Der er lagt vægt på arter der er robuste og som kan trives på arealerne ved DAKA. Ovennævnte beplantning skal bestå af følgende arter:

LAVE BUSKE: Surbær Bened Kvalkved Fjeldrøbs	BESTANDSTRÆER: Vintereg Ahorn Spidsløn Vortebirk
HØJERE BUSKE: Hassel Tjørn Mirabel Sargents Æble Alm. Hæg	STEDSEGRØNNE NÅLETRÆER: Cypres Skovfyr Østrigsk Fyr
SMÅ TRÆER: Navr Avnbøg Fuglekirsebær Seljerøn	AMMETRÆER: Poppel OP42 Rødel
HURTIGT VOKSENDE TRÆER BAGERST MOD SKOV: Sitkagran Poppel OP42	

Når ammetræerne begynder at presse nabotræer og buske bør ammetræerne opstammes. Efter ca. 10 år bør ammetræerne helt fjernes.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG AREALREGULERING

LANDSPLANLÆGNING

Vandplaner

Drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet ligger delvist i område med drikkevandsinteresser (OD) og delvist i område uden drikkevandsinteresser. Arealet ligger hverken i OSD, nitratfølsomt indsatsområde, 300 meters beskyttelseszone, indvindingsopland eller boringsnær beskyttelsesområde til vandværksboringer.



Nærmeste vandværk er Assentoft Vandværk som ligger 1,6 km syd for lokalplanområdet. Ingen vandværksboringer kan blive påvirket af aktiviteter inden for lokalplanområdet. Arealet for lokalplanområdet ligger tæt på kysten, og det overfladenære grundvand ved lokalplanområdet vil bevæge sig ud mod fjorden. Planforslagets indhold er derfor ikke i strid med drikkevandsinteresserne i området.

KOMMUNEPLANLÆGNING

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen i kommuneplanen.



-  Kystnærhedszone
-  Friholdes for bebyggelse

Lokalplanområdet ligger i sin helhed inden for den tre km brede kystnærhedszone, som ifølge planloven er udlagt langs alle kyster i Danmark, og som i princippet skal friholdes for yderligere bebyggelse, med mindre der er en planlægningsmæssig begrundelse for kystnær lokalisering.

Lokalplanområdet er i retningslinjerne til Kommuneplan 2017 tillige markeret som en del af et område, der skal friholdes for bebyggelse, og det fremgår af kommuneplanens retningslinjer, at kystnærhedszonen som udgangspunkt skal friholdes for yderligere bebyggelse, og at der ikke må udføres byggeri eller anlægsarbejde, som kan forringe kystens naturmæssige, landskabelige eller rekreative værdi.

I dette konkrete tilfælde er der tale om bebyggelse, i form af en udvidelse af DAKAs eksisterende fabriksområde mod øst. Fabrikken har ligget i området siden 1937, og har bundet væsentlige investeringer i løbende udvidelser på stedet i de efterfølgende årtier. Se side 13.

Lokalplanen muliggør bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, og derfor skal der ifølge planlovens § 16, stk. 3, oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse af den større højde.

Andre høje tekniske anlæg i området.

Fabriksområdet er i forvejen bebygget med erhvervsbygninger på til sammen godt 30.000 m² byggeri, som i nogle tilfælde er op til knap 13,0 m højt. Desuden er der på fabriksområdet opført tre høje skorstene på hhv. ca. 50 m, ca. 70 m og ca. 90 m. I et større område omkring DAKA ligger andre højere tekniske anlæg, som fx. fem 67,5 m høje vindmøller ved Albæk og fem 70 m høje vindmøller ved Vestrup. Se fotos på næste side. Området er derfor i forvejen præget af mange høje tekniske anlæg. Se videre herom i miljørapporten.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING Lokalplan 639

Området er i forvejen dækket af eksisterende skovbevoksning.

Af de eksisterende bygninger på DAKAs fabriksområde fremstår den nye 12,4 m høje råvarehal fra 2012, som den højeste bygning, med tagryggen placeret i kote 29,4 m. Fabriksområdet er i vid udstrækning omkranset af tæt levende beplantning, i form af høje løv- og nåletræer, og derfor dækkes bygninger i området allerede af tæt beplantning set fra det omgivende landskab.

Ved en terræregulering af udvidelsesområdet mod øst, vil terrænet blive reguleret ned i kote 17,0 m. Ved den maksimale bygningshøjde på 15,0 m i byggefelt A i delområde III, vil tagryggen på en ny bygning inden for dette byggefelt komme op i maks. kote 32,0 m DVR90. I resten af delområde III skal den maksimale bygningshøjde fortsat holdes på maks. 13,0 m som i det hidtidige fabriksområde i delområde I.

Begrundelse for bygningshøjder over 8,5 m i delområde III.

Den nye bygning i byggefelt A skal have en højde på mere end 8,5 m fordi lange lastbiltransporter skal kunne køre ind og tippe af inde i bygningerne. Byggeri i delområde III, som opføres uden for byggefelt A, kan opføres i op til 13,0 m, hvilket er nødvendigt hvis bygningerne skal anvendes til destruktionsanstalt og kødfoderfabrik.

Tiltag i denne lokalplan, der vil dæmpe den dominerende virkning af kommende byggeri inden for lokalplanområdet.

Efter bestemmelserne i denne lokalplan, skal nye bygninger opføres i mørkegrønne matte stålplader, beton med søsten, eller røde mursten, og i tagmaterialer af røde tegl, sort tagpap med lister, mørkegrønne matte stålplader eller grå eller sort eternit.

Der kan desuden opføres telte med ikke-reflekterende sort eller mørkegrøn teltdug. Dette begrænsede udvalg af farver og materialer vil sikre, at nye bygninger og anlæg ikke vil fremtræde unødvendigt skæmmende i fjordlandskabet i området.

Denne lokalplan nedsætter samtidig den maksimale byggehøjde i delområde II, fra de hidtidige maks. 13,0 m til maks. 8,5 m. Den maksimale byggehøjde på 13,0 m i delområde I fastholdes som hidtil.

I forhold til den hidtidige planlægning er der således kun tale om, at der som noget nyt gives mulighed for 15,0 m høje bygninger på det 3,8 ha store delområde III.

Der er yderligere i denne lokalplan stillet krav om at fastholde eksisterende slørende skovbeplantning, ved udlæg af store grønne områder, samt at etablere nye slørende beplantningsbælter af høje træer og buske, hvilket yderligere vil medvirke til at dæmpe bygningernes dominerende virkning i kystlandskabet. Se visualiseringer på side 20 og snit på side 21 i den tilhørende miljørapport.

Retningslinjer for erhverv

Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer for erhverv, at nye erhvervsområder som hovedregel skal placeres i tilknytning til de større byer og de overordnede infrastrukturelle knudepunkter.

Desuden skal der i følge retningslinjerne sikres tilstrækkelig afstand mellem miljøfølsomme anvendelser og virksomheder. Forureningsgeener skal modvirkes, og der skal sikres tilfredsstillende sikkerhedsmæssige forhold.

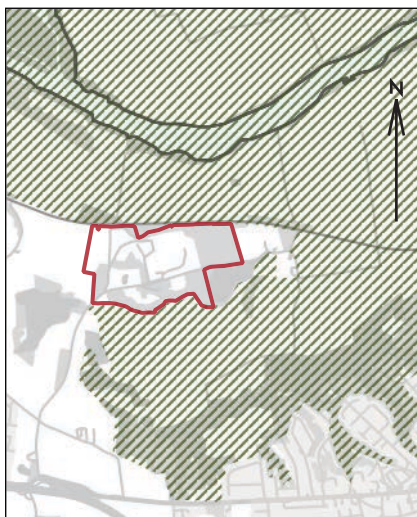


"Øst-forbindelsen" i kommuneplanen.



Den kommende nye vejforbindelse over Randers Fjord, "Øst-forbindelsen", som der er reserveret en linjeføring til i Kommuneplan 2017.

Særlige landskabelige interesser i kommuneplanen.



/// Særlige landskabelige interesser.

Se videre i miljørapporten hvor terrænforhold og bygningshøjder er nærmere beskrevet.

Endelig skal det ifølge retningslinjerne sikres, at der for de enkelte erhvervsområder fastlægges bestemmelser for, hvilke typer af virksomheder, der kan placeres.

Denne lokalplan udlægger et nyt erhvervsområde til destruktionsanstalt, kødfoderfabrik og renseanlæg, der både ligger i tilknytning til Randers by, og i tilknytning til overordnede infrastrukturelle knudepunkter, som omfartsvejen omkring Assentoft, det nordlige hængsel til motorvejen og den kommende østlige vejforbindelse over Randers Fjord (Østforbindelsen). Det nye erhvervsområde overholder samtidig tilstrækkelig afstand til miljøfølsom anvendelse.

Planlagte vejanlæg, Østforbindelsen

Umiddelbart vest for lokalplanområdet er der i kommuneplanen udlagt en ny vejforbindelse over Randers Fjord. Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer, at byrådet vil arbejde for en østlig forbindelse via fjorden mellem Assentoft/Romalt og Tjærby/Vestrup.

Det planlagte vejanlæg, som går under betegnelsen "Østforbindelsen", fremgår af kommuneplanens kortbilag med et udkast til en 100 m bred linjeføring.

Lokalplanområdet er afgrænset mod vest, sådan at der holdes en afstand på 75,0 m fra midterlinjen af den linjeføring, der fremgår af kommuneplanen. Se kortet til venstre.

Landskab

Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer for landskab og geologi, at der skal tages landskabelige hensyn ved placering og udformning af byggeri og anlæg i de områder, der er udpeget med landskabelige interesser. Lokalplanområdet ligger meget synligt på en bakke i det åbne lave fjordlandskab mellem Romalt og Assentoft.

Planområdet er mod nord, øst og syd omgivet af store arealer af åbne og lave engområder langs Randers Fjord, der i Kommuneplan 2017 er udpeget som områder med særlige landskabelige interesser. Der er ikke udpeget særlige landskabelige interesser på selve lokalplanområdet. Se kortet til venstre.

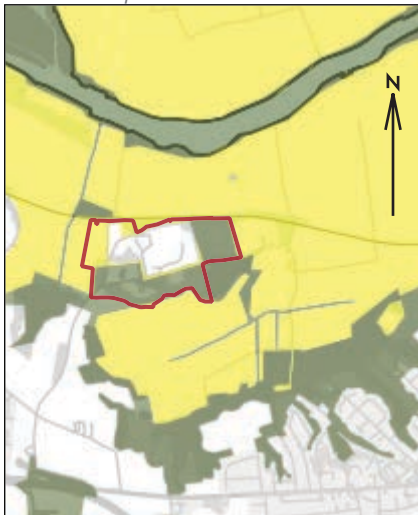
Da der er tale om en udvidelse i et fjordlandskab med store landskabelige interesser, er det derfor også et af hovedformålene med lokalplanens bestemmelser, at sikre etablering af afskærmende beplantning rundt om anlægget, samt at stille krav til farve- og materialevalg på nybyggeri inden for lokalplanområdet.

Der skal foretages en større terrænregulering af området, hvor maks. 100.000 m³ jord og sand skal graves væk. Heraf kan maks. 20.000 m³ deponeres i det grønne område syd for det eksisterende fabriksanlæg. Deponeringen på delområde IV, der er det mest synlige område, set fra Storegade og landevejen, skal foregå på en måde, der understøtter de eksisterende landskabstræk i området.

De resterende ca. 80.000 m³ kan deponeres i delområde III, og der gives mulighed for at lægge op til maks. 87.000 m³ i dette delområde.



Økologiske forbindelser
i kommuneplanen.



■ Potentielle økologiske forbindelser

■ Særlige økologiske forbindelser

Generelt er biodiversiteten relativt lav i nåletræsskove og plantager. Ved at beholde en bræmme med nåletræer og samtidig sikre nye store grønne områder, kan man reducere eller eliminere den negative effekt. Udlæg af nye store grønne områder vil kunne bidrage med en positiv effekt på længere sigt.

Særlige værdifulde landbrugsområder
i kommuneplanen.



▨ Særlige værdifulde landbrugsområder.

Økologiske forbindelser

Dele af lokalplanområdet ligger i områder, der i Kommuneplan 2017 er markeret som områder med særlige og potentielle økologiske forbindelser.

Det fremgår af retningslinjerne til Kommuneplan 2017, at ubrudte og uforstyrrede natursammenhænge i de økologiske forbindelser skal bevares og om muligt forbedres.

Det fremgår også af kommuneplanens retningslinjer, at de økologiske forbindelser skal søges friholdt for byudvikling, tekniske anlæg og andre former for byggeri, som ikke er i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse.

I sammenhæng med denne lokalplan inddrages et mindre område på ca. 2,8 ha med særlige økologiske forbindelser til bebyggelse og anlæg. Det drejer sig om området med den nuværende nåletræsplantage.

Der er ikke tale om, at det pågældende område i sig selv fungerer som et forbindelsesled med andre økologiske forbindelser. Der er kun tale om, at området ligger i den ene ende af en økologisk forbindelse, der strækker sig rundt om området syd og øst for DAKA.

Der er med lokalplanen tale om udlæg af et mindre område til ny erhvervsbebyggelse, der kommer til at ligge i direkte tilknytning til et større område med eksisterende erhvervsbebyggelse, som har ligget på stedet i mange årtier.

Til gengæld er der andre arealer inden for lokalplanområdet, med særlige økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser, som i lokalplanen udlægges som grønne områder, hvor de ubrudte og uforstyrrede natursammenhænge bevares og forbedres.

Særlige værdifulde landbrugsområder

En del af lokalplanområdet er markeret i Kommuneplan 2017 som et særligt værdifuldt landbrugsområde, der i følge kommuneplanens retningslinjer så vidt muligt skal forblive i jordbrugsdrift.

De pågældende områder har dog ikke i længere tid været i egentlig jordbrugsdrift, da området i årtier delvist har været anvendt til nåletræsplantage, og delvist har været anvendt som udyrkede grønne arealer syd for DAKA.

Den sydlige del af det særligt værdifulde landbrugsområde skal fortsat anvendes som grønt areal med tiltagende skovvækst, hvilket nu kommer til at fremgå direkte af kommunens gældende planlægning.

Det østlige område af det særligt værdifulde landbrugsområde skal anvendes delvis til byggeri og delvis til grønne områder.

Der er samlet set tale om et relativt lille område på få hektar med særlig værdifuld landbrugsområde, i forhold til at landbruget i forvejen anvender ca. 55.000 ha af kommunen samlede areal på ca. 74.400 ha.



Tillæg til Kommuneplan 2017.

Hvad fremgår i den hidtidige ramme i Kommuneplan 2017?

Miljøklassen hæves fra 1-4 til 5-7 i kommuneplantillægget.

Anbefalet afstand til boligområder.

Bebyggelsesprocenten sænkes fra 50 til 33% i kommuneplantillægget.

Maksimal bygningshøjde hæves i kommuneplantillægget fra 13,0 m til 15,0 m i udvidelsesområdet. Til gengæld sænkes den fra 13 m til 8,5 m i et andet område.

Geografisk udvidelse af rammeområdet i kommuneplantillægget.

Den hidtil gældende lokalplan fra 1990.

Tillæg 3 til Kommuneplan 2017

De byggemuligheder, som der fastlægges i denne lokalplan kræver, at der vedtages et kommuneplantillæg.

Planområdet har hidtil været omfattet af ramme nr. 2.00.E.1, som udlægger området til erhvervsformål, lettere industri, service-, lager- og værkstedsvirksomhed, i miljøklasse 1- 4. Dette bliver i kommuneplantillæg 3 ændret til miljøklasse 5-7.

Ændringen af miljøklassen fra 1-4 til 5-7 skyldes, at DAKA er en større kødfoderfabrik, som reelt ikke hører hjemme i miljøklasse 1-4, men i miljøklasse 5-7.

Når miljøklassen hæves til 5-7, så er det for at rette kommuneplanens rammebestemmelser ind efter den anvendelse af området, som rent faktisk har fundet sted i området siden 1937.

Den anbefalede afstand fra virksomheder i miljøklasse 5-7, til boligområder, er 150 m til 500 m. Afstanden fra DAKA til boligområder i Romalt og Assentoft er ca. 875 m og 920 m. Den anbefalede afstand fra DAKA til nærliggende boligområder er dermed overholdt. Se også Håndbog i Miljø og Planlægning, Miljøministeriet, 2004, som beskriver miljøklasserne og de anbefalede afstande til boligområder. Se videre herom i miljørapporten.

For det andet sænkes bebyggelsesprocenten i kommuneplantillægget fra de hidtidige 50 % til 33 %, hvilket skal sikre hensynet til naboer og fjordlandskabet i området.

For det tredje fastlægges den maksimale byggehøjde i kommuneplantillægget til 15,0 m I den hidtidige kommuneplan har den maksimale bygningshøjde været 13,0 m. Til gengæld sænkes den maksimale bygningshøjde i delområde II fra 13,0 m til 8,5 m. Den hidtidige maksimale bygningshøjde på 13,0 m i delområde I fastholdes.

I kommuneplantillægget sker der desuden den ændring, i forhold til tidligere, at rammeområdet for DAKA udvides geografisk med nye områder, der bl.a. skal bruges til en udvidelse af det hidtidige fabriksområde, og som skal bruges til grønne områder, der skal anvendes til afskærmende og slørende beplantning rundt om fabriksområdet.

ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplaner

I den hidtidig gældende Lokalplan 141 har området været udlagt til opførelse og indretning af bebyggelse til industrivirksomhed i forbindelse med destruktion og oparbejdning af animalsk slagteriaffald.

Lokalplan 639 erstatter bestemmelserne i Lokalplan 141, som blev endelige vedtaget af byrådet i den tidligere Sønderhald Kommune den 25. april 1990. Jf. § 12.1 i nærværende lokalplan.

Lokalplan 141 ophæves således i sin helhed med offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af Lokalplan 639.



Området fastholdes i landzone, men landzonetilladelse er i et vist omfang indbygget i denne lokalplan, gennem bonusvirkning.



Et vandhul, der er registreret som værende beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Internationale naturbeskyttelsesområder.

Dyr og planer, som er beskyttet efter habitatbekendtgørelsens Bilag IV.

Zoneforhold og bonusvirkning

Lokalplanområdet har hidtil været beliggende i landzone, og skal med denne lokalplan forblive i landzone.

Lokalplanens bestemmelser indeholder derfor et afsnit om såkaldt "bonusvirkning", hvormed alle de landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til terrænreguleringer, byggeri og ændret anvendelse af bygninger og arealer i landzone, er meddelt samtidig med offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af denne lokalplan. Jf. lokalplanens § 10.

Spildevandsplan

Området er i spildevandsplanen udlagt til separatkloakering.

NATURBESKYTTESLOVEN

Naturområder beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3

Et vandhul, der ligger i den sydlige del af lokalplanens delområde IV, er vurderet som værende omfattet af beskyttelse efter naturbeskyttelseslovens § 3. Se kortet til venstre.

Det betyder at der ikke må foretages ændringer af hverken vandhullet eller af nærområdet, der kan medføre ændringer i vandhullets naturlige tilstand. Skal der foretages ændringer i området med vandhullet, skal der udarbejdes en forudgående undersøgelse.

NATURINTERESSER

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

Lokalplanområdet ligger uden for Natura 2000-områderne, med en afstand på mindst 6 km til Natura 2000-område Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord.

Natura 2000-området består af:

- Habitatområde nr. H14 (Aalborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord).
- Fuglebeskyttelsesområde nr. F15 (Randers Fjord og Mariager Fjord, Aalborg Bugt, sydlig del).
- Ramsarområde nr. R11 (Dele af Randers og Mariager fjorder med tilgrænsende havområde).

Både ud fra afstanden og karakteren af det ansøgte vurderes det, at en realisering, af de mulige udvidelser i denne lokalplan, hverken i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil kunne få negativ effekt på de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

Bilag IV-arter

Det er registreret, at der sandsynligvis kan være oddere i vandløb i nærheden af lokalplanområdet. Odderen er én af de 36 arter, som Danmark er forpligtet til at passe på, ved at arternes yngle- og rasteområder beskyttes.



Ifølge data fra paddeundersøgelse i 2008, 2012 og 2014 er der i flere vandhuller i området omkring Assentoft blevet fundet bl.a. Spids-snudet frø og Stor Vandsalamander. Disse arter er beskyttet efter EU's Habitatdirektiv.

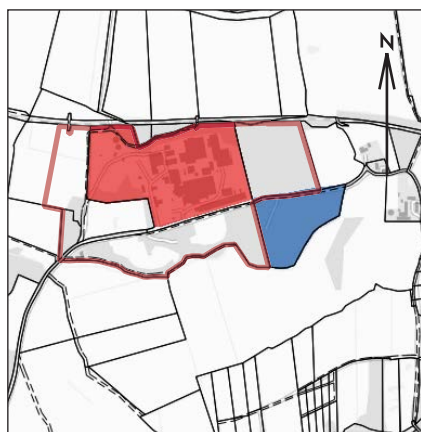
Vandhullet i lokalplanens delområde IV er ikke blevet undersøgt, i forhold til om der findes Bilag IV-arter, og det kan derfor ikke udelukkes, at vandhullet er et muligt levested for Bilag IV-arter.

Skal der foretages ændringer i lokalplanens delområde IV, skal der udarbejdes en forudgående undersøgelse for Bilag IV-arter. Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri eller anlæg ved vandhullet.

Det vurderes samlet set, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets Bilag IV ikke vil blive påvirket.

MILJØINTERESSER

Jordforurening i området ved DAKA



■ Jordforurening, Vidensniveau 2

■ Jordforurening, Vidensniveau 1

Ved terrænregulering og afgravning af jord fra den del af området, der ikke er kortlagt, kræves der ikke prøver.

Jordforurening

En del af lokalplanområdet (matr. nr. 2u Ladegårde, Essenbæk) er kortlagt på Vidensniveau 2.

I forbindelse med bygge- og anlægsarbejder på kortlagte arealer, skal det altid vurderes ved Randers Kommune, om arbejdet kræver en tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Såfremt der skal genindbygges lettere forurenede jord, kræves tilladelse efter § 19 i miljøbeskyttelsesloven.

Ved jordflytning fra den kortlagte del af ejendommen er der krav om 1 prøve pr. 30 t med mindre, der udarbejdes og godkendes en jordhåndteringsplan. Jordflytning skal anmeldes til Randers Kommune.

Lugt- og støjgener

DAKA er omfattet af bilag 1, listepunkt 6.4 b i godkendelsesbekendtgørelsen.

Miljøstyrelsen er godkendelses- og tilsynsmyndighed på for så vidt angår evt. lugt- og støjgener fra virksomheden.

Virksomhedens aktiviteter vil fortsat blive reguleret af Miljøstyrelsen via miljøbeskyttelsesloven og vilkår til driften vil sikre, at der ikke vil ske en væsentlig belastning af omgivelserne.

Såfremt de fysiske ændringer giver en udvidelse/væsentlig ændring af aktiviteterne vil det udløse krav om ny miljøgodkendelse.

Lugtholdig luft udsendes fra skorstene efter behandling i DAKAs egne lugtrensforanstaltninger.

De bygningsmæssige ændringer som lokalplanen åbner op for, skal sikre de øvrige lugtende aktiviteter begrænses.



Spildevand

Virksomheden afleder processpildevand og tag- og overfladevand til eget renseanlæg. Derefter ledes det til Randers Fjord i henhold til godkendelse fra Miljøstyrelsen.

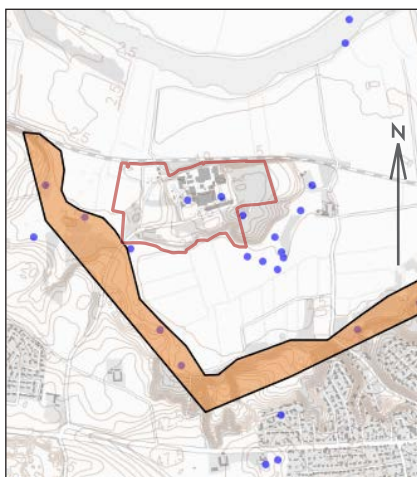
Ved ændring af afledningen af processpildevand eller tag- og overfladevand skal der søges om ny tilladelse til udledning fra virksomheden.

Miljøstyrelsen er godkendelses- og tilsynsmyndighed på virksomhedens spildevandsudledninger.

Afledning af regnvand

Virksomheden afleder regnvand til eget renseanlæg.

Kort over ikke-fredede fund og fortidsminder og kulturarvsarealer i området ved Romalt, DAKA og Assentoft.



De blå prikker viser eksisterende registreringer i området af fund og fortidsminder som ikke er fredet. Heraf er der bl.a. tidliger fundet rester af en rundhøj og en langhøj inden for DAKAs nuværende fabriksområde.

De lysebrune områder syd for DAKA er kulturarvsarealer, der er udpeget i 2005. Der er fundet seks stenalderbopladsler i området og en meget fint bevaret hustomt fra den 6000 - 7400 år gamle erdebøllekultur. Se videre på Kulturministeriets side www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder.

KULTURMILJØINTERESSER

Arkæologiske interesser

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret flere fortidsminder både indenfor lokalplanområdet og i umiddelbar nærhed af det berørte areal i form af bopladsspor og grave fra stenalderen.

Lokalplanområdet udgør en mindre ø, Holmen, der topografisk set er yderst velegnet til oldtidsbebyggelse. Disse forhold indikerer, at der med stor sandsynlighed kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder på det aktuelle område. Sådanne eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

Museum Østjylland anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden anlægsarbejdet sættes i gang. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse, for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt.

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2, ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.

Undersøgelserne afventer bl.a. at den nåletræsplantage, som fabriksområdet skal udvides ind på, ryddes først.

Beskyttede diger

I henhold til museumslovens § 29a må der ikke foretages ændringer i tilstanden omkring beskyttede sten- og jorddiger.

De beskyttede diger er menneskeskabte volde opført af jord, sten eller tørv, som nogle steder stammer helt tilbage fra ældre jernalder, for mere end 2000 år siden.

Digerne blev opført for at markere skel, og de er beskyttede fordi de fortæller om historien i landskabet gennem 2000 år: Om Danmarks inddeling i sogne, landsby- og herregårdsejerlav, om driften i marken, samt om beskatnings- og ejerforhold.



Kort over beskyttede diger.



De brune linjer på oversigtskortet herover, viser de beskyttede jorddiger i området. Digerne er beskyttede efter museumslovens § 29a.



Servitut af 11.06.2013, som aflyses i denne lokalplan, handler om et 25 m bredt beplantningsbælte, der skulle opretholdes som følge af en dispensation fra det hidtil gældende beplantningsbælte i hidtil gældende Lokalplan 141.

Servittuen ophæves, da Lokalplan 639 istedet for fastlægger, at der rundt om delområde III etableres en min 2,0 m høj vold og et min. 20,0 m bredt beplantningsbælte med min. 14 rækker af beplantning, som er defineret i Bilag 5.

Digerne er også beskyttede fordi de i dag ofte er vigtige levesteder og spredningsveje for planter og dyr, og fordi de har en visuel betydning for oplevelsen af landskabet.

I området ved DAKA er der registreret en række diger, som alle ligger langs lokalplanens ydre grænser. Se oversigtskortet til venstre.

Digerne berører ikke af byggeri eller anlægsarbejde, som denne lokalplan giver mulighed for.

ANDEN AREALREGULERING

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Randers Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv.

Opmærksomheden henledes på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Servitutter, der aflyses fremgår af lokalplanens bestemmelser. Jf. § 13 i denne lokalplan.

Lokalplanen aflyses servitut af 11.06.2013 om et 25 m bredt beplantningsbælte, som skulle opretholdes som følge af en dispensation fra det hidtil gældende beplantningsbælte. Se kortet til venstre.

Vejbetjening

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra den offentlige vej Kronjydevej.

Tilslutning til Kronjydevej skal ske som vist på kortbilag 2.

Parkering skal afvikles inden for delområde I og III.

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

Opførelse af nye bygninger og jordflytning kræver forudgående byggetilladelse og tilladelse til jordflytning fra Randers Kommune.

Byggeri og anlæg kræver desuden landzonetilladelse, hvis de pågældende bygninger og anlæg ikke er omfattet af bonusvirkning efter lokalplanens § 10.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Ibrugtagning af nye bygninger og udledning af spildevand kan kræve miljøgodkendelse fra Miljøstyrelsen.



MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

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

Der er gennemført en screening efter de kriterier, der er angivet i lovens Bilag 2. I screeningen er anvendt et skema med en række miljøtemaer, herunder de temaer, som en miljøvurdering jf. lovens § 1, stk. 2, skal omfatte.

I screeningen er det vurderet, om planforslagene 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 vil kunne medføre væsentlige ændringer i forhold til den gældende situation.

På baggrund af screeningen er det Randers Kommunes vurdering, at der 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.

Som følge heraf, har Randers Kommune udarbejdet en miljørapport, der beskriver miljømæssige konsekvenser af de ændringer, der fremgår af planforslagene. Miljørapporten har været offentliggjort samtidig med planforslagene. Der er i forbindelse med den endelige vedtagelse udarbejdet en sammenfattende redegørelse.

DENNE LOKALPLANS TILVEJBRINGELSE

Den 8. september 2016 har Miljø- og teknikudvalget igangsat udarbejdelsen af ny planlægning for DAKA, på baggrund af en ansøgning af 17. august 2016 fra virksomheden.

Den 16. november 2016 blev der annonceret en fordebat om ny planlægning for DAKA. Annonceringen fandt sted på kommunens hjemmeside på plansystem.dk og i adresseavisen Randers Onsdag. Fordebatten fandt sted over fire uger til den 14. december 2016. I løbet af fordebatten modtog Randers Kommune fire høringsvar fra borgere i Assentoft.

Forvaltningen har herefter, udarbejdet forslag til ny lokalplan og forslag til et nyt kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport.

Den 18. december 2017 blev høringsvarene forelagt til beslutning i byrådet, sammen med udkast til planforslag med tilhørende miljørapport. Byrådet gennemgik høringsvarene og godkendte planforslag og miljørapport til offentlig høring.



Den 20. december 2017 blev der annonceret en 10 uger lang offentlig høring om planforslag og miljørapport. Annonceringen fandt sted på kommunens hjemmeside og i adresseavisen Randers Onsdag.

Den 24. januar 2018 blev der afholdt et offentligt borgermøde i Borgerhuset i Assentoft vedr. planforslag og miljørapporten. Der kom ca. 80 borgere til mødet.

Den 28. februar 2018 var sidste frist for at indsende høringssvar. Randers Kommune modtog i alt 33 høringssvar, hvoraf 29 svar var fra borgere i lokalområdet. Høringssvarene handlede fortrinsvis om indsigelser imod lugt- og støjgener, visuelle gener, bebyggelsesprocent, byggehøjde og miljøklasser, m.m..

Som følge af høringssvarene er der udarbejdet supplerende visualiseringer, som viser landskabet før og efter en udvidelse af DAKA med en 15 m høj lagerhal. Visualiseringerne er foretaget fra tre punkter i den østlige del af Assentoft, efter ønske fra en række naboer, er er bekymrede for hvordan deres udsigt vil blive påvirket af en udvidelse af DAKA.

Den 31. maj 2018 blev høringssvarene fra den 10 uger lange offentlige høring forelagt for Randers Kommunes udviklingsudvalg.

Udvalget besluttede følgende ændringer:

- At bestemmelser i lokalplanen om miljøklasser skulle slettes, og at det i stedet for skulle præciseres i den endelige lokalplan, at området kun må anvendes til destruktionsanstalt, kødfoderfabrik og renseanlæg, hvilket udelukker, at der fx kan etableres et biogasanlæg i området.
- At bebyggelsesprocenten i lokalplan og kommuneplantillæg skulle reduceres til 33 %, og ikke fastlægges til 50 % som det var foreslået i planforslagene.
- At den maksimale byggehøjde på 15,0 m inden for delområde III kun skal gælde for den ansøgte lagerbygning, som nødvendigvis skal være 15,0 m høj, for at modtage lange lastvognstransporter. Derfor udlægges der et 60 m x 70 m stort byggefelt A til denne lagerbygning. I resten af delområde III fastsættes den maksimale byggehøjde til 13,0 m.
- At det afskærmende beplantningsbælte i delområde III, mod naboerne i Assentoft, skulle fordobles fra 10 m til 20 m, hvilket medfører en bedre dækning af kommende bygninger og anlæg, med slørende beplantning.

Ud over disse forhold, er lokalplanens redegørelse om arkæologiske forhold udbygget og suppleret med oplysning om beskyttede diger og beskyttede arter efter habitatbekendtgørelsens Bilag IV.

Forvaltningen har efterfølgende udarbejdet tilrettede planer med ovennævnte ændringer.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplan 639

Den 10. september 2018 har byrådet behandlet sagen og truffet beslutning om endelig vedtagelse af det samlede plangrundlag, der består af den tilrettede lokalplan og det tilrettede kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport og sammenfattende redegørelse.

Den 18. september 2018 er byrådets beslutning om endelig vedtagelse af plangrundlaget offentliggjort på kommunen hjemmeside og på plandata.dk, hvorfra planerne er gældende.