

Randers Kommune



**Redegørelse**

En kortfattet beskrivelse.....	3
Forhold til anden planlægning .....	5
Etablering af Randers Svømmebad.....	10
Miljøvurdering .....	11

**Lokalplanens bestemmelser**

Lokalplan nr. 578 for Randers Svømmebad.....	13
§ 1 Lokalplanens formål .....	13
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	13
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	13
§ 4 Udstykning.....	14
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	14
§ 6 Tekniske anlæg.....	16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	16
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	17
§ 9 Ubebyggede arealer .....	18
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	18
§ 11 Grundejerforening .....	19
§ 12 Tilladelse fra anden myndighed .....	19
Vedtagelsespåtegning .....	19
Offentlig bekendtgørelse.....	19
Lokalplanens retsvirkninger .....	20
Fremlæggelse og indsigelsesfrist .....	21

**Kortbilag**

Kortbilag 1 - eksisterende forhold .....	23
Kortbilag 2 - fremtidige forhold.....	25
Kortbilag 3 - fremtidige forhold.....	27
Kortbilag 4 - illustrationsplan .....	29
Vejledning .....	31
Klagevejledning.....	32



## En kortfattet beskrivelse

### Beliggenhed

Lokalplanen omfatter et område, der ligger mellem Randers Stadion og Viborgvej med et areal på ca. 36.500 m<sup>2</sup>.

Arealet omfatter i dag 3 ældre villaer ud mod Viborgvej, parkeringspladsen neden for Randers Stadion samt Randers Kommunes atletikhal og endelig grunden, hvor Bondorfs Renseri havde adresse indtil 2009. Desuden omfatter lokalplanen forarealet til stadion mod sydvest inklusive Randers Sportsklub Frejas klubhus.

### Baggrund for lokalplanen

Randers Byråd har i en årrække arbejdet med tankerne om at etablere et nyt svømmebad og har udtrykt dette i flere visionsplaner. Byrådet besluttede i foråret 2010 at igangsætte et udbud af bygning og drift af et nyt svømmebad som et OPP-projekt (OPP = Offentligt-Privat Partnerskab).

Udbuddet blev annonceret i december 2010 med frist til 15. april 2011 til at fremkomme med forslag til projekt og økonomi for svømmebadet.

Efterfølgende har Byrådet valgt det projekt, som skal videreforhandles med henblik på at indgå en endelig aftale om økonomi og drift. Aftalen er underskrevet i juni 2012.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre Randers Svømmebad, som skal indeholde en sportsafdeling indeholdende et 50-meter bassin med 8 baner, en terapi-afdeling indeholdende et terapibassin, en morskabsafdeling indeholdende morskabsbassin, babybassin og vanddrutschebane. Der ud over skal der indrettes en fitnessafdeling samt en wellness-afdeling - sidstnævnte med sauna og dampbad.

Lige vest for Randers Svømmebad udlægges areal til parkering og et fodgængerstrøg, som skal betjene såvel Randers Svømmebad som Randers Stadion. Højdeforskellen mellem adgangsniveau for Randers Svømmebad og Randers Stadion skal udlignes med et stort trappeanlæg, som skal anlægges af Randers Kommune.

Lokalplanen udlægger desuden et område vest for Randers Svømmebad til hotelformål. Inden hotelkomplekset etableres skal der udarbejdes en ny lokalplan. I et projekt for hotellet skal der blandt andet tages stilling til etablering af parkeringskælder.

Lokalplanen omfatter også to vejadgange fra Viborgvej, en på østsiden af svømmebadet, som skal vejbetjene tennisklubben, spillerbusser til Randers Stadion og Randers Svømmebad, den anden vejadgang skal vejbetjene den nye parkeringsplads, det fremtidige hotel og Randers Stadion samt Randers Frejas klubhus.

### Delområder

Lokalplanen opdeles i 4 delområder. Delområde I omfatter Randers Svømmebad og delområde II omfatter et eventuelt fremtidigt område til hotel. Delområde III og IV omfatter vejarealer samt forplads ved Randers Stadion og Randers Frejas klubhus.

### Iguanbryderne

Springvandet Iguanbryderne vil blive nedtaget inden anlægsarbejderne i området starter.

I øjeblikket vurderes en ny placering i området på hjørnet af Vester Boulevard og Viborgvej.

*Visualisering Randers Svømmebad og forplads set fra vest*



## Forhold til anden planlægning

### Kommuneplan 2009

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.06.O.4 i Kommuneplan 2009 for Randers Kommune.

### Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges heri til offentlige formål: Uddannelses-, sundheds-, kulturelle, administrative samt sociale formål.

### Delområder

Lokalplanen opdeles i 4 delområder. Delområde I omfatter Randers Svømmebad og delområde II omfatter et eventuelt fremtidigt område til hotel. Delområde III og IV omfatter vejarealer samt forplads ved Randers Stadion og Randers Frejas klubhus.

### Senere udarbejdelse af supplerende lokalplan for hotellet med tilhørende tillæg til Kommuneplan 09.

Da lokalplanområdet helt omslutter det eventuelle fremtidige hotelafsnit, er hotelområdet medtaget i lokalplanens område. Lokalplanen fastlægger, at delområdet ikke må bebygges før en supplerende og mere detaljeret lokalplan er udarbejdet for den fremtidige anvendelse.

Da hotelvirksomhed ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området, skal der i denne forbindelse udarbejdes et kommuneplantillæg, der gør det muligt at etablere hotel i området.

### Delområde I

For så vidt angår lokalplanens øvrige delområder, er lokalplanen i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2009 og kræver ikke udarbejdelse af kommuneplantillæg.

### Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

### Zonestatus

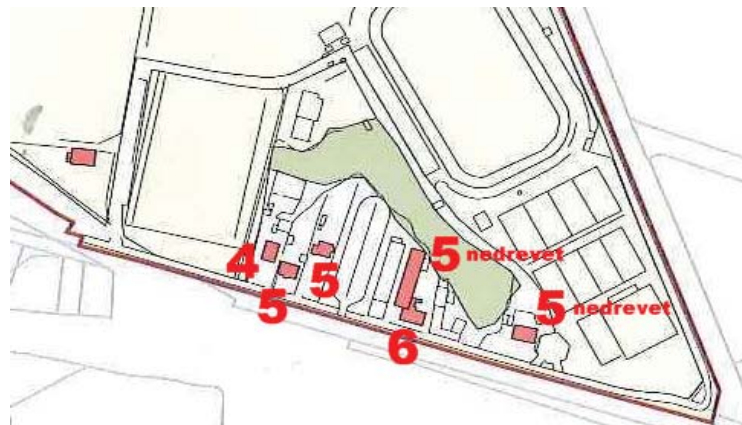
Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

### Kommuneatlas

Bygningen på ejendommen Viborgvej 90 er registreret i Randers Kommuneatlas med SAVE-bevaringsværdi 4. Ifølge kommuneplanen må bygningsændringer eller nedrivning af bygninger med SAVE-værdi 1-4 ikke foretages uden byrådets godkendelse.

Byggeriet af svømmebad og eventuelt fremtidigt hotel forud-

*Kortudsnit fra Kommuneatlas Randers, der viser bevaringsværdig bebyggelse fra før 1940, registreret efter SAVE-metoden. Mørkerød angiver høj bevaringsværdi, lyserød middel bevaringsværdi og blågrå lav bevaringsværdi.*



	<p>sætter, at grunden er ryddet for eksisterende byggeri. Derfor skal huset nedrives.</p> <p>I henhold til bygningsfredningslovens bestemmelser skal anmeldelse om nedrivning offentliggøres i 4 – 6 uger.</p>
<b>Trafikale forhold</b>	Lokalplanområdet har vejadgang fra Viborgvej. I forbindelse med gennemførelse af projektet, vil de nuværende 6 vejadgange til Viborgvej blive reduceret til 2:
<b>Primær vejadgang Vestlig vejadgang</b>	- en vest for svømmebadet og hotellet, som skal være adgang til parkeringen til Randers Svømmebad, Randers Frejas klubhus samt til hotelgrunden med tilhørende underjordisk parkering.
<b>Sekundær vejadgang Østlig vejadgang</b>	- en øst for svømmebadet, som blandt andet skal være adgang til Randers Stadion for gæsteholdets supportere, spillerbusser mv., personaleparkering og varelevering til svømmebadet samt for tennisklubben,
<b>Svingbaner på Viborgvej</b>	I forbindelse med etablering af de to permanente vejadgange har Randers Kommune og Vejdirektoratet aftalt, at der skal etableres svingbaner ved indkørslerne fra Viborgvej. Det er ligeledes aftalt, at der etableres lysregulering ved den vestlige vejadgang.
<b>Udvidelse af Viborgvej og vejadgange</b>	I forbindelse med udvidelse af Viborgvej på strækningen ud for Randers Svømmebad kan det komme på tale at lukke den østlige vejadgang. Skulle dette blive aktuelt, er vejen mellem Randers Svømmebad og Randers Stadion udlagt i en sådan bredde, at der kan etableres kørsel i begge retninger på strækningen.
<b>Byggelinie langs Viborgvej</b>	I lokalplanen fastlægges en byggelinie på 10 meter fra vejskel. Arealet mellem vejskel og byggelinie reserveres til en senere udvidelse af Viborgvej til 4 spor på strækningen fra Vester Boulevard til Motorvejen.
<b>Veje</b>	<p>De to adgangsveje fra Viborgvej - rundt om Svømmebadet - etableres af Randers Kommune. Der må ikke være mulighed for gennemkørsel mellem de 2 vejadgange.</p> <p>Der etableres en bussluse, sådan at busser kan køre ind ad den østlige vejadgang, fortsætte forbi stadion og køre ud på Viborgvej ad den vestlige adgang med lysreguleringen.</p> <p>Vejadgangen til svømmebadet gennem delområde II (fremtidigt hotelområde) anlægges og vedligeholdes af konsortiet, der skal opføre og drive svømmebadet.</p>
<b>Belysning af veje</b>	<p>Vejbelysningen på de to adgangsveje skal etableres af Randers Kommune.</p> <p>Vejbelysningen skal etableres med lyskilder, der har et lavt elforbrug og er uden kviksølv. Derfor er det vigtigt at vælge energieffektive armaturer med metalhalogenlamper, højtryksnatriumlamper eller kompaktlysrør, evt. LED. Vejbelysningen inden for lokalplanens område skal etableres som en selvstændig installation med egen måler. Alt materiale skal være klasse II.</p>

<b>Renholdelse og vinter-vedligeholdelse</b>	Randers Kommunes regulativ for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.
<b>Jordforurening</b>	Der er registreret forurening i jord, grundvand og poreluft på et areal af lokalplanens område. Et delareal af nuværende matr. nr. 156a, Randers Markjorde er kortlagt på vidensniveau 2.
<b>Forurening fra 2 utætte olietanke</b>	En kulbrinte-forurening beliggende i skel mellem nuværende matr. nr. 156a og 156m begge Randers Markjorder, i umiddelbar tilknytning til den tidligere affaldsplads, er bortgravet i 1992.
<b>Forurening med organiske opløsningsmidler</b>	Den kortlagte forurening er med organiske opløsningsmidler (per- og triclorethylen) efter den tidligere renservirksomhed på Viborgvej 80. Forureningen er ikke endeligt afgrænset.
<b>Forureningens primærkilde er bortgravet</b>	I forbindelse med at forureningen blev kendt, blev området delvist oprenset (dvs. fjernelse af forureningens hotspot).  Grunden blev efterfølgende kontinuerligt kontrolleret af Århus Amt, indtil man kunne konstatere, at restforureningsniveauet faldt fra gang til gang for derefter at stabiliseres, hvorefter kontrollerne blev indstillet i år 2000.  En nyere undersøgelse foretaget af Region Midtjylland i 2010 viser at forurenings-koncentrationen er faldet yderligere de sidste 10 år.
<b>Jordhåndteringsplan</b>	Inden byggeri påbegyndes på grunden, vil det være hensigtsmæssigt at udarbejde en jordhåndteringsplan, der kan sikre, at overskudsjord forhåndskategoriseres for smidig prioritering vedr. bortskaffelse eller genindbygning. Jordflytning skal anmeldes til Randers kommune
<b>Tilladelse efter jordforureningslovens §8</b>	Den fremtidige anvendelse af arealerne skal godkendes af byrådet i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8, stk. 1 i bekendtgørelse af lov om forurenede jord jævnfør bestemmelserne i samme lovs § 6, stk. 2, tredje punktum nævnte anvendelser.
<b>Støjforhold</b>	Lokalplanens område vil i forhold til støjpåvirkning af omgivelserne blive kategoriseret jævnfør reglerne for områdetype 3 i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984.
<b>Spildevandsplanen</b>	Lokalplanens område er omfattet af den godkendte spildevandsplan med områdebetegnelse R17.1.
<b>Tillæg til spildevandsplanen.</b>	Etablering af Svømmebad og eventuelt fremtidigt hotel forudsætter, at der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen for et nyt separatkloakeret område.
<b>Kloakering</b>	Områdets bygninger er i dag kloakeret via et fællessystem.
<b>Nybyggeri skal opsplitte regn- og spildevand Ny regnvandsledning til Gudenåen</b>	Ved gennemførelsen af lokalplanens byggeri skal der ske en opsplitning af regnvand og spildevand. Regnvand fra lokalplanens område skal tilsluttes en ny regnvandsledning, der placeres i byggeliniearealet langs Viborgvej fra lokalplanom-

rådet til Vester Boulevard. Her vil den blive ført ind i et eksisterende bygværk, hvorfra regnvandet føres under jernbaneterrænet på sydsiden af Viborgvej til udløb via grøfter direkte i Gudenåen.

#### **Regnvand via sandfang og olieudskiller**

Regnvand fra pladser og veje skal tilsluttes regnvandsledningen via sandfang og olieudskiller.

#### **Størrelsen af befæstede arealer**

Spildevandsplanen forudsætter en maksimal regnvandsafledning svarende til en afløbskoefficient på 0,8. Det undersøges i øjeblikket, om der kan gennemføres forskellige tiltag, der reducerer mængden af regnvand, der tilføres til det offentlige regnvandssystem.

#### **Tilslutningstilladelse**

Selve svømmebadet skal have tilslutningstilladelse for spildevand til det offentlige spildevandssystem.

#### **Varme**

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Randers Kommune og er beliggende i fjernvarmeforsyningsområdet. Byrådet kan dispensere fra bestemmelsen om tilslutning til et kollektivt varmeforsyningsanlæg, såfremt ny bebyggelse opføres som lavenergihuse.

#### **EI**

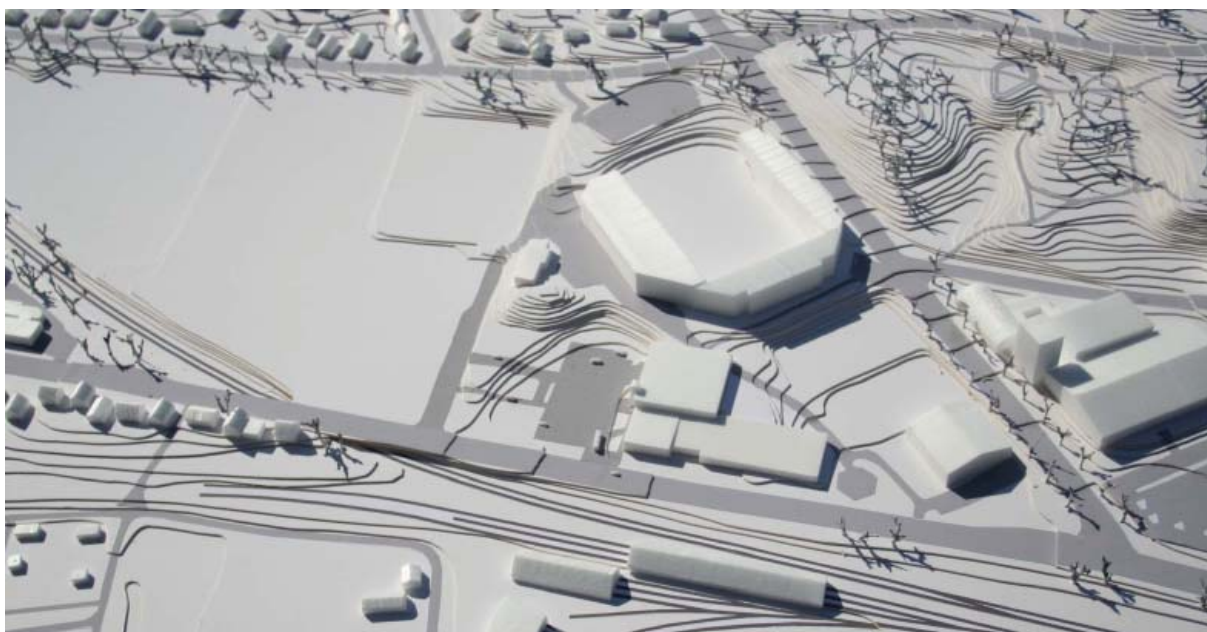
Lokalplanområdet forsynes med elektricitet af Verdo A/S.

#### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Verdo A/S.

#### **Renovation og genbrug**

Lokalplanområdet er omfattet af 'Regulativ for husholdningsaffald og erhvervsaffald' i Randers Kommune. Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations og genbrugsstativer samt minicontainere.



Modelfoto fra tilbudsmaterialet



**Handicappolitik**

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

I lokalplanen skal der sikres niveaufri adgang for kørestolsbrugere.

**Arkæologiske forhold**

Der er ikke registrerede fortidsminder i området. Museum Østjylland har oplyst, at hvis man i forbindelse med jordarbejdet støder på fortidsminder, så skal anlægsarbejdet standses, og museet tilkaldes jævnfør Museumslovens § 27.

## Etablering af Randers Svømmebad

### Byrådets ønske om nyt svømmebad i Randers

Byrådet har i en årrække haft ambitioner om at etablere et nyt svømmebad og har udtrykt dette i flere visionsplaner. Byrådet har senest i foråret 2010 besluttet at igangsætte udbud af bygning og drift af et nyt svømmebad som et OPP-projekt.

### OPP = Offentligt-Privat-Partnerskab

En OPP-leverandør opfører, ejer og driver svømmebadet, mens kommunen lejer en nærmere fastlagt andel baseret på antal timer i svømmebadet til opfyldelse af Randers Kommunes forpligtelse til at sikre eksempelvis skolesvømning, foreningssvømning, terapi og genoptræning, mens OPP-leverandøren udbyder almindelig offentlig svømning og andre svømmebadsaktiviteter i den tid, hvor Randers Kommune ikke lejer svømmebadet.

### Private ydelser Offentlige modydelse

### OPP-leverandørens muligheder ud over kontrakten med Randers Kommune

Det forudsættes, at OPP-leverandøren i videst muligt omfang udnytter svømmebadet med tilhørende faciliteter med henblik på, at kommunens og regionens borgere mod betaling kan benytte svømmebadet og de dertil hørende faciliteter.

Byrådet ønskede med dette udbud at tiltrække en OPP-leverandør, der ville bygge og drive et svømmebad, der lever op til nutidens og fremtidens krav til såvel funktioner, attraktion og æstetik.

### Tiltrækning af brugere fra såvel Randers Kommune som omegnskommunerne

Det er ambitionen, at svømmebadet skal tiltrække såvel kommunens som nabo-kommunernes borgere, og dermed mangedoble besøgstallet i forhold til det nuværende Kærsmindbadet.

### Mulighederne i et nyt svømmebad

Det nye svømmebad skal give optimale muligheder for svømmeundervisning, motionssvømning, konkurrence-svømning, terapi og genoptræning samt for morskabs-svømning.

### Svømmebad skal være en styrkelse af Randers Kommunes sundhedsprofil.

Svømmebadet skal være en vigtig brik i forbedring af sundhedsprofilen i Randers, både fysisk og mentalt. Et nyt svømmebad skal være et svømmebad for alle. Svømmebadet skal være velegnet til svømmeundervisning og skal give borgerne nye og bedre tilbud for svømning, leg og bevægelse i vand.

### Svømmebad som attraktion

Svømmebadet skal være en attraktion i Randers Kommune. Et sted hvor borgere og turister tager hen på en regnvejrsdag, og hvor familier søger hen for at være aktive sammen og få fælles oplevelser.

### Bevægelse for børn og voksne

Det nye svømmebad skal gøre det sjovt for børn, unge og voksne at bevæge sig og give dem lyst til at udfordre og udvikle deres motorik. Børn og unge bevæger sig, fordi det er sjovt, og ikke fordi det er sundt.

**Synergi**

Randers Kommune forventer, at svømmebadet i kraft af sin placering sammen med de eksisterende faciliteter i Randers Idrætspark understøtter en synergieffekt i form af, at alle tilbud får nye brugere og øget tilslutning.

**Mulighed for andre faciliteter i tilknytning til svømmebadet, for eksempel hotel.**

Byrådet vil samtidig give OPP-leverandøren mulighed for i tilknytning til svømmebadet at opføre andre faciliteter, som partneren finder egnede til samtidig drift på kommerciel basis, herunder fritids-, idræts- og kulturfaciliteter, liberale erhverv og hoteldrift.

**Lukning af Kærsmindesbadet.**

I forbindelse med ibrugtagning af det nye svømmebad vil Kærsmindesbadet blive lukket og området overgår til anden anvendelse. Kærsmindesbadets faste personale skal overgå til det nye bad i henhold til reglerne om virksomhedsoverdragelse.

**Miljøvurdering****Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

Den 21. juli 2004 trådte bestemmelserne om miljøvurdering af planer og programmer i kraft. Lovens formål er at fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlige indvirkninger på miljøet.

**Screening for miljøvurdering**

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planen har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder landskab, flora, fauna, materielle goder, kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv mm.

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget. Denne beslutning kan påklages til Naturklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.



Visualisering af svømmebad med Randers Stadion i baggrunden



## Lokalplan 578 - Randers Svømmebad

### Gældende lovgivning

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** området kan anvendes til etablering af et svømmebad på et naboareal til Randers Stadion,
- at** der inden bebyggelse af delområde II udarbejdes en supplerende lokalplan for dette anlægsarbejde
- at** der etableres en sammenhængende fodgængerforbindelse fra Viborgvej til den sydlige indgang til Stadion
- at** der indrettes tilstrækkelige parkeringsarealer til brug for besøgende til svømmebadet
- at** nye bygninger i deres udformning og arkitektoniske udtryk tilfører området kvalitet,
- at** skiltning skal udføres i overensstemmelse med Randers Kommunes Skiltepolitik og Administrationsvejledning for skiltning.



Visualisering af facade mod Viborgvej

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

#### Matrikelnumre

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 33x, 156a, 156c, 156d, 156e, 156g, 156m, del af 33a, del af 33ad, Randers Markjorder samt alle parceller, der efter den 15. december 2011 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### Delområder

- 2.2 Lokalplanen inddeles i delområderne I, II, III og IV som vist på kortbilag 2.

#### Zonestatus

- 2.3 Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

#### Delområde I

- 3.1 Delområde I må kun anvendes til etablering af svømmebad med tilhørende faciliteter herunder café, fitness, sundhedsfaciliteter som for eksempel massage fysioterapi og lignende samt forplads og parkering.

#### Kiosk med udvidet sortiment.

- 3.2 I tilknytning med svømmebadets primære drift kan der indrettes en kiosk med udvidet sortiment af udvalgsvarer med relation hertil.

- Delområde II** 3.3 Delområde II udlægges til senere etablering af hotel med underjordisk parkering. Inden opførelse af hotel mv. skal der udarbejdes en lokalplan for denne anvendelse. Der skal etableres vejadgang til svømmebadets parkeringsplads gennem området.<sup>1)</sup>*fodnote*
- Delområde III** 3.4 Delområde III udlægges som forplads / adgangsområde til Randers Stadion samt adgangssti fra Vester Boulevard og trappeanlæg til adgangsarealerne foran Randers Svømmebad.
- Delområde IV** 3.5 Delområde IV omfatter såvel eksisterende som nye veje samt adgangsvej og parkering til Tennishallen.

#### § 4 Udstykning

- Udstykning** 4.1 Der fastsættes en overordnet udstykningsplan. Ejendommene skal i princippet udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste, retningsgivende udstykningsplan.
- Yderligere udstykning** 4.2 Der kan gives tilladelse til yderligere udstykning, hvis udstykningen er i overensstemmelse med lokalplanens formålsbestemmelser og i øvrigt ikke er i strid med principperne i planen.

#### § 5 Veje, stier og parkeringsforhold <sup>2)</sup>*fodnote*

- Veje** 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje<sup>3)</sup>*fodnote* i princippet som vist på kortbilag 2 og 3:
- Vej A-B i varierende bredde: 10 - 15 meter.  
 Vej C-D skal anlægges i to spor med i alt 6 meter bred kørebane gennem delområde III.  
 Vej E-F i en bredde af 8 meter.  
 Vej H-I (adgangsvej gennem delområde II) i en bredde af 10 meter. Vejarealet kan eventuelt deles i en indkørsel og en udkørsel, hver med en belægningsbredde på mindst 3,5 meter i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.<sup>4)</sup>*fodnote*

- 1 *Afgrænsningen mellem delområde II til hotel m.v. og parkeringspladsen i delområde I fastlægges på baggrund af et konkret projekt for hotellet og efterfølgende udarbejdelse af en lokalplan.*
- 2 *Der vil efter aftale med Vejdirektoratet kunne etableres svingbaner (venstre ind - højre ind) ved de nye vejadgange fra Viborgvej. Ved den vestlige er der aftalt, at der etableres lysregulering.*
- 3 *Det forudsættes at veje og stier anlægges som private fællesveje og -stier.*
- 4 *Nærmere bestemmelse placeringen af vej H-I vil blive fastlagt i forbindelse med en fremtidig lokalplan for nærværende lokalplans delområde II. Afstanden fra vej H-I til Viborgvej skal aftales med Vejdirektoratet og skal være mindst 50 meter.*

<b>Stier</b>	5.2	<p>Der udlægges areal til følgende stier i princippet som vist på kortbilag 2 og 3:</p> <p>Sti a-b i en bredde af ca. 5 meter, minimumsbredden kan på kortere strækninger være 3 meter <i>(se fodnote 5 nederst på side 16)</i>.</p> <p>Eksisterende sti c-d med en belægningsbredde på mellem 2 og 3 meter.</p>
<b>Fodgængerforbindelse fra Viborgvej til Randers Stadion</b>	5.3	<p>Den i stk. 2 ovenfor nævnte sti: a-b skal udformes som en bred fodgængerforbindelse fra Viborgvej til forpladsen foran Randers Stadion hen over forpladsen foran svømmebadet. Forpladsen inddrages som en del af forbindelsen. Højdeforskellen mellem forpladserne foran henholdsvis stadion og svømmebad udlignes ved etablering af et trappeanlæg.</p>
<b>Vej A-B omfatter også særlig redningskørebane</b>	5.4	<p>Vej A-B udformes som en 2-sporet vej med en midterbane på en del af strækningen, som reserveres til redningskørsel til såvel Randers Stadion som Randers Svømmebad som vist på kortbilag 3.</p>
<b>Ombygning af indkørsel til parkeringspladserne ved tennishallen</b>	5.5	<p>Indkørslen til parkeringspladserne ved G (ved tennishallen) ombygges i forbindelse med etableringen af vej E-F.</p>
<b>Parkering ved tennishallen</b>	5.6	<p>I forbindelse med ombygning af indkørslen nævnt ovenfor i stk. 5.5 bliver der mulighed for at ombygge parkeringspladsen ved tennishallen, så der kan etableres flere parkeringspladser.</p>
<b>Bussluse</b>	5.7	<p>Ved overgangen fra vej E-F til vej C-D etableres en bussluse, så man i privatbiler ikke kan køre til og fra forpladsen ved Stadion via vej E-F til Viborgvej. Trafikken gennem busslusen ensrettes fra vej E-F til vej C-D.</p>
<b>Parkeringspladser til biler, knallerter/scootere og cykler</b>	5.8	<p>Der indrettes minimum 102 parkeringspladser på terræn på arealet vest for Randers Svømmebad hvoraf 10 udformes som handicap-parkeringspladser. Desuden skal der indrettes 2 afsætningspladser for busser.</p> <p>Ligeledes indrettes der cykel- og knallert/scooterparkering tæt ved hovedindgangen til svømmebadet.</p>
<b>Parkering i kælder eller på parkeringsdæk</b>	5.9	<p>I det omfang at parkeringen ikke kan etableres på terræn, skal den manglende del af parkeringen etableres i parkeringskælder under terræn.</p>
<b>Personaleparkering langs vej E-F</b>	5.10	<p>Langs den vestlige side af vej E-F kan der etableres personaleparkering. Parkeringen kan etableres som skråparkering eller som tværparkering.</p>
<b>VIP-Parkering</b>	5.11	<p>Der kan etableres parkeringspladser på arealet vist på kortbilag 3 med angivelsen: "VIP-parkering". Se også § 9, stk. 5 nedenfor.</p>

- Vejbelysning** 5.12 Etablering af veje, herunder vejbelysning, må kun ske i overensstemmelse med et af Randers Kommunes godkendt vejprojekt.
- Byggelinie langs Viborgvej** 5.13 Der fastlægges en byggelinie langs Viborgvej på 10 meter fra vejskel som vist på kortbilag 2.

## § 6 Tekniske anlæg

- Elledninger** 6.1 Elledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- Regnvandsledning i byggelinieareal** 6.2 I byggeliniearealet langs Viborgvej, nævnt ovenfor i § 5, stk. 14 placeres en regnvandsledning parallelt med Viborgvej. Regnvandsledningen tilsluttes et eksisterende bygværk ved hjørnet af Viborgvej og Vester Boulevard som vist på kortbilag 2.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- Generelle bestemmelser** 7.1 Nye bygninger og bygningsdele, skal opføres inden for de på kortbilag 2 og 3 viste byggefelt, for eksempel som vist på bilag nr. 4 - Illustrationsplan.

### Delområde I

### Delområde I

- Bebygget areal og bruttoetageareal** 7.2 Inden for byggefelt I må det bebyggede areal ikke overstige 5400 m<sup>2</sup> og bruttoetagearealet må ikke overstige 10000 m<sup>2</sup>.
- Intet byggeri over kote 22** 7.3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger kote: 22,00 (DVR)
- Mindre bygningsdele** 7.4 Hvis Svømmebadets indretning eller drift kræver det, kan enkelte mindre bygningsdele opføres i større højde end angivet i ovenfor i stk. 7.3.
- Vandrutchebane** 7.5 På forpladsen i tilknytning til Svømmebadets indgangsside kan der opstilles en vandrutchebane med en højde på indtil 15 meter over terrænkoten på forpladsen. <sup>5)</sup>fodnote
- Udendørs badebassin** 7.6 Ligeledes kan der på forpladsen etableres et udendørs badebassin med en størrelse på maksimalt 8 m x 10 m.

<sup>5</sup> Det forudsættes, at projekteringen af vandrutchebanen gennemføres, så der i størst muligt omfang tages hensyn til hovedstiforbindelsen over forpladsen for at sikre et kig fra Viborgvej til Stadion. Randers Kommune ser gerne, at stiens mindste frie bredde ved vandrutchebanen skal være 4 meter.



**Delområde II****Delområde II**

- 7.7 Der må ikke opføres byggeri i delområde II før der er fastsat bestemmelser herom i en ny lokalplan for delområdet.

**Delområde III****Delområde III****Randers Sportsklub Freja**

- 7.8 Det eksisterende klubhus i området kan opretholdes med det nuværende bygningsmæssige omfang. Tilbygning kan kun ske i begrænset omfang og efter nærmere godkendelse af Randers Kommune.

**§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden****Moderne arkitektur**

Facade mod syd - Viborgvej



- 8.1 Bebyggelsen skal fremtræde med et harmonisk udtryk i et moderne arkitektonisk formsprog.

**Samspil med Stadion**

- 8.2 Randers Kommune ønsker et bygningsanlæg, der fremstår som et harmonisk bygningsanlæg, hvor især svømmebadets ydre udformning lægger vægt på letthed og åbenhed.

- 8.3 Svømmebadets facade mod Viborgvej skal udformes således, at indendørs aktiviteter er synlige for de forbigående.

- 8.4 Udformning af byggeriets ydre form skal tage hensyn til de nærliggende bebyggelser, stadionanlæg og vejanlæg, og indgå i et harmonisk samspil med disse bygninger og anlæg.

Facade mod vest

**Materialevalg**

- 8.5 Svømmebadet opføres med pudsede facader med indfarvet puds. Andre materialer kan anvendes efter nærmere aftale med Randers Kommune.

**Tekniske installationer**

- 8.6 Tekniske installationer skal indpasses i byggeriets arkitektur, sådan, at ventilationsmaskineri o.l. på terræn og tag indsluttes i faste bygningsdele.

**Ingen antenner**

- 8.7 Det er ikke tilladt at opsætte parabolantennener eller andre antenner.

- Skiltning** 8.8 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Randers Kommunes godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Skiltning skal være i overensstemmelse med Randers Kommunes Skiltepolitik og Administrationsvejledning for skiltning.

## § 9 Ubebyggede arealer

- Forplads og Parkering projekteres og udføres som et samlet projekt.** 9.1 Forplads samt parkeringsplads vest for svømmebadet skal udformes i sammenhæng, så parkering og forplads kommer til at fremstå som en helhed. Den under § 5, stk. 2 og 3 nævnte stiforbindelse skal indgå som en integreret del af pladsen.
- Well-ness** 9.2 Ubebyggede arealer i delområde I øst for svømmebadet kan indrettes med henblik på etablering af udenørs well-ness funktioner i park- / havelignende omgivelser.
- Bepplantningsplan langs Viborgvej** 9.3 Bepplantning i byggeliniearealet langs Viborgvej må kun ske efter en af Randers Kommune særligt godkendt beplantningsplan.
- Trappeanlæg fra svømmebad til Stadion** 9.4 Trappeanlægget i delområde III, som leder fra den i stk. 9.1 nævnte forplads op til adgangsarealerne ved den sydlige side af Stadion skal ligeledes indgå som en integreret del af forpladsen, således at der dannes en helhed for arealerne fra Viborgvej til Stadion.
- Multibane m.m.** 9.5 Ubebyggede arealer i delområde III, som ligger mellem delområde II og Stadion kan indrettes med baner til forskellige former for ikke organiseret boldspil. Skråninger og terræn i øvrigt kan indrettes og anvendes til Parkour, Free-running, kælkebakke o.l. Det i §5, stk. 12 nævnte areal "VIP-Parkering" kan indgå i dette baneareal.
- Kun fritstående skilte på ubebyggede arealer efter byrådets godkendelse** 9.6 På ejendommenes ubebyggede arealer må der kun opstilles skilte eller reklamer efter byrådets særlige godkendelse.

## § 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted. Byrådet kan dispensere fra bestemmelsen om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg såfremt ny bebyggelse opføres som lavenergihuse.
- Veje og forplads skal etableres inden byggeriet etableres** 10.2 Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet må ikke tages i brug før vej A-H og vej H-I, sti a-b samt parkering og forplads til Randers Svømmebad er etableret.

**§ 11 Grundejerforening**

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Medlemspligt</b>             | 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for grundejere indenfor lokalplanens delområde I og II.   |
|                                 | 11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers Kommune.   |
| <b>Drift og vedligeholdelse</b> | 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af alle færdselsarealer og ubebyggede arealer i delområderne I og II.   |
| <b>Mulighed for udvidelse</b>   | 11.4 Grundejerforeningens område kan udvides med ejendomme, der grænser op til denne lokalplans område, f.eks Randers Stadion og Randers Tennisklub og Randers Frejas Klubhus. |

**§ 12 Tilladelse efter anden lovgivning**

- 12.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra Randers Byråd i medfør af § 8 i jordforureningsloven.

**Vedtægelsespåtegning**

Forslag til lokalplan 578 er vedtaget af Randers byråd den 5. marts 2012 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 18. juni 2012

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

**Offentlig bekendtgørelse**

*Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 20. juni 2012, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.*

## Lokalplanens retsvirkninger

### Retsvirkninger

#### Forandringer skal følge planen

#### Eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte

#### Dispensation fra lokalplanen

### Lokalplanens endelige retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge planlovens § 18 kun udstykkedes, 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.

Når en eventuel dispensation berører omkringboende interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet jf. § 19 i planloven meddele dispensationen.

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

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

**Fremlæggelse og indsigelsesfrist**

For at give borgerne i Randers Kommune mulighed for at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold, har lokalplanen være offentligt fremlagt i mindst 8 uger, jf. planlovens § 24.

**Høringsperiode**

Lokalplanen var i fremlagt i perioden:

**Onsdag den 7. marts 2012 til  
onsdag den 3. maj 2012**

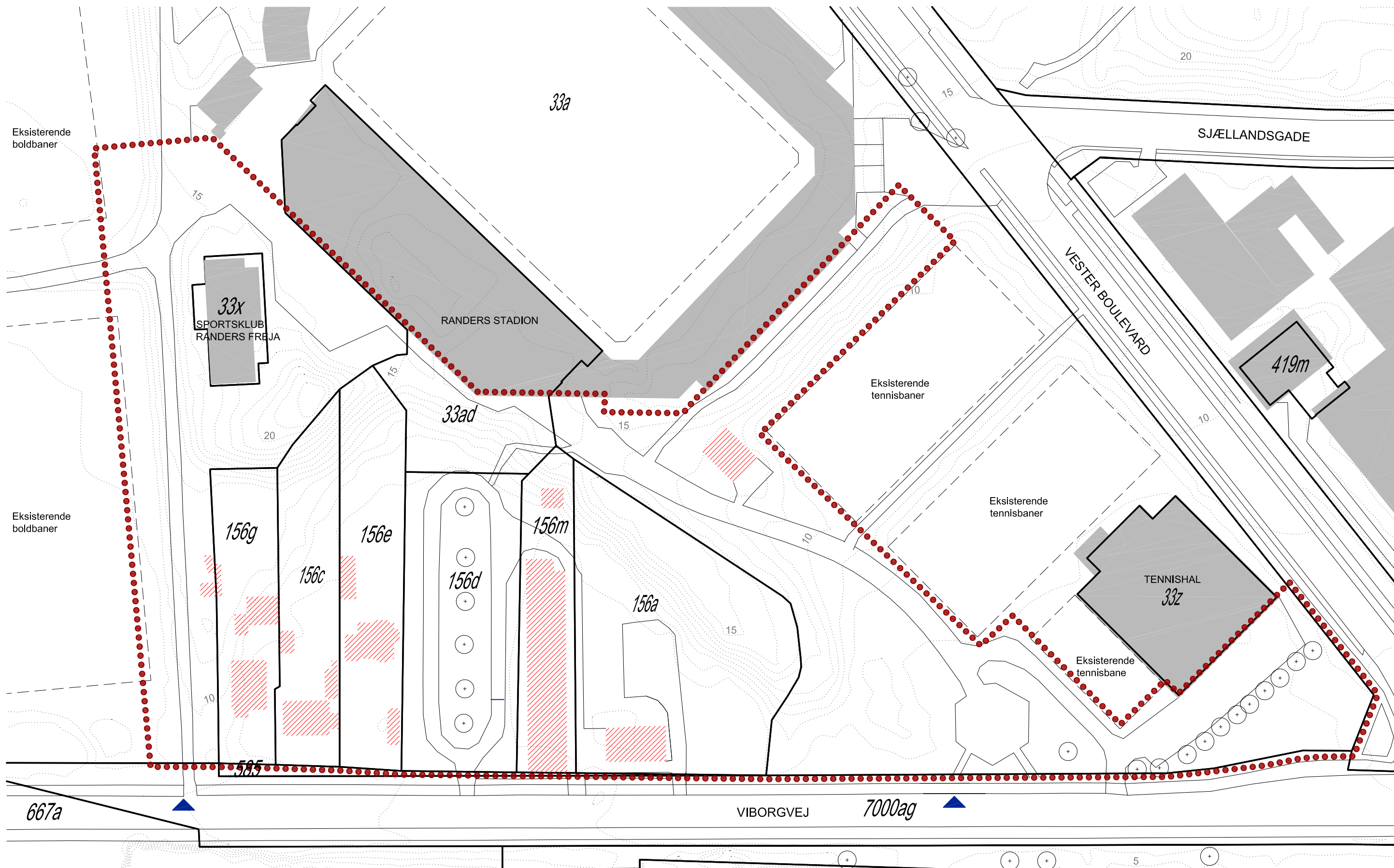
**Offentliggørelse af screenings-  
resultat for miljøvurdering****Miljøvurdering**

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering har været offentliggjort samtidigt med lokalplanforslaget.

**Yderligere oplysninger**

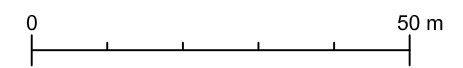
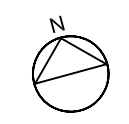
De er velkommen til at kontakte Stadsarkitektens kontor med eventuelle spørgsmål til indholdet i lokalplanforslaget.





- ..... Lokalplangrænse
- Matrikel skel
- 000xx Matrikel nummer
- 00 Højdekurver (meter)

- Eksisterende bygning
- ▨ Eksisterende bygning nedrives
- ⊕ Eksisterende træer
- ▲ Fremtidig indkørsel



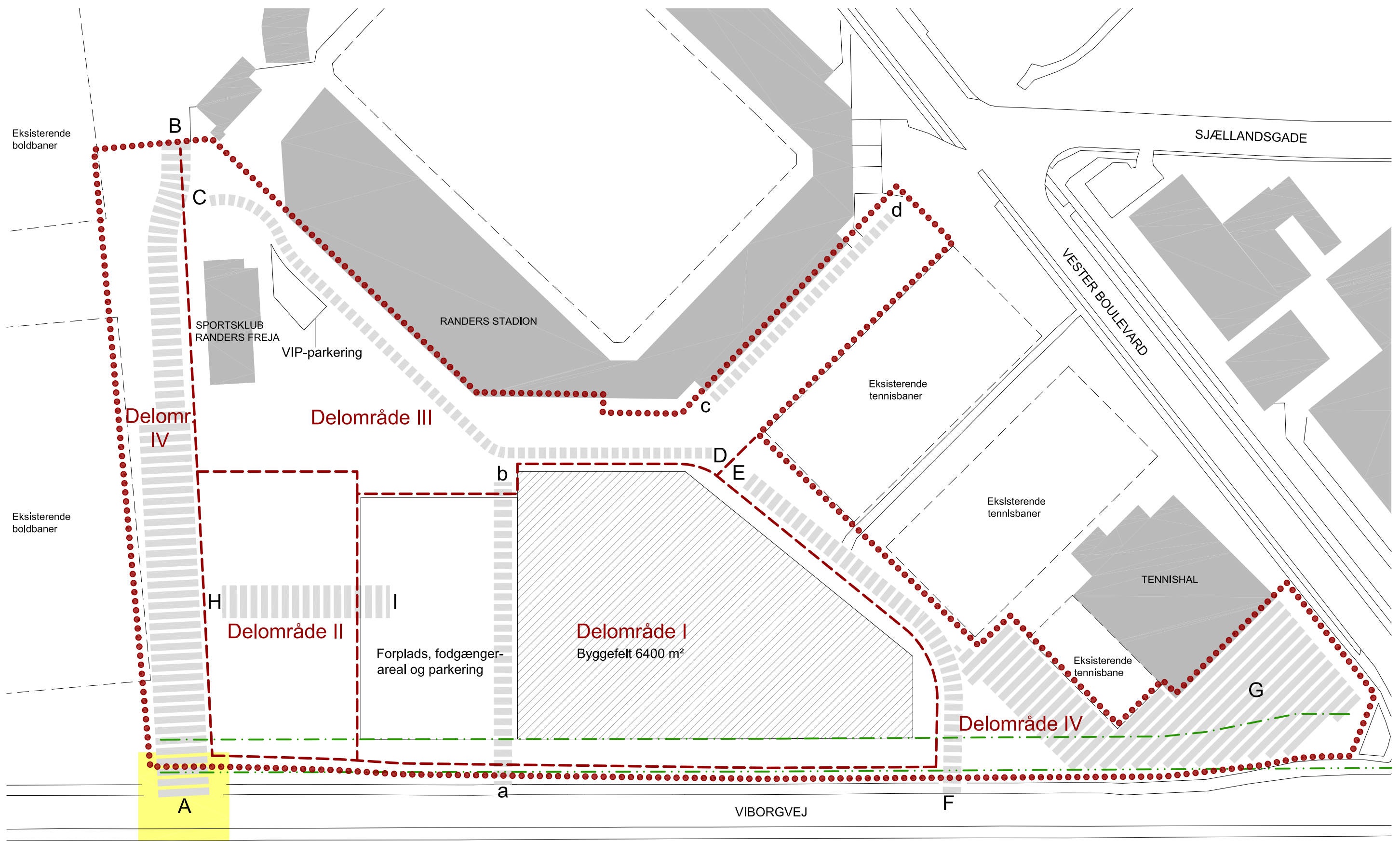
**LOKALPLAN 578**  
**RANDERS SVØMMEBAD**  
 Randers Kommune, Miljø og Teknik  
 Stadsarkitektens kontor  
 2011

**BILAG 1: EKSISTERENDE FORHOLD**

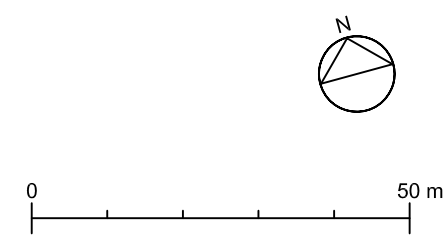
1:1000







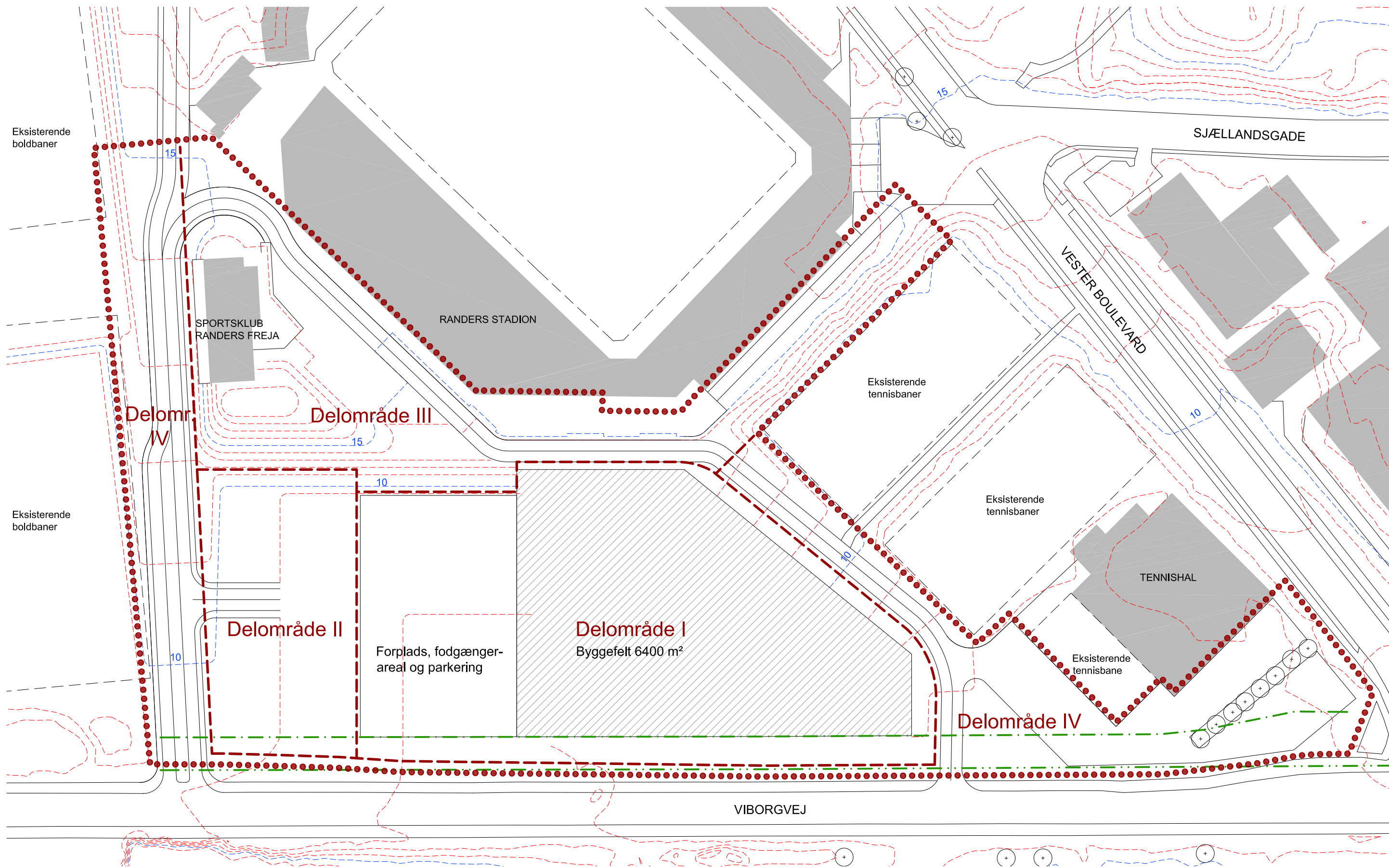
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Byggefelt
- Vestykke / Sti
- Fremtidig lysregulering aftales med Vejdirektoratet
- 10m Byggelinie fra Viborgvej
- Ny regnvandsledning i byggelinieareal
- Eksisterende bygning



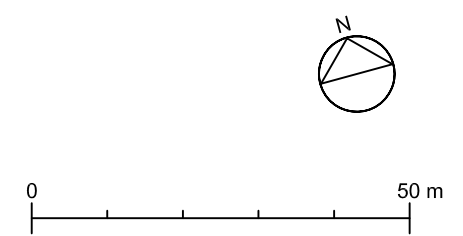
**LOKALPLAN 578**  
**RANDERS SVØMMEBAD**  
 Randers Kommune, Miljø og Teknik  
 Stadsarkitektens kontor  
 2011

**BILAG 2: DELOMRÅDER, BYGGEFELTER OG VEJUDLÆG**  
 1:1000





- Lokalplangrænse
- — — — Delområdegrænse
- ▨▨▨▨ Byggefelt
- — — — Fremtidige højdekurver (meter)
- — — — 10m Byggelinie fra Viborgvej
- · — · — Ny regnvandsledning i byggelinieareal
- Eksisterende bygning
- ⊕ Eksisterende træer

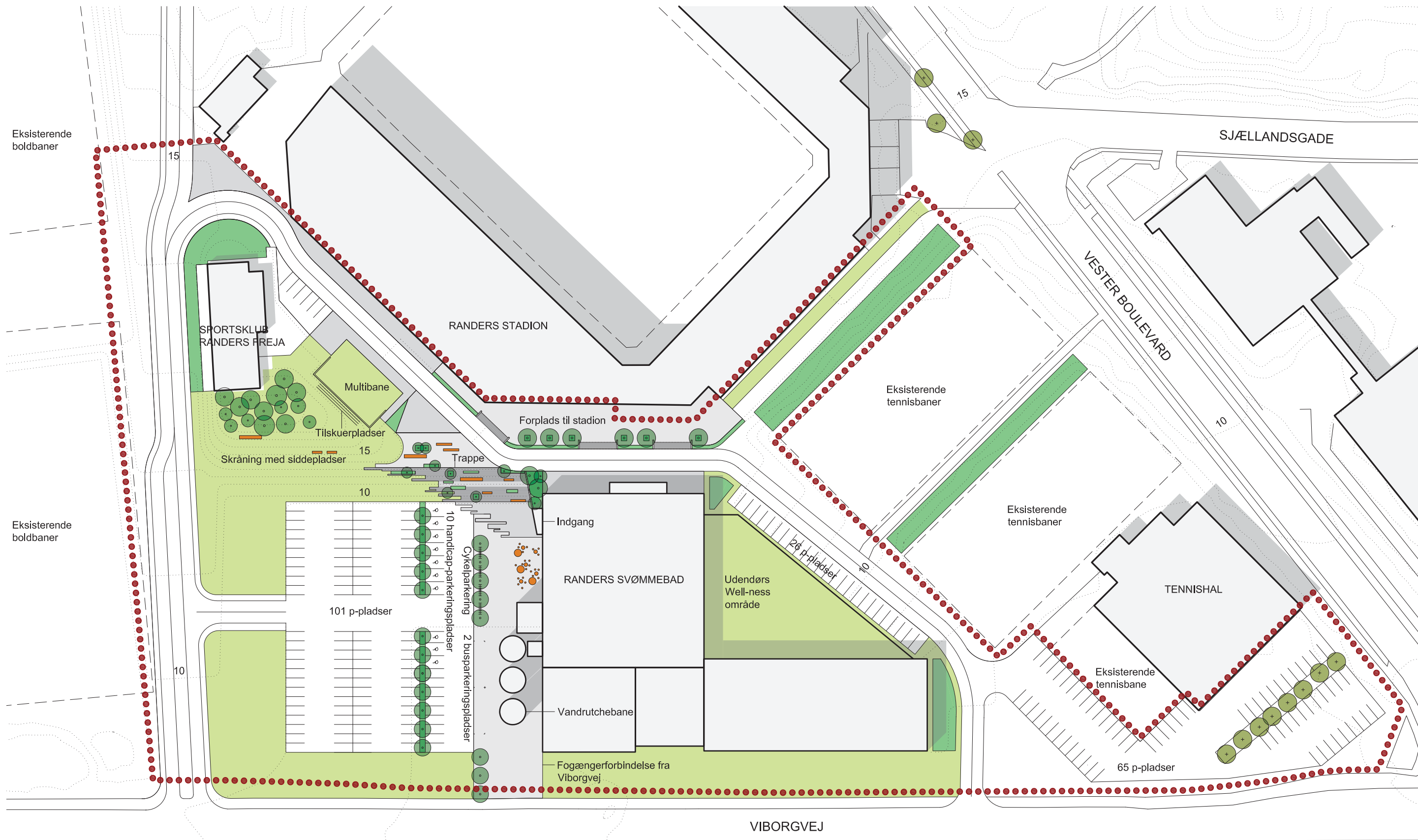


**LOKALPLAN 578**  
**RANDERS SVØMMEBAD**  
 Randers Kommune, Miljø og Teknik  
 Stadsarkitektens kontor  
 2011

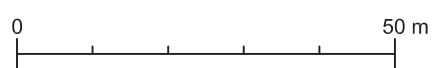
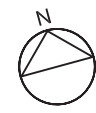
**BILAG 3: TERRÆN OG VEJ**

1:1000





- Lokalplangrænse
- Eksisterende bygning
- Højdekurver (meter)
- Eksisterende træer
- Belægning
- Græs
- Beplantning
- Nye træer



**LOKALPLAN 578**  
**RANDERS SVØMMEBAD**  
 Randers Kommune, Miljø og Teknik  
 Stadsarkitektens kontor  
 2011

**BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN**  
 1:1000



## Vejledning

### Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for et afgrænset område i kommunen. Den fastlægger juridisk bindende bestemmelser om den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter.

#### Lokalplanens bestemmelser

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

- områdets anvendelse
- bebyggelsens art
- vej- og stiforhold
- bebyggelsens placering, omfang og materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- friarealernes anvendelse
- fælles anlæg
- beplantning

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i planloven. Lokalplanen må ikke stride mod den overordnede planlægning. Strider lokalplanen mod region- og kommuneplan, skal disse ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

#### Hvornår udarbejdes en lokalplan

Byrådet kan på ethvert tidspunkt lave et lokalplanforslag og skal gøre det:

- Når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse,
- Inden større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger kan gennemføres, samt
- Når der skal overføres areal fra landzone til byzone.

### Hvad er formålet med lokalplaner?

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Desuden er lokalplanerne byrådets og borgernes garanti for, at den samlede kommuneplan bliver gennemført.

### Borgernes indflydelse

#### Indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres i mindst 8 uger med henblik på, at borgere skal have adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

### Forholdet mellem byggelov og lokalplanens bestemmelser

#### Byggeloven

I byggeloven og særligt i bygningsreglementerne er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De 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.

Det er denne koordinering mellem byggelov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i byggeloven.

## Klagevejledning

### Miljøvurdering af planen

#### Miljøvurdering

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter planloven.

### Planloven

#### Klage over lokalplanen

I henhold til planlovens § 58, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen indgives til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra datoen for offentliggørelse af den endeligt vedtagne plan. Hvis De vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endelige vedtagne plan.

### Klagegebyr

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder ikke behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside: [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk)

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i klagen.

#### Klagen sendes til

Klagen sendes til: Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller via e-mail til: [nmkn@nmkn.dk](mailto:nmkn@nmkn.dk).





---

Randers Kommune  
Miljø og teknik  
Stadsarkitektens kontor  
Laksetorvet  
8900 Randers C

