

LOKALPLAN 613

Hotel ved Randers Svømmebad



Redegørelse

En kortfattet beskrivelse.....	3
Lokalplanen i Kommuneplanen	4
Forhold til anden planlægning	4
Miljøvurdering	7

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan 613 for Hotel ved Randers Svømmebad.....	8
§ 1 Lokalplanens formål	8
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	8
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	8
§ 4 Udstykning.....	8
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	9
§ 6 Støj.....	9
§ 7 Tekniske anlæg.....	9
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering.....	9
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 10 Ubebyggede arealer.....	11
§ 11 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	11
§ 12 Aflysning af lokalplan	11
Vedtagelsespåtegning	12
Offentlig bekendtgørelse.....	12
Lokalplanens retsvirkninger	13
Fremlæggelse og indsigelsesfrist	13

Bilag

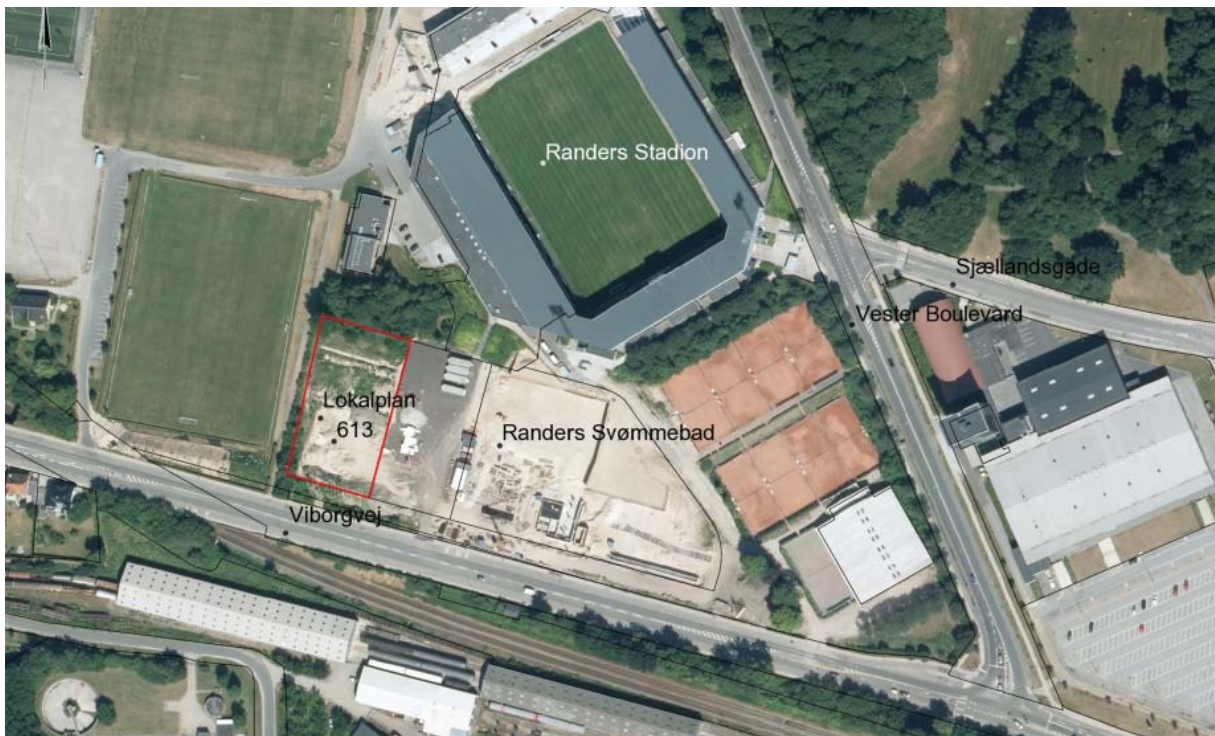
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	15
Kortbilag 2 - Fremtidige forhold	17
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	19

Vejledning

Vejledning	20
Klagevejledning.....	21

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg 11 til Kommuneplan 2013	23
Nyt Blandet Bolig- og Erhvervsområde ved Randers Svømmebad.	25
Kortbilag	26



Luftfoto fra 2013 med lokalplanens område indtegnet.

En kortfattet beskrivelse

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter en ejendom: Matr. nr. 156g Randers Markjorder, som har et areal på ca. 2939 m², beliggende ved Randers Svømmebad og Randers Stadion.

Baggrund og formål

Det er lokalplanens formål at give mulighed for at opføre et hotel ved siden af Randers Svømmebad. Hotellet indgik i lokalplanen for Randers Svømmebad som et delområde, hvor der skulle udarbejdes en supplerende lokalplan inden hotellet kunne opføres.

Eksisterende forhold

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra et privat konsortium.

Denne lokalplan erstatter lokalplan 578 - Randers Svømmebad inden for denne lokalplans område.

Ejendommen er i dag ubebygget, og ligger nedenfor bakken mellem Randers Frejas klubhus og Viborgvej.

Lokalplanens indhold

Efter lokalplanen er der mulighed for at opføre et hotel i seks etager. Det er hensigten, at der skal indrettes 126 værelser samt en lille restaurant med et beskedent køkken.

Lokalplanen i Kommuneplanen

Kommuneplan 2013

Lokalplanen er omfattet af rammeområderne 1.06.O.4. i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune, som er udlagt til offentlige formål som sportsområde med tilhørende nødvendige bygninger.

Rammekort med markering af lokalplanområdet.

Etablering af hotel er ikke i overensstemmelse med rammerne for området. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til kommuneplan 2013 for Randers Kommune. I forbindelse med planerne for hotellet har bygherren ønsket, at der som en sikkerhedsventil gives muligheder for efterfølgende at etablere ungdomsboliger / kollegieværelser i hotelbygningen. Kommuneplantillægget bliver derfor udarbejdet sådan, at der kan etableres hotel og eventuelt senere boliger uden, at der skal laves yderligere tillæg til kommuneplanen og ændringer af lokalplanen for hotellet.

Kommuneplantillæg 11

Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013 for Randers Kommune. Kommuneplantillægget er vedhæftet denne lokalplan.

Nyt område til Blandet bolig- og erhvervsformål

Områdets anvendelse fastlægges til Blandet Bolig- og Erhvervsformål og benævnes herefter 1.06.BE.3. Området udlægges mere specifikt til hotel- og boligformål.

Byggeriets omfang

I området kan der opføres hotel byggeri med maksimalt 6 etager med en samlet bygningshøjde på 22 m og med en bebyggelsesprocent på maksimalt 140.

Området omfattet af lokalplan 578 - Randers Svømmebad.

Lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 578. Området er heri udlagt til hotelbyggeri. Inden hotellet kan etableres, skal der udarbejdes en supplerende lokalplan som fastlægger omfanget af hotelbyggeriet nærmere. Dette sker med tilvejebringelsen af nærværende lokalplan.

Lokalplan 578 aflyses

Inden for nærværende lokalplans område aflyses lokalplan 578 - Randers Svømmebad.

Byggemuligheder efter lokalplanen.

I denne lokalplans område er der mulighed for at bygge inden for en bebyggelsesprocent på maksimalt 140. Det giver mulighed for at opføre et byggeri på maksimalt 4114 m².

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Zonestatus

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

Kystnærhedszonen

Lokalplanens område er omfattet af kystnærhedszonen (indtil 3 km fra kystlinjen).

Gennemførelsen af byggeriet vurderes ikke at påvirke kystlandskabet ved Randers Fjord, da byggeriet ikke vil kunne ses fra kysten. Byggeriet ligger vest for af bykernen og er dækket af byens profil.

Servitutter	Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.
Bevaringsværdige bygninger	Lokalplanens område er ubebygget, og der findes derfor ikke bygninger, der er registreret som bevaringsværdige.
Trafikale forhold	Lokalplanområdet vejbetjenes fra den endnu ikke etablerede vej, som skal tilsluttes Viborgvej i et lyskryds vest for Vester Boulevard og som skal være den fremtidige vejadgang til såvel Randers Stadion som Randers Svømmebad.
Vejbelysning	Vejbelysningen på adgangsvejen skal etableres af Randers Kommune.
Der må kun bruges energief- fektive belysningsarmaturer	Vejbelysningen skal etableres med lyskilder, der har et lavt elforbrug og er uden kviksvølv. Derfor er det vigtigt at vælge energieffektive armaturer med metalhalogenlamper, højtryk-snatrillumlamper eller kompaktlysrør, evt. LED.
Belysning af parkeringsplads og øvrige færdselsarealer.	Belysning af færdselsarealer inden for lokalplanens område skal etableres som en selvstændig installation med egen måler. Alt materiale skal være klasse II.
Renholdelse og vinter- vedligeholdelse	Randers Kommunes regulativ for renholdelse og vintervedligeholdelse af veje er gældende i lokalplanområdet.
Interne veje	Interne veje i lokalplanens område herunder vejadgangen til hotellet og svømmebadet gennem nærværende lokalplans område anlægges og vedligeholdes af konsortiet, der skal opføre og drive hotel og svømmebad.
Støjforhold	Afstanden til Viborgvej vil kræve, at der etableres støj-dæmpende foranstaltninger i bygningens facader - specielt facaden mod Viborgvej.
Spildevandsplanen	Lokalplanens område er omfattet af den godkendte spildevandsplan med områdebetegnelse R17.1a. Området skal kloakeres via et separatsystem.
Opsplitning af regn- og spildevand	Ved gennemførelsen af lokalplanens byggeri skal der ske en opsplitning af regnvand og spildevand (separatsystem). Regnvand fra lokalplanens område skal tilsluttes den ny regnvandsledning, der etableres langs Viborgvej.
Afvandning af veje og pladser via sandfang	Regnvand fra pladser og veje skal tilsluttes regnvandsledningen via sandfang.
Maksimal regnvandsafledning	Der må højst afledes regnvand til kloakken fra et befæstet areal svarende til 80 % af det samlede areal. Hvis der sker befæstelse herudover, skal regnvandet håndteres på grunden eller forsinkes på grunden inden tilslutning til kloakken.
	Det skal undersøges, om der kan gennemføres forskellige tiltag, der reducerer mængden af regnvand, der tilføres til det offentlige regnvandssystem.

Mulig etablering af forsinkelse af regnvand på den enkelte ejendom	På grund af den begrænsede afløbsret for regnvand kan det vise sig nødvendigt at etablere forsinkelsesbassin og afløbsstyring på egen grund inden for lokalplanens område og inden tilslutning til det offentlige system.
Kloaktilslutningsbidrag	Betaling af tilslutningsbidrag sker i henhold til "Betalingsvedtægt for Randers Spildevand A/S's spildevandsanlæg".
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.
Elforsyning	Lokalplanområdet forsynes med elektricitet af Verdo A/S. Opmærksomheden henledes på, at man frit kan vælge sin el-leverandør
Alternativ energiforsyning	Der kan suppleres med alternativ energiforsyning som for eksempel solcelleanlæg og lignende efter nærmere anvisninger.
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.
Tilgængelighed	<p>Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler "Lige muligheder for handicappede". Det betyder, at Randers Kommune i samråd med Handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.</p> <p>I lokalplanens område skal der sikres niveaufri adgang for kørestolsbrugere.</p> <p>I forbindelse med opførelse og indretning af hoteller samt parkeringspladser til samme henvises til Statens Byggeforsknings Tjekliste BR10 - Tilgængelighed, hvor bygningsreglementets bestemmelser er kommenteret og uddybet i forhold til tilgængeligheden for bevægelseshæmmede.</p>
Fortidsminder	Der er ikke registrerede fortidsminder i området. Museum Østjylland har oplyst, at 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 (tlf. 8712 2600).
Jordforurening	Der er ikke registreret jordforurening i lokalplanens område. Hvis der under jordarbejderne til hotel eller parkeringsplads stødes på forurenede jord, skal arbejderne straks standses og Randers Kommune skal kontaktes på telefon 8915 1841 eller 8915 1747.

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 sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning 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.

Ingen Miljøvurdering

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 Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Lokalplan 613 for et hotel ved Randers Svømmebad

Gældende lovgivning

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** området kan anvendes til byformål som hotel
- at** der til hotellet planlægges et passende antal parkeringspladser
- at** der gives mulighed for efterfølgende af indrette boliger i hotelbygningen samt
- at** indkørselsforholdene til Randers Svømmebad sikres.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Matrikelnumre

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 156g, Randers Markjorder samt alle parceller, der efter den 17. januar 2014 udstykket fra den nævnte ejendom.

Zonestatus

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

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Offentlige formål til hotel.

Der kan i hotelbygningen indrettes boliger i hotelværelserne, i tilfælde af, at hoteldriften skal indskrænkes af driftsmæssige årsager.

- 3.1 Området må kun anvendes til offentlige formål som hotel samt funktioner som finder sin naturlige plads i sammenhæng med Randers Stadion og Randers Svømmebad.
- 3.2 Der må i den kommende hotelbygning indrettes boliger f. eks. i form af ungdomsboliger.
- 3.3 Der er mulighed for etablering af kollektivt antenneanlæg i form af en mobilantennemast med tilhørende teknikkabine i lokalplanområdet.

Antenneanlæg.

§ 4 Udstykning

Grundstørrelse

- 4.1 Lokalplanens område består af en ejendom, matrikelnummer 156g, Randers Markjorder som i udgangspunktet ikke skal udstykket.

Senere udstykning

- 4.2 Der vil være mulighed for at udstykke ejendommen i flere parceller, hvis det af hensyn til virksomhedens drift vil være nødvendigt. Udstykning skal i dette til-

fælde ske i overensstemmelse med udstykningslovens almindelige bestemmelser.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Udlæg af veje

Vejene i lokalplanens område etableres som private fællesveje

Vejadgang til Randers Svømmebad

Afstand til Viborgvej

Parkering

Mindst 116 P-pladser med mulighed for etablering på parkeringsdæk.

- 5.1 Vejene A-B og C-D udlægges i en bredde af 5,00 meter med en belægningsbredde på mindst 3,50 meter. *) **) 2 fodnoter
- 5.2 Vejene A-B og C-D skal fungere som adgangsveje til parkeringspladsen foran Randers Svømmebad.
- 5.3 Afstanden fra den sydlige afgrænsning af vej A-B må ikke placeres nærmere Viborgvejs nordlige kørebanelkant end 50 meter. ***)fodnote
- 5.4 Der etableres mindst 116 P-pladser i lokalplanens område. Parkeringspladserne kan etableres i princippet som vist på kortbilag 3 - Illustrationsskitse. En del af pladserne kan etableres på parkeringsdæk eller i p-kælder.

§ 6 Støj

Støjberegninger

For at sikre, at gældende grænseværdier for trafikstøj overholdes, skal der foretages støjberegninger i området, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007.

Antenneanlæg

Solcelleanlæg o. lign.

- 6.1 Før påbegyndelse af ny bebyggelse skal der foretages støjberegninger som godtgør, at støjniveauet inden døre i hotellet ikke overstiger 35 dB(A).

§ 7 Tekniske anlæg

- 7.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 7.2 I lokalplanområdet er der mulighed for etablering af en mobilantennemast med tilhørende teknikkabine.
- 7.3 I lokalplanområdet kan der etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi på taget af hotelbygningen, såfremt bestemmelserne i § 9.2 er opfyldt.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocent

Bygningshøjde

Mulighed for at etablere elevator-tårne og ventilationshuse over anvist bygningsprofil.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanens område må ikke overstige 140.

fodnoter

*) Vejene A-B og C-D er oprindeligt udlagt i lokalplan nr. 578 - Randers Svømmebad som vej I-H med en bredde på 10 meter, hvor der fastlagt mulighed for at opdele vejarealet i en selvstændig indkørsel og en selvstændig udkørsel, hver med en kørebanelbredde på 3,50 meter.

**) Vejene A-B og C-D skal etableres som private fællesveje.

***) Den endelige fastlæggelse af placering af ind- og udkørsel sker efter nærmere aftale med Vejdirektoratet.

Etageantal	8.2	Ingen del af byggeriets facade eller tagflade må gives en højde, der overstiger 18,50 målt fra et af Randers Kommune fastlagt niveauplan svarende til gulvkoten i stueplan. Der kan etableres ventilationsanlæg og elevatorårne med en maksimal højde på 21,00 over det af Randers Kommune fastlagte niveauplan. Udstrækningen af disse anlæg skal begrænses mest muligt.
	8.3	Bebyggelsen må opføres med 6 etager. Eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over eksisterende terræn eller det af Randers Kommune fastsatte niveauplan.
Facadehøjde	8.4	Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 18,50 meter, målt fra det af Randers Kommune fastlagte niveauplan svarende til gulvkote i stueplan til skæringen mellem facade og tagflade.
Byggefelt	8.5	Bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.
Afstand til matrikelskel mod syd	8.6	Bygningen kan opføres med facaden placeret i byggefeltets afgrænsning syd (matrikelskel mod Viborgvej).

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader og tage

Ad. 9.2: Ved blanke materialer forstås reflekterende blanke plader og glaserede og engoberede tagsten med en maksimal glansværdi på 20/30, jf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.

Tekniske anlæg

Ad. 9.3: Solceller, solfangere o. lign. tekniske anlæg skal tilpasses bygningens facade eller tagflade i form og dimensioner, så de fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.

Individuelle antenner

Antenner skal placeres så diskret som muligt og må ikke være synlige fra omgivende veje.

Skiltning

Kommunens skiltepolitik med retningslinier for skilte og reklamer kan ses på www.randers.dk.

- 9.1 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 20/30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.
- 9.2 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner. Kun de dele, som af hensyn til funktioner ikke kan skjules, må være synlige. Anlæggene må ikke medføre blændingsgener for de omkringboende.
- 9.3 Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Antenner skal opsættes, så de ikke generer de omkringboende og placeres i en højde, der ikke overstiger tagryggen.
- 9.4 Skiltning skal overholde retningslinierne i den gældende skiltepolitik for Randers Kommune med tilhørende Administrationsgrundlag for Skilte.

§ 10 Ubebyggede arealer

- | | | |
|----------------------------|------|---|
| Ubebyggede arealer | 10.1 | Arealerne i lokalplanens område, der ikke er reserveret til byggefelt, udlægges til parkering og adgangsveje og må ikke bebygges. |
| Skilte og reklamer. | 10.2 | På ejendommenes ubebyggede arealer må opstilles skilte og reklamer, herunder firmaflag i overensstemmelse med Randers Kommunes Skiltepolitik og Administrationsgrundlag for skilte i Randers Kommune. |
| Terrænregulering | 10.5 | Terrænregulering på mere end +/-0,5 m vil kunne tillades i forbindelse med Randers Kommunes godkendelse af det samlede byggeprojekt for lokalplanens område. |

§ 11 Ibrugtagen af ny bebyggelse

- | | | |
|--|------|---|
| Parkeringspladser og støj-
dæmpning af trafikstøj skal
være etableret | 11.1 | Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 5.4 nævnte parkeringspladser er etableret. |
| | 11.2 | Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før byggeriet er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Byrådets anvisninger. |
| | 11.3 | Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret eventuelle nødvendige støjdæmpende foranstaltninger, som sikrer opfyldelse af kravene i § 6.1. |

§ 12 Aflysning af lokalplan

- | | | |
|---|------|--|
| Lokalplan 578 bortfalder for
området omfattet af nærvæ-
rende Lokalplan nr. 613 - Hotel
ved Randers Svømmebad. | 12.1 | Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan 578 - Randers Svømmebad for så vidt angår nærværende lokalplans område. |
|---|------|--|

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 613 er vedtaget af Randers byråd den 28. april 2014 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd, den 1. september 2014

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 10. september 2014, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Lokalplanens retsvirkninger

Retsvirkninger

Forandringer skal følge planen

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge 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 udarbejdelse af en ny lokalplan.

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

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

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

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

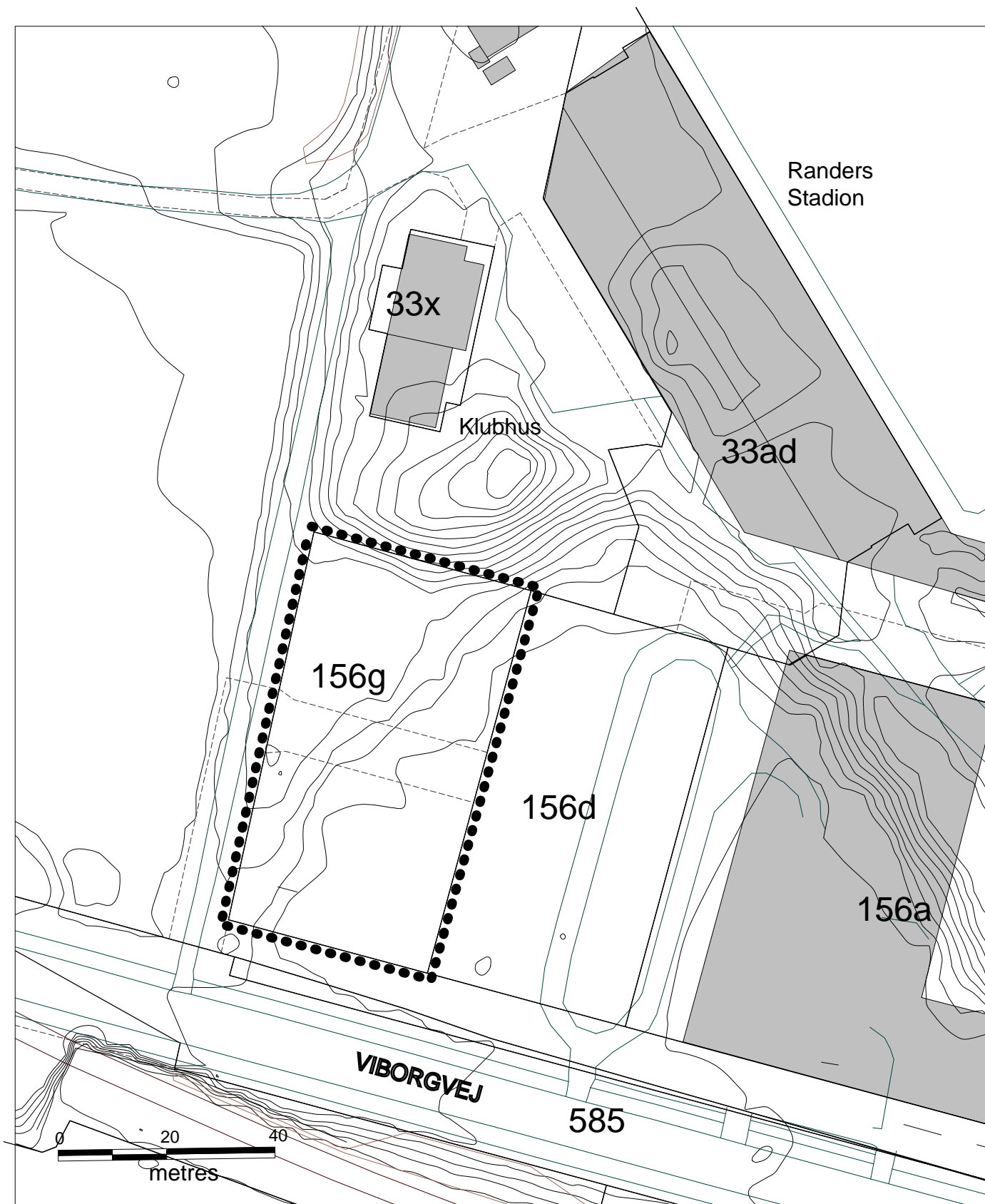
Lokalplanen var fremlagt i perioden fra onsdag den 14. maj 2014 til onsdag den 9. juli 2014.

Frist for indsigelser

Indsigelser og bemærkninger til lokalplanen skulle fremsendes skriftligt inden onsdag den 9. juli 2014 til Randers Kommune.

Yderligere oplysninger

Svar på spørgsmål vedrørende lokalplanforslagets indhold fås ved henvendelse til Stadsarkitektens kontor på tlf. 89151515 eller pr. e-mail, stadsarkitektenskontor@randers.dk.



●●● LOKALPLANGRÆNSE

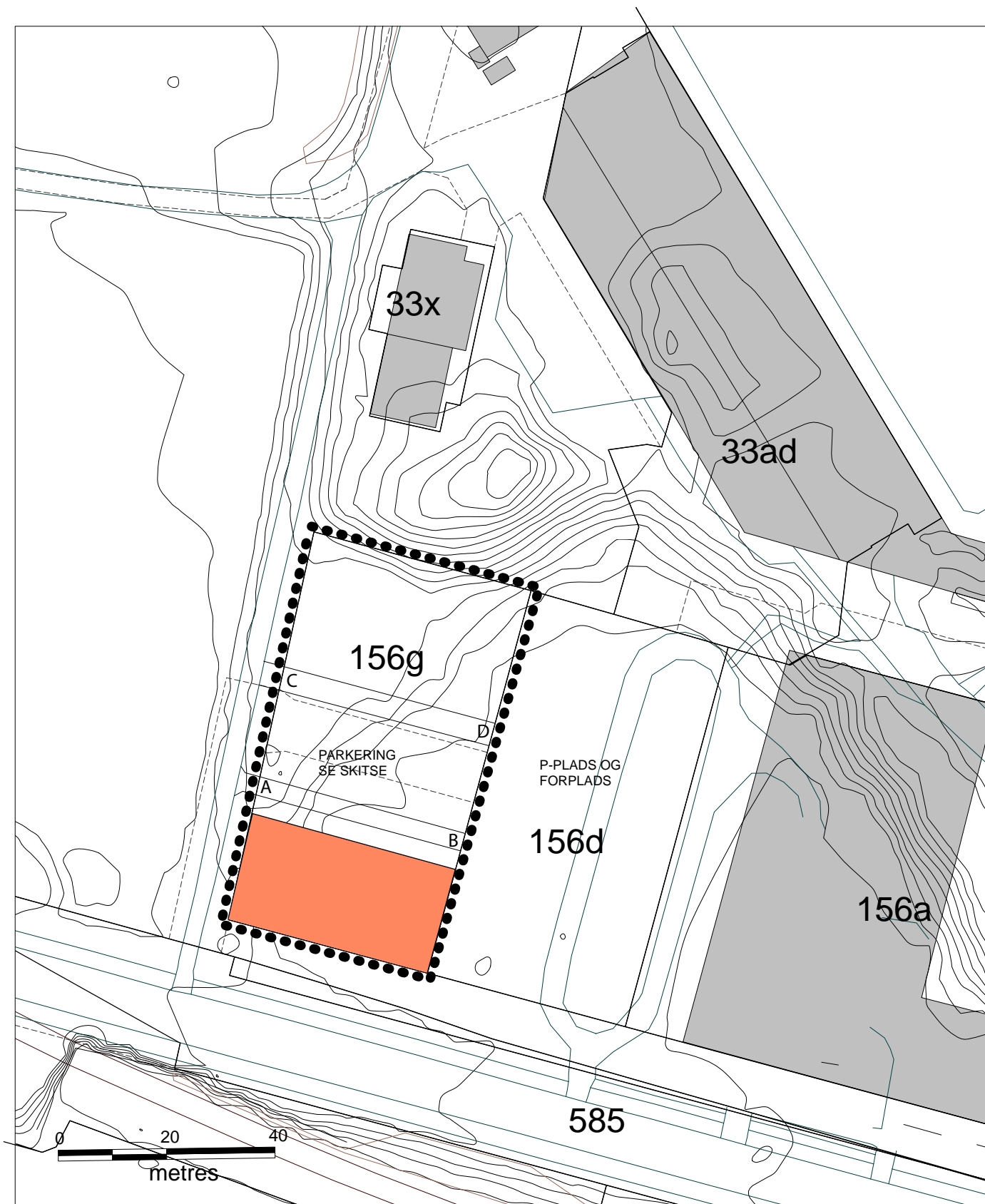
■ EKS. BEBYGGELSE






— MATR.SKEL

HOTEL
 VED RANDERS SVØMMEBAD
 EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK
 PLAN

LOKALPLAN 613

BILAG 1
 FEB 2014
 MÅL 1:1000

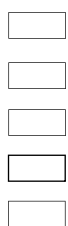
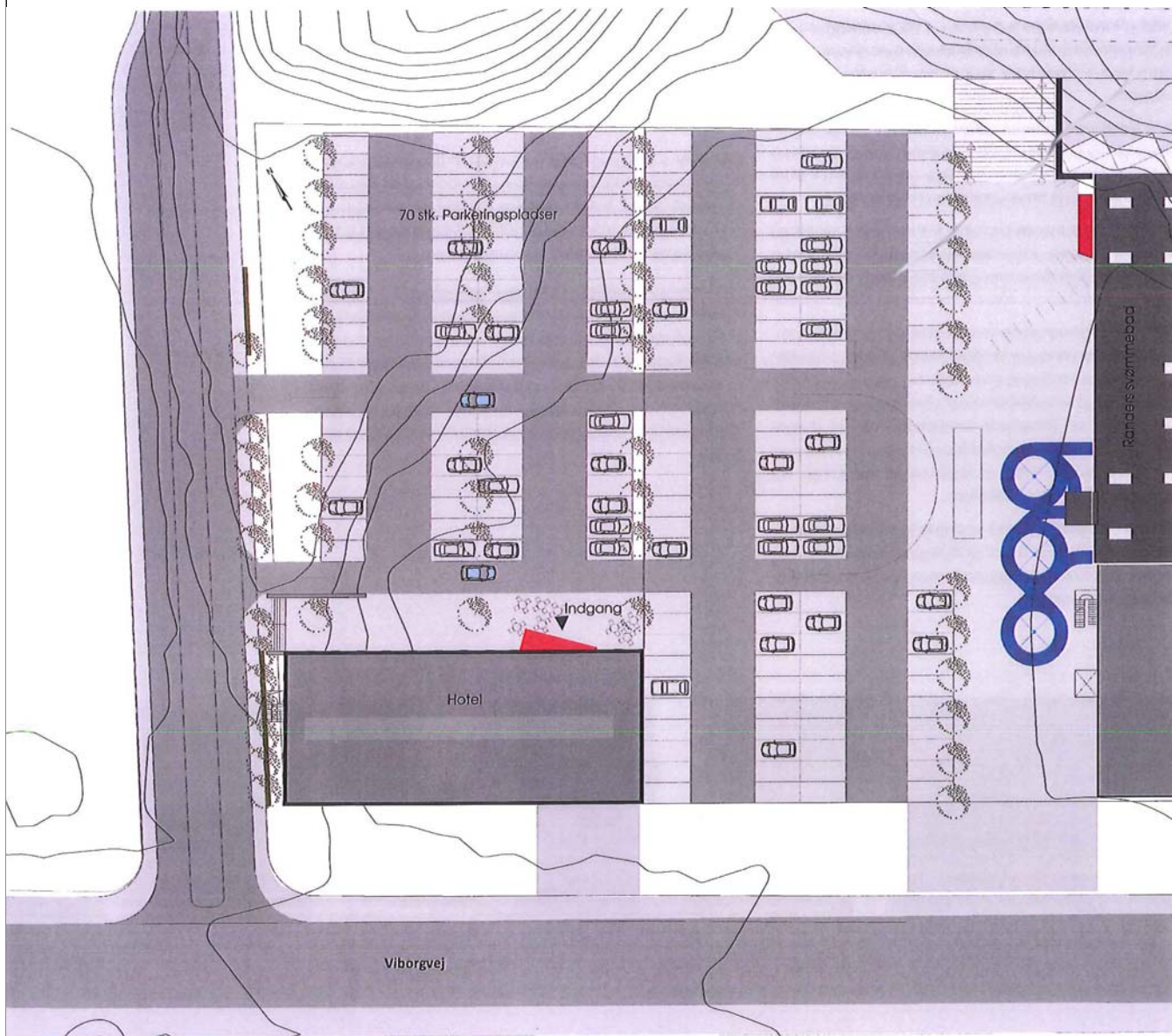


-  LOKALPLANGRÆNSE
-  EKS. BEBYGGELSE
-  MATR.SKEL
-  BYGGEFELT
- 

HOTEL
VED RANDERS SVØMMEBAD
FREMTIDIGE FORHOLD
RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK
PLAN

LOKALPLAN 613

BILAG 2
FEB 2014
MÅL 1:1000



HOTEL
 VED RANDERS SVØMMEBAD
 ILLUSTRATIONSPLAN
 RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK
 PLAN

LOKALPLAN 613

BILAG 3
 FEB 2014

MÅL:

Vejledning

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.

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

Miljøvurdering

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

Klage over lokalplanen

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt udarbejde 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,
- 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

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 får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt.

Klagen sendes til

Forholdet mellem bygge lov og lokalplanbestemmelser

I bygge loven og særligt i bygningsreglementet 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 bygge lovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der til-sidesætter byggelovens regler, er det byggelovens bestem-melser, 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

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

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 skal være skriftlig og skal være modtaget inden fire uger fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan. Klagen indsendes til Randers Kommune, der herefter sender klagen videre til Natur- og Miljøklagenævnet.

Hvis man vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

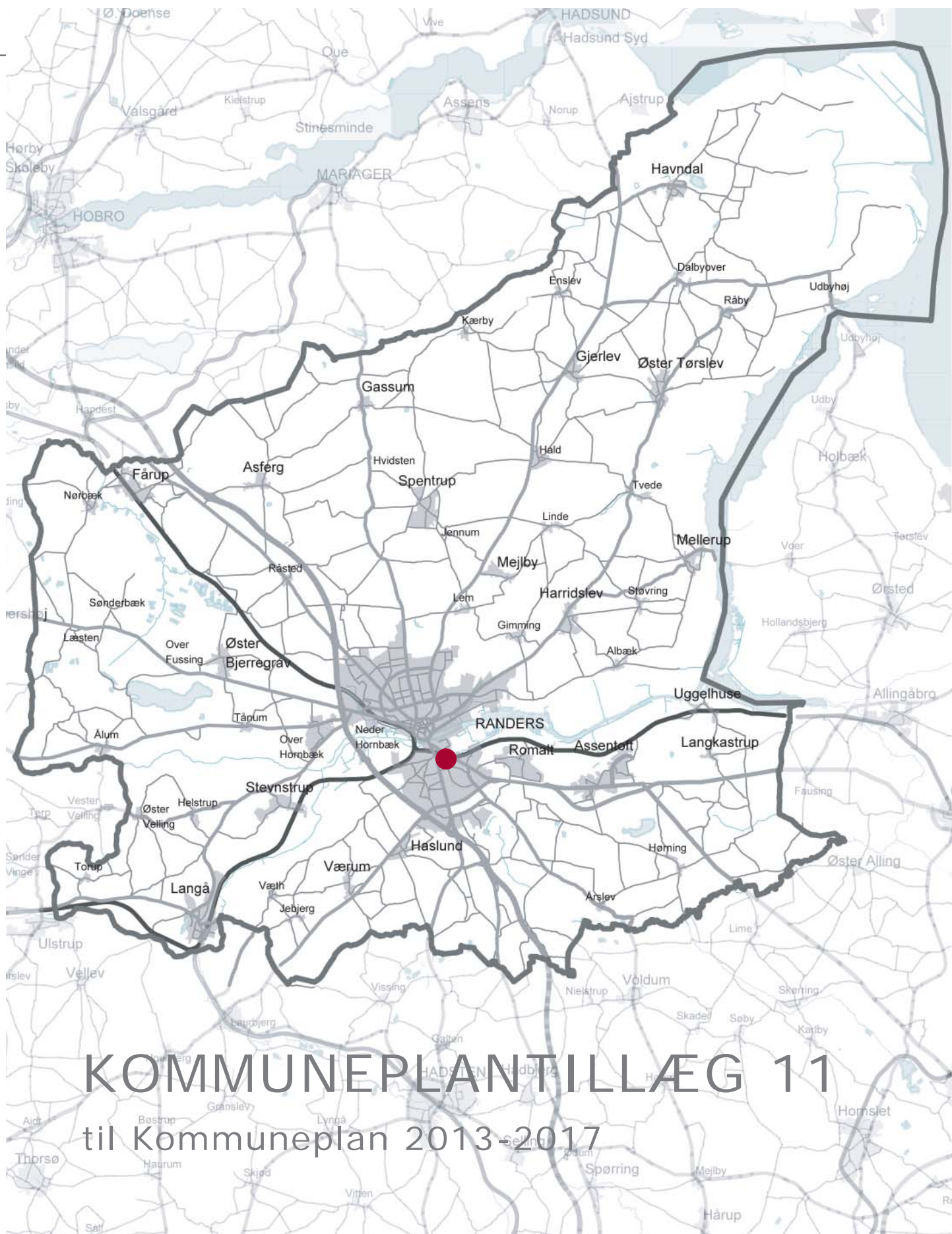
Klagegebyr

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets be-handling af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder ikke be-handling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen findes på nævnets hjemmeside: www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvist medhold i klagen.

Klagen sendes til:

Randers Kommune
Laksetorvet
8900 Randers C

eller pr. e-mail: teknisk@randers.dk



KOMMUNEPLANTILLÆG 11

til Kommuneplan 2013-2017



Kommuneplantillæg 11

Baggrund

Der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2013 for Randers Kommune, for et nyt Blandet Bolig- og Erhvervsområde ved Randers Svømmebad. Området ønskes anvendt til hoteldrift og eventuelt senere udnyttet til boligformål. Området er i dag omfattet af Kommuneplan 2009 for Randers Kommune, benævnt 1.06.O.4, udlagt til offentligeformål som sportsområde med tilhørende nødvendige bygninger. Dette er ikke i overensstemmelse med hoteldrift og boliger, hvorfor nærværende tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet.

Områdets anvendelse fastlægges til Blandet Bolig- og Erhvervsformål og benævnes herefter 1.06.BE.3.

Miljøscreening

Den 21. juli 2004 trådte bestemmelserne om miljøvurdering af planer og programmer i kraft. Lovens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er foretaget en samlet screening af lokalplanforslag og kommuneplanforslag i henhold til lov om miljøvurdering (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer). I screeningen er det vurderet, om planen har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv og arkæologisk arv mv.

På baggrund af screeningen har byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af kommuneplantillægget. Planforslaget har kun meget få negative konsekvenser, og disse har ikke væsentlig karakter. Planen vurderes ikke danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der medfører væsentlig indvirkning på miljøet. Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med kommuneplantillægget. Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til kommuneplantillæg 11 er endeligt vedtaget af Randers byråd den 1. september 2014.

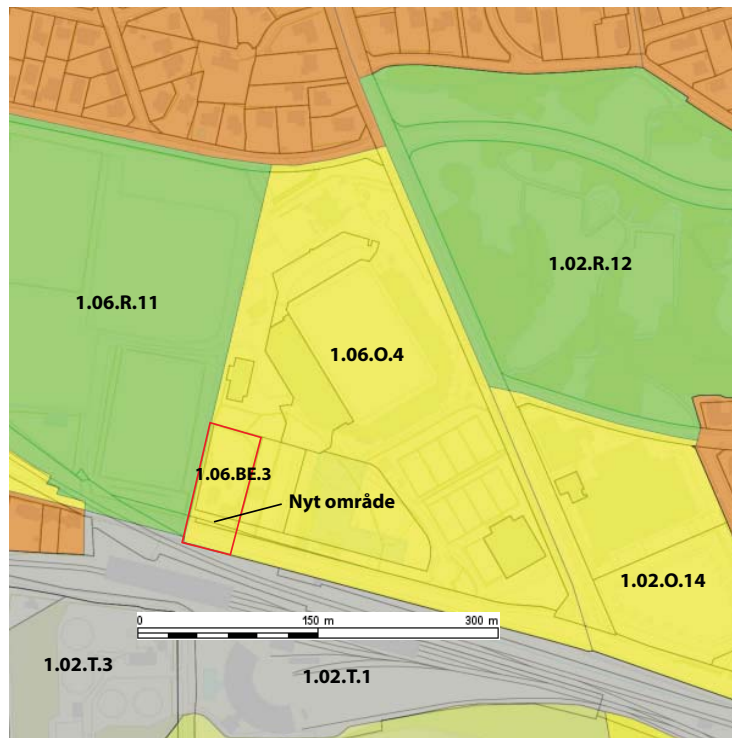
Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

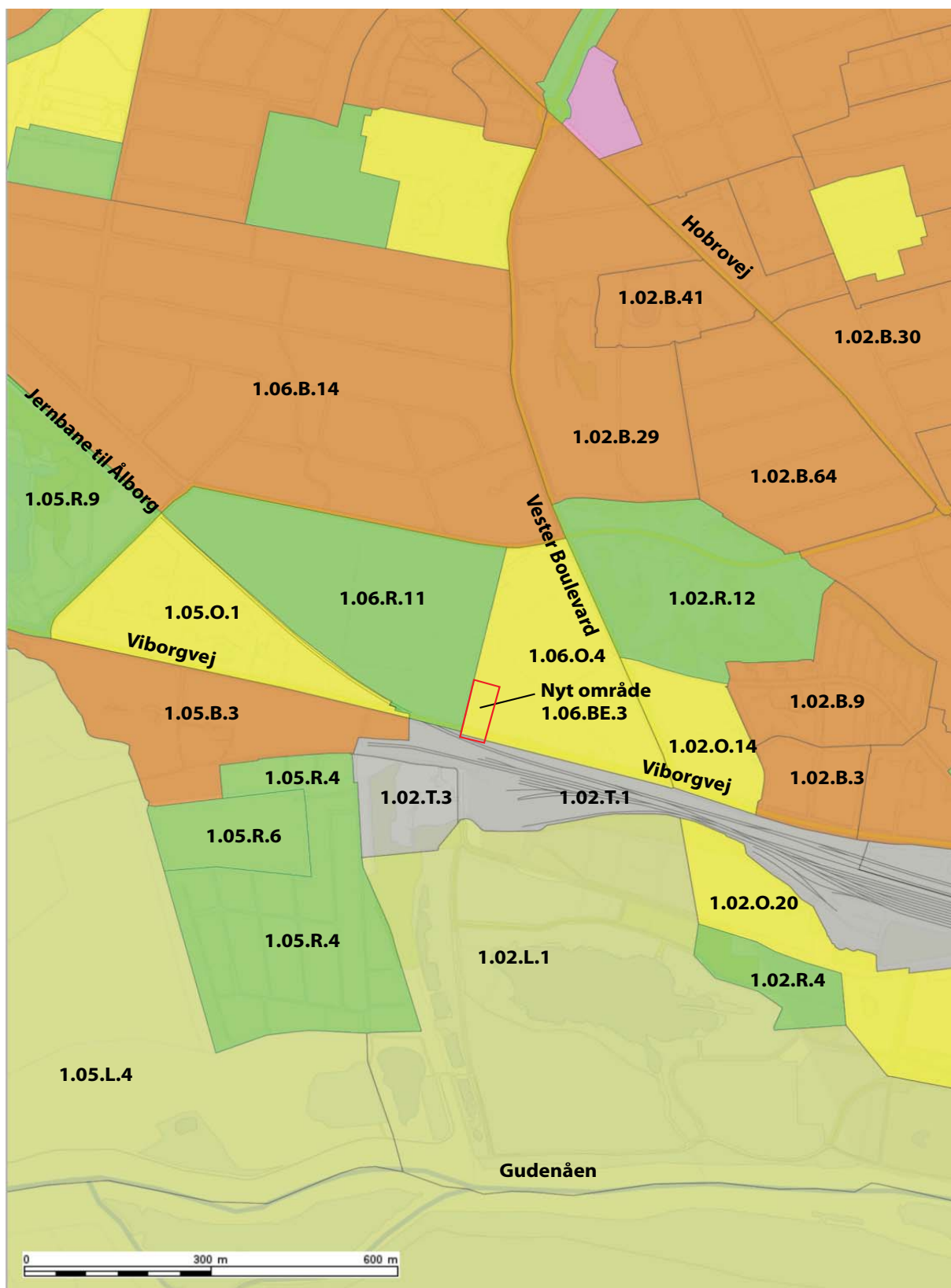
Forslag til kommuneplantillæg 11 har i henhold til planlovens § 24, stk. 3 været offentliggjort i perioden fra den 14. maj 2014 til den 9. juli 2014 sammen med lokalplanforslaget.

Nyt Blandet Bolig- og erhvervsområde 1.06.BE.3 beliggende ved Randers Svømmebad ved Viborgvej i Randers

Rammeområde	1.06.BE.3.
Områdets anvendelse	Området må anvendes til Blandet bolig- og erhvervsformål.
Bebyggelsens art	Offentlige formål til hoteldrift og til boligformål.
Bebyggelsesprocent	Maksimalt 140 %
Etageantal, bygningshøjde	Maksimal 6 etager med en samlet bygningshøjde på 22 m.
Grønne arealer, friarealer	
Zoneforhold	Området er beliggende i byzone.
Lokalplaner og byplanvedtægter	Området er omfattet af lokalplan nr. 578 - Randers Svømmebad og vil i fremtiden være omfattet af lokalplan nr. 613 - Hotel ved Randers Svømmebad



Udsnit af Rammekort med ændringen indtegnet med rødt.



Oversigtskort med det nye område 1.06.BE.3.

Randers Kommune
Miljø og Teknik
Stadsarkitektens kontor
Laksetorvet
8900 Randers C

