



Randers Kommune



LOKALPLAN 713

Dronningborg Byggeprojekt.
Hal, daginstitution og
plejehjem.





INDHOLDSFORTEGNELSE

VEJLEDNING	3
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	4
OM LOKALPLANEN	6
BAGGRUND	6
LOKALPLANENS OMRÅDE	6
LOKALPLANENS INDHOLD	7
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	11
§ 1 Lokalplanens formål	11
§ 2 Område og zonestatus	11
§ 3 Områdets anvendelse	11
§ 4 Udstykning	12
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	12
§ 6 Tekniske anlæg	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9 Ubebyggede arealer	15
§ 10 Skiltning	16
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	17
§ 12 Ophævelse af lokalplan	17
§ 13 Vedtagelsespåtegninger	17
KORTBILAG 1, Afgrænsning og delområde	18
KORTBILAG 2, Arealanvendelse	19
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	20
OVERORDNET PLANLÆGNING	20
KOMMUNEPLANEN	21
EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER	21
ØVRIG PLANLÆGNING	22
NATURBESKYTTELSESLOVEN	22
MUSEUMSLOVEN	22
MILJØBESKYTTELSESLOVEN	22
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	23
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	23
TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE	23
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG	23



Hvad er en lokalplan?

*Investeringssikkerhed
og sikkerhed for naboer.*

Hvad er en redegørelse?

*Hvad er bestemmelser
og kortbilag?*

Forhold til anden planlægning.

Der er ikke handlepligt

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

*Byudvikling 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 juridisk bindende bestemmelser om, hvordan arealer og bygninger må bruges.

En lokalplan kan give ejeren sikkerhed for, hvad der eksempelvis må udstykkes og bygges.

En lokalplan kan samtidig give naboer sikkerhed for, hvad de kan blive naboer til. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i planloven.

Lokalplanen er delt op i tre hovedafsnit:

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

Lokalplanen medfører ikke nogen handlepligt. Det betyder, at byrådet og grundejere i området ikke er 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.

Lokalplaner og borgernes indflydelse

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

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen først som et forslag, som interesserede får mulighed til at kommentere. Herefter vurderer byrådet eventuelle ændringsforslag, inden planen vedtages endeligt - evt. i en revideret form.

Bygningsreglement og lokalplan

Bygningsreglementet indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser. En del af disse bestemmelser kan skærpes eller lempes i en lokalplan hvilket for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt efter bygningsreglementet.

Det betyder, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter bygningsreglementets bestemmelser.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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 at udarbejde 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.

EKSPROPRIATION FOR VIRKELIGGØRELSE AF LOKALPLAN

Byrådet kan i medfør af planlovens § 47, stk. 1 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for lokalplanens område.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser - her gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for reali-



sering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er byrådet, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal byrådet følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes på Erhvervsstyrelsens hjemmeside.



Kort over lokalplanområdet



Oversigtskort 1:100.000

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

I budgetaftalen gældende for 2020-2023, blev der afsat anlægsmidler til etablering af en ny hal, en daginstitution og et plejehjem i Dronningborg. Byrådet har et ønske om, at etablere et projekt der kombinerer de tre funktioner i ét samlet byggeri. Byrådet ønsker derfor at der udarbejdes en lokalplan der muliggør dette.

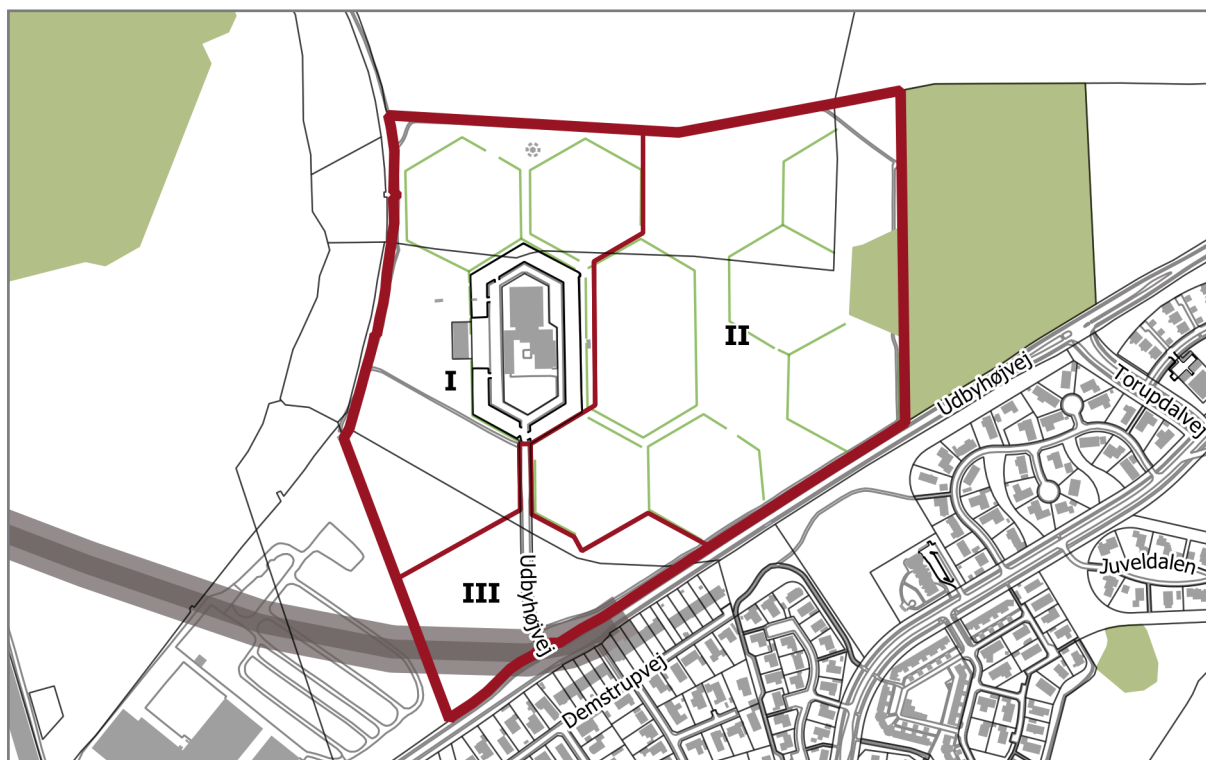
Der udarbejdes ny lokalplan, da gældende lokalplan udlægger området til offentlige og rekreative formål i form af fritids- og idrætsfaciliteter. Projektet kan ikke udføres indenfor dette, da det indebærer boliger.

Lokalplan 713 aflyser delvist gældende Lokalplan 631 for Dronningborg Maskinfabrik og Idrætscenter.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område ligger i Dronningborg i det nordøstlige Randers og omfatter Dronningborg Hallen, Fremtidens foreningshus, samt dertilhørende udearealer og anlæg.

Området er på ca. 26 ha og afgrænses mod syd af Udbyhøjvej og mod vest af det eksisterende erhvervsområde, samt et bevaringsværdigt landskab, som bla. omfatter Rismølle Bæk. Mod nord og øst grænser området op til det åbne land, skærmet af beplantningsbælter og fredskov.



Delområder

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 713 giver mulighed for at opføre ny hal og idrætsbygninger, samt institution og plejeboliger. Der er i lokalplanen yderligere mulighed for at opføre bebyggelse, der henvender sig til områdets anvendelse.

Størstedelen af lokalplanområdet omfatter idrætanlæggets boldbaner, som er placeret indenfor de karakteristiske hexagon formede læhegn. Boldbanerne opdeles af et naturpræget mellemrum med høje græsser, der viser områdets naturlige terræn. Arealet giver en tydelig kontrast til de meget anlagte baner og giver området en stærk rekreativ karakter med mange muligheder.

Lokalplanen inddeles i 3 delområder.

DELOMRÅDE I

Delområde I - Bolig og erhversområde, samt institutioner

Der kan indenfor delområde I opføres boliger, lettere erhverv, institutioner samt bygninger og anlæg til fritid- og idrætsformål.

Bebyggelse må opføres op til 3 etager med en højde på op til 20 m. På arealerne nærmest det bevaringsværdige landskab mod vest, er det dog kun mulig at bygge i 1,5 etage med en maksimal højde på 8,5 m.

Indenfor delområdet ligger der eksisterende bygninger såsom idræts-hal og dertilhørende faciliteter, samt et foreningshus.



*Nedrivning af eksisterende
bebyggelse*

Forsinkelsesbassiner

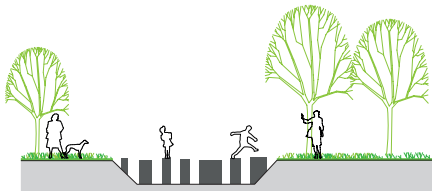
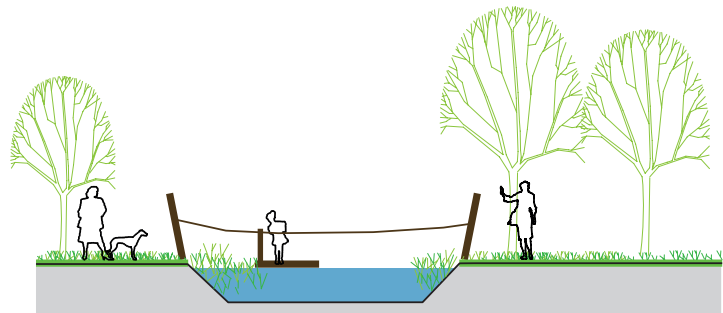
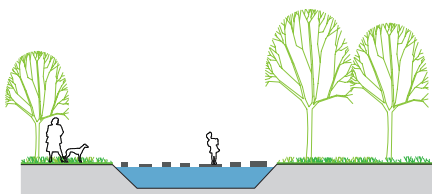
Nedrivning

Den eksisterende hal på arealet er i dårlig stand og skal derfor rives ned og erstattes af en ny. Projektet kan medføre at der skal nedrives yderligere bebyggelse, dette er dog ikke en forudsætning.

Forsinkelsesbassiner

Alt tag- og overfladevand skal forsinkes og renses indenfor lokalplanområdet, inden det ledes videre ud i Rismølle Bæk. Der skal derfor sikres arealer til håndtering af regn- og overfladevand, både i forbindelse med hverdagsregn og ekstremt regn.

Der er i lokalplanen udpeget et areal, hvor forsinkelsesbassinerne til hverdagsregn skal etableres indenfor. Det er ambitionen at bassinerne skal anlægges som naturlige bassiner og benyttes som rekreative arealer, der evt. kan indeholde en dobbeltfunktion, som f.eks. aktivitetsbane.



Håndteringen af ekstremt regn (klimatilpasning) kan etableres som opstuvingsområder i form af multifunktionsanlæg, som effektivt kan sikre området mod oversvømmelse i de våde måneder og samtidigt udnytte dem optimalt i de tørre måneder. Eksempler på egnede arealer til midlertidig opstuvning er fx sænkede pladser, boldbaner og p-arealer.

DELOMRÅDE II

Delområde II - Rekreativt område og idrætsanlæg

Området udlægges til offentlige og rekreative formål i form af fritid- og idrætsanlæg, bla. boldbaner.

Delområde II giver mulighed for at der kan anlægges nye boldbaner, kunstgræs baner, lysmaster og boldhegn, samt rekreative faciliteter i form af aktivitetsanlæg, faciliteter der understøtter friluftsliv eller lign.

Der kan desuden opføres mindre bebyggelse såsom læskure, skure til opbevaring, shelters, bålhytter, mv.



Forlængelse af Ringboulevarden

DELOMRÅDE III

Vejreservation

Delområde III - Rekreativt område og teknisk anlæg

Vejreservation til forlængelse af Ringboulevarden

Der er reserveret areal til at Ringboulevarden i Randers skal forlænges på et tidspunkt, fra Hadsundvej til Udbyhøjvej. Der ligger derfor en vejreservation til en vejføring af denne statsvej. I forbindelse med den nye vejføring skal der inden for lokalplanområdet gøres plads til, at der kan ske en omlægning af områdets vejtilslutning.

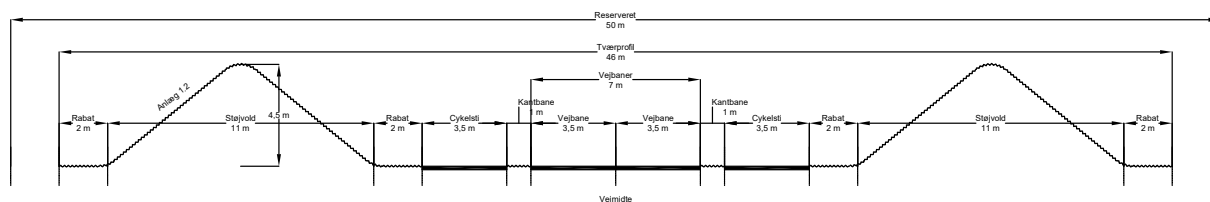
Delområde III udlægges således at der er plads til en mulig omlægning af eksisterende vejtilslutning i forbindelse med den kommende Ringboulevard.

Midlertidig anvendelse

Der er mulighed for anlæg til midlertidig anvendelse indenfor delområdet.

Principtegning - tværsnit.

Kommende ringboulevards vejprofil vil være samme størrelsesomfang som eksisterende ringboulevard.





Trafikstøj

Trafikstøj

Der skal tages højde for støj fra veje i lokalplanområdet i forbindelse med placering af bebyggelse - især boliger. Hvis grænseværdierne for trafikstøj overskrives skal der etableres støjafskærmning.

Der skal ligeledes tages højde for den ovennævnte vejreservation og den fremtidige vejstøj derfra.

Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje
Trafikstøj

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" er beskrevet følgende vejledende grænseværdier for vejstøj:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end Lden 58 dB.
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst Lden 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og sove- rum mod boligens stille facade og birum mod gaden.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven fastsættes flg. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1 **At** området kan anvendes til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.
- 1.2 **At** vejadgang til lokalplans område sker fra Udbyhøjvej eller fra den fremtidige vejstrækning Ringboulevarden.
- 1.3 **At** områdets landskabelige kvaliteter og beplantning bevares og udvikles.
- 1.4 **At** der sikres tilstrækkeligt areal til lokal håndtering af regnvand i form af landskabeligt/rekreativt udformede forsinkelingsbassiner.

§ 2 Område og zonestatus

Matrikler

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 3c, 7a, 7c, 10a, 10g, 10h, 10i, 7000c, 7000p og en del af 7000d, samt alle parceller, der efter den 12.05.2020 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til rekreative-, fritids- og kulturformål.

Delområder

- 3.2 **Delområde I** må kun anvendes til boligområde (tæt-lav og etage), erhversområde, institutioner, samt bygninger og anlæg til fritid- og idrætsformål.
- 3.3 **Delområde II** må kun anvendes til rekreativt område og idrætsanlæg.
- 3.4 **Delområde III** må kun anvendes til rekreativt område og tekniske anlæg.

Erhverv der henvender sig til områdets anvendelse kan være fysioterapeuter, massører og lign.

- 3.5 Der må i **delområde I** kun etableres virksomheder i form af liberalt erhverv, der henvender sig til områdets anvendelse f.eks. kontorer, serviceerhverv, offentlige formål og lignende.

Butik

- 3.6 Der må i tilknytning til stadioner, fritliggende turistattraktioner og lign. udlægges arealer til butikker til brug for de kun-



		der, der benytter anlægget på grund af dets primære funktion. Butiksarealet må maks. udgøre 300 m ² .
<i>Teknisk forsyning</i>	3.7	Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin, mobilantenner m.v. Der kan dog ikke opstilles vindmøller. Se desuden bestemmelserne i § 6.2.
		§ 4 Udstykning
<i>Udstykning</i>	4.1	Udstykningsmulighed og grundstørrelser fremgår af nedstående: <u>Offentlige- / Rekreative- / Fritid- og idrætsformål</u> Storparcel eller enkelte grunde - ingen bestemmelser. <u>Erhverv</u> Storparcel eller enkelte grunde - ingen bestemmelser. <u>Boligbebyggelse</u> Storparcel eller enkelte grunde på minimum 200 m ² .
	4.2	Der kan ske selvstændig udstykning af anlæg til forsinkelsesbassiner.
		§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold
<i>Vejtilslutning</i>	5.1	Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Udbyhøjvej med 1 vejtilslutning.
<i>Adgangsvej</i>	5.2	Den kortbilag 2 vist adgangsvejen A-A forbliver under eksisterende forhold indtil der skal etableres ny vejadgang i forbindelse med forlængelsen af Ringboulevarden.
<i>Ny fremtidig vejtilslutning. I forbindelse med vejreservationen til forlængelsen af Ringboulevarden mellem Hadsundvej og Udbyhøjvej, skal der etableres en ny vejtilslutning fra lokalplanens område til denne vej.</i>	5.3	Der er mulighed for etablering af evt. ny fremtidig vejtilslutning indenfor delområde III .
<i>Stiforbindelser</i>	5.4	De på kortbilag 2 viste stiforbindelser bevares eller omlægges så der fortsat er sammenhængende forbindelser rundt i området og til de omkringliggende stiforbindelser.
<i>Parkeringspladser</i>	5.5	Der skal etableres følgende parkeringspladser for det angivende byggeri: Idrætshal/foreningshus: 1 pr. 25 m ² Daginstitution: 1 pr. 50 m ² Plejhjem: 0,5 pr. bolig Kontorer: 1 pr. 60 m ² Udvalgswarebutikker: 1 pr. 50 m ²
<i>Parkeringsnorm</i>		
<i>Parkering til boldbaner</i>	5.6	Der skal derudover etableres 50 parkeringspladser til at sikre tilstrækkeligt parkering til boldbanerne.



Handikapparkering

- 5.7 For hver 50 p-pladser, skal der etableres 1,5 handicapparkeringspladser

Antenneanlæg

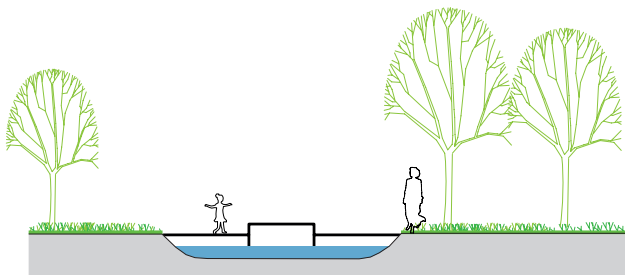
§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 I lokalplanområdet er der mulighed for etablering af antenner til mobiltelefoni med tilhørende teknikkabine. Antennerne skal placeres direkte på bebyggelsen eller på bærerør. Der må ikke opstilles master.
- 6.3 Der kan i forbindelse med byggeri etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.3 er opfyldt.
- 6.4 Der skal i **delområde I** etableres forsinkelsesbassiner med tilhørende anlæg og vejadgang indenfor det kortbilag 2 markerede område.

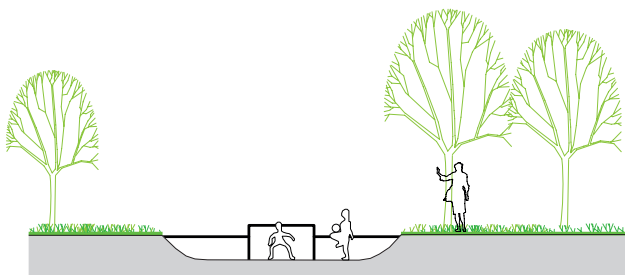
Vejledningen indeholder retningslinjer for hvordan solceller bedst muligt tilpasses bygningen, og nabogener undgås

Forsinkelsesbassiner

Bassinerne skal have en organisk og landskabeligt integreret udformning, gerne med varierende hældninger på skråningen ned mod bassinerne, dog ikke stejlere end 1:3. Bassinerne kan etableres som flere små bassiner der har forskellige rekreative og fritidsaktiviteter som bi-funktion. F.eks. boldbane, skaterbane, legestativer, osv.



Regnvandstekniske anlæg integreres med rekreative faciliteter og aktiviteter der skaber en dobbeltfunktion og indarbejder klimatilpasning med merværdi. F.eks. installationer/anlæg der agerer som balance bomme når regnvandsbassinerne står med vand og som fodboldmål når bassinerne er tomme.



Klimatilpasning

- 6.5 Der kan etableres opstuvningsområder indenfor hele lokalplanområdet. Arealer til midlertidig opstuvning kan være sænkede legepladser, boldbaner, p-arealer, spejlbassiner og lign.



- Lysmaster*
- 6.6 Regnvandsbassiner skal etableres med tæt/impermeable bund.
- 6.7 Inden for lokalplanens område kan der opstilles lysmaster med en lyspunktshøjde på maksimalt 21 meter med nedadrettet belysning. Lysmaster skal placeres mindst 10 meter fra skel mod naboer, samt fra plejehjem og boligbebyggelse indefor lokalplanområdet.
- § 7 Bebyggelsens omfang og placering**
- Bebyggelse*
- 7.1 Der må kun etableres bebyggelse inden for det kortbilag 2 markerende **delområde I**.
- Dog undtaget mindre sekundære bygninger og anlæg såsom skure til opbevaring, læskure, sparkemur, mv. Sekundær bebyggelse skal dog opsættes efter en godkendt helhedsplan for området.
- Bebyggelsesprocent*
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for **delområde I** må ikke overstige 50%.
- Etageantal og bygningshøjde*
- 7.3 Bebyggelse må opføres i op til 3 etager med en maksimal højde på 20 m målt fra eksisterende terræn. Dog er det indenfor det på kortbilag 2 markerede område, kun tilladt at opføre bebyggelse i 1,5 etage med en maksimal højde på 8,5 m.
- Sekundære bebyggelse*
- 7.4 Sekundær bebyggelse og anlæg inden for hele lokalplanens område, såsom sparkemur, skure, læskure mv. må ikke overstige en bygningshøjde på mere end 5 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, til bygningens højeste punkt.
- Midlertidig anvendelse*
- 7.5 Det er indenfor **delområde III** muligt at opføre midlertidige anvendelser og funktioner i tilknytning til anvendelser i området. Byrådet kan ved dispensation tillade, at der etableres midlertidige funktioner. Det kan bl.a. være mindre bygninger, pavilloner, mv. til formidling af området, midlertidig ophold og parkering, udstillinger, idrætsfaciliteter og lign. samt tekniske 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 med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer, tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.
- Individuelle antenner*
- 8.2 Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1,0 m. Antenner skal opsæt-



Anlæggene skal være i overensstemmelse med Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere".

- 8.3 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.

§ 9 Ubebyggede arealer

Læhegn

- 9.1 De kortbilag 2 viste læhegn skal bevares eller genetableres, for at fastholde det hexagon formede landskabstræk læhegnene skaber. Dog undtaget læhegn inden for **delområde I**.

Fælles friarealer og legepladser

- 9.2 Der skal etableres de nødvendige fælles friarealer og legepladser i tilknytning til bebyggelse (boliger, plejehjem, institutioner).

De fælles opholdsarealer skal placeres og indrettes, så de kan danne rammen om ophold, leg og aktivitet. De fælles opholdsarealer skal indrettes, så der er plads til at plante og pleje større træer.

Hegn i skel

- 9.3 I boligområder skal hegn langs skel mod fælles friarealer og stier etableres som levende hegn. Det er tilladt at opsætte trådnet på indersiden, i forbindelse med levende hegn.

- 9.4 Hegn mod vej og sti må kun placeres på egen grund mindst 0,3 meter fra skel.

Boldhegn

- 9.5 Der kan opsættes trådhegn i op til 7 meters højde i tilknytning til boldbaner.

*Terrænregulering
Det overordnede landskab skal følges
og bebyggelsen skal indpasses.*

- 9.6 Der må ikke foretages terrænreguleringer, der ændrer lokalplanområdet naturlige landskabsformer. Dog kan der på den enkelte grund terrænreguleres i mindre grad og i henhold til § 9, stk. 7 og stk. 8.

- 9.7 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 1,0 m på de enkelte grunde. Terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund og skal udføres så terrænet følger det naturlige landskab i skel.

Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg af vej, etablering af teknisk forsyning, bassiner, boldbaner og rekreative/aktivitets anlæg.

- 9.8 Ved terrænregulering af boldbaner i forbindelse med bebyggelse indenfor **delområde I**, må det naturlige landskab gerne genskabes.

Støttemure

- 9.9 Der må ikke etableres støttemure.



§ 10 Skiltning

Skiltning

Skiltning på facader

- 10.1 Skiltning skal tilpasses bygningens arkitektur og skala og følge opdeling af vinduer, døre, porte og lign. Skilte bør ikke dække døre, vinduer og bygningsdetaljer.
- 10.2 Der kan opsættes 1 skilt på bygningens hovedfacade. Såfremt bygningen har facade mod to veje eller flere, er der mulighed for 1 skilt på hver facade mod de pågældende veje.
- 10.3 Skiltning skal udføres med udskårne enkeltbogstaver opsat direkte på facaden eller på en bæreplade af klart ufarvet glas/plast, og med en bogstavhøjde afstemt efter facadens størrelse, med minimum 50 cm fri facadeplade over bogstaverne. Skilte, der rækker op over tagfod, tillades som udgangspunkt ikke.
- 10.4 Der må opsættes bannerskilte i forbindelse med f.eks. tidsbegrænsede aktiviteter, større arrangementer og lign. Banneret må højst være 6 m², og der må højst opsættes et banner pr. facade.

Fritstående skilte

- 10.5 Der må opsættes 1 fritstående skilt i tilknytning til hver institution/virksomhed. Skiltet må ikke være større end B: 1,0 x H: 3,0 m.

Idrætsanlæg

- 10.6 Det kan tillades, at der etableres bandereklamer om en fodboldbane eller lignende idrætsanlæg. Bandereklamerne skal vende ind mod banen og skal være i en højde på højst 1 m over terræn.
- 10.7 Der kan opsættes henvisnings- og oplysningsskilte. Skiltefladen skal højst være 0,5 m², og skilte skal have en højde på højst 1 m.

Elektronisk og digital skiltning

- 10.8 Der må opsættes 1 fritstående pylon med LED skærm i tilknytningen til vejtilslutningen til lokalplanområdet. Skiltet skal placeres indenfor det kortbilag 2 markerede område.

Pylonen må ikke være større end B: 1,5 x H: 5 m.

Ændres vejtilslutningen til området skal pylonen ligeledes flyttes, så den følger vejen.



- 10.9 Digitale skærme må kun bruges til almen information fx om kulturelle arrangementer, idrætsarrangementer, offentlig information eller lignende, der er tilknyttet faciliteterne indenfor lokalplanområdet.
Der må ikke vises reklamer for virksomheder, produktreklamer og lign.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

At de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.

At det i § 6 nævnte regnvandsbassin er etableret.

At det i § 9 nævnte fælles opholdsarealer og legepladser er etableret.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

- 12.1 Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Lokalplan 631 for det område, lokalplanen omfatter.

- 12.2 Lokalplan 631 ophæves for ovennævnte areal, med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 13 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 713 er vedtaget af Randers Byråd den 07.09.2020.

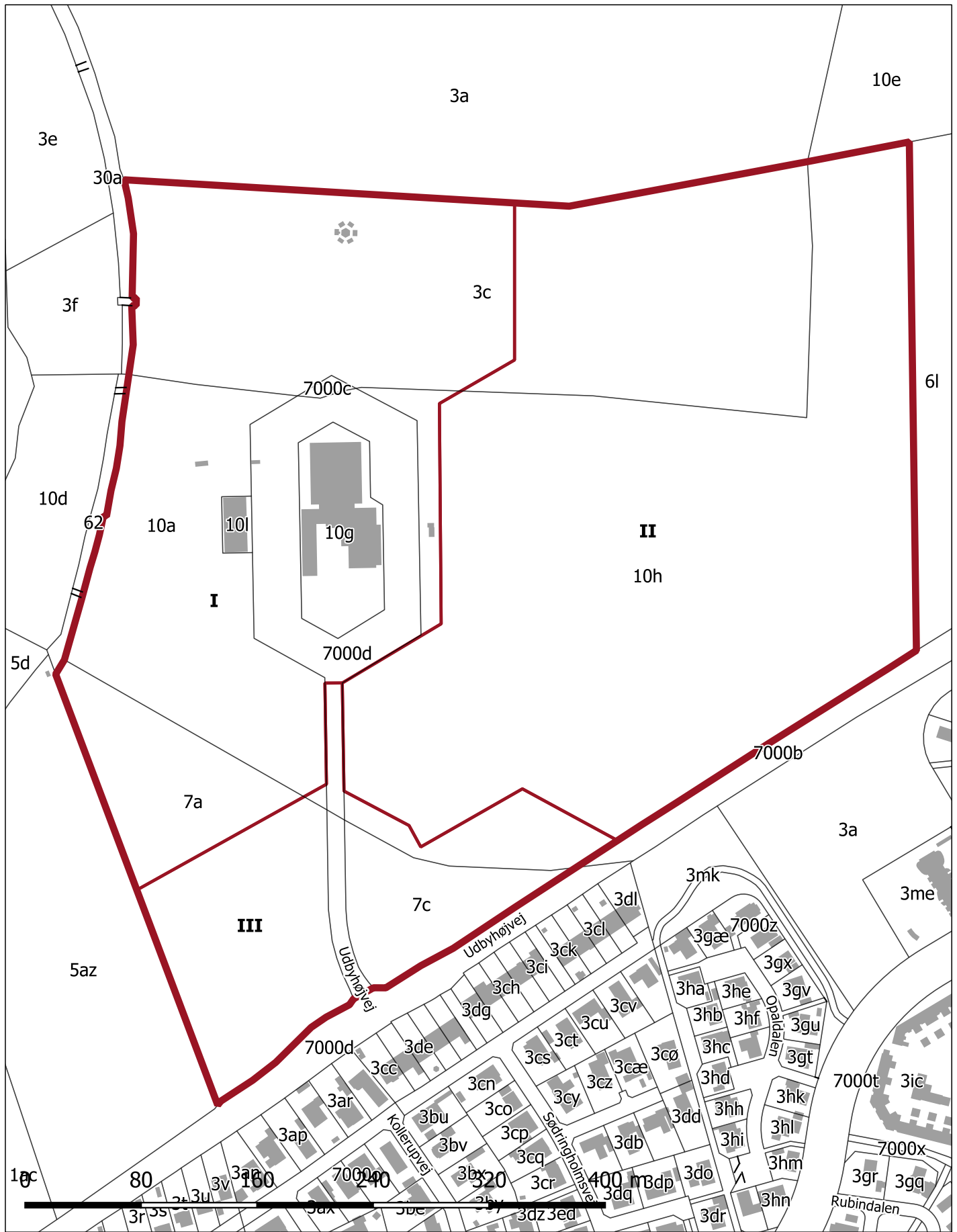
Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Lokalplan 713 er endeligt vedtaget af Randers Byråd den 18.01.2021.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



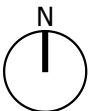
Signaturforklaring

- | | | | |
|--|--------------|--|-----------------|
| | Ny lokalplan | | Delområdegrænse |
| | Matrikelskel | | Bygninger |
| | Optagetvej | | |

**BILAG
1**

Eksisterende forhold

Målforshold: 1:3500 , A4, 08.07.2020



Lokalplan 713

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



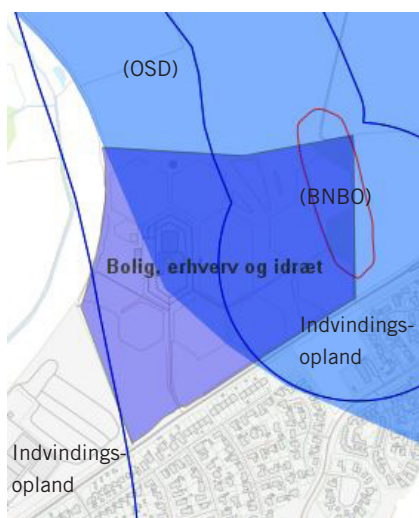
Signaturforklaring

- Ny lokalplan
- Delområdegrænse
- Matrikelskel
- Bygninger
- Vejkant
- Vejreservation
- Vejbyggelinje
- Stier
- Planlagte stier
- 1,5 etage - 8,5 m
- Område til regnvandshåndtering
- Område til digital skiltning
- Skovbyggelinje
- Læhegn
- Fredskov
- Beskyttede vandløb

BILAG 2	Arealanvendelse	
	Målforshold: 1:4000 , A4, 08.07.2020	
	Lokalplan 713	RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



Landsplanlægning



ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

OVERORDNET PLANLÆGNING

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandområdeplaner 2015-2021 og ligger inden for hovedvandopland nr. 1.5 Randers Fjord.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er i strid med de statslige vandområdeplaner.

Beskyttelse af grundvandet

Lokalplanområdet ligger i et område, der er omfattet af grundvandsinteresser.

Den nordøstligste del af lokalplanområdet ligger i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) til Dronningborg Vandværks drikkevandsboring DGU nr. 69.812. Den østlige halvdel af lokalplanområdet ligger i indvindingsopland til Dronningborg Vandværk og størstedelen af lokalplanområdet ligger også i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

På grund af drikkevandsinteresserne i området skal der tages hensyn til grundvandsbeskyttelsen i forbindelse med håndtering af overfladevand. Vejvand samt vand fra p-pladser må ikke kunne nedrive til grundvandet. Regnvandsbassiner skal etableres med tæt/impermeable bund.

Det er derfor vigtigt, at fremtidige aktiviteter tilrettelægges, så forurening af grundvandsressourcen undgås. Brug af sprøjtemidler og gødning bør undgås.

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

Natura 2000-områder

Der er ingen Natura 2000-område inden for/i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Nærmeste Natura 2000-område, habitatområde nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord ligger ca. 7,9 km øst for området.

Bilag IV-arter

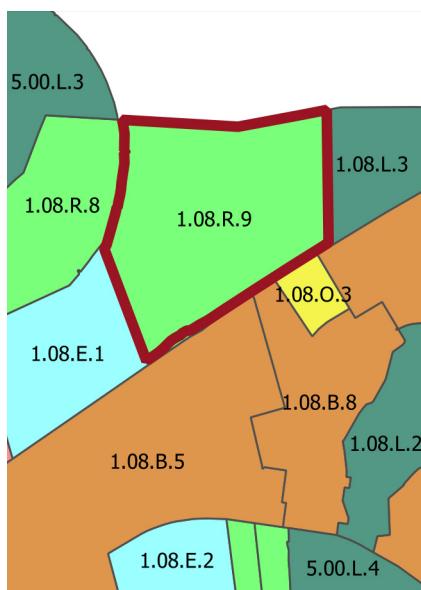
Lige vest for lokalplanens område ligger Rismølle Bæk, der er et muligt leve- og rasteområde for odderen. Så længe der ikke bygges lige ned til vandløbet, så vurderes projektet ikke at påvirke yngle- og rasteområder for odderen.

Der er ikke fundet bilag IV-arter nær lokalplanområdet, og med den nuværende brug af arealet vurderes stedet ikke at rumme yngle- og rasteområder for bilag IV-arter. Det vurderes derfor, at der ikke vil være en påvirkning af yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

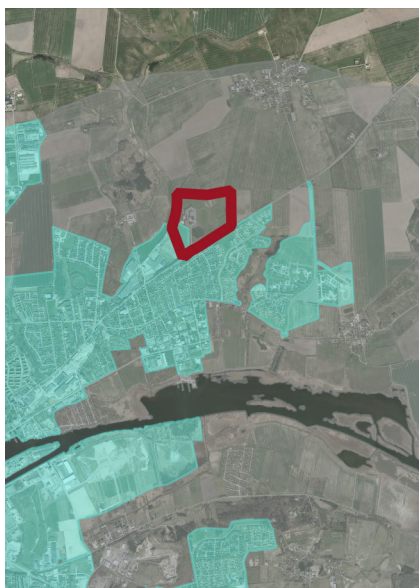


FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplan 713



Rammekort med markering af lokalplanområdet.



Kystnærhedszonen

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.08.R.9 i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til Rekreative/Fritidsformål.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

Kystnærhedszonen

Området ligger indenfor kystnærhedszonen. Planen muliggør nyt byggeri, der i højde og udstrækning ikke adskiller sig i forhold til den eksisterende by. Planen vurderes derfor ikke at få væsentlig indvirkning på kystlandskabet.

Produktionserhverv

Randers kommune har ikke fastlagt retningslinjer med udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 25 og nr. 26.

Det forventes ikke at det berørte rammeområde – eller dele heraf – vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Lokalplanen får derfor ikke betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

Tillæg til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017, da området er udlagt til rekreative/fritidsformål og dette område ønskes omdannet så der også er mulighed for boliger.

Der er derfor udarbejdet Tillæg 56 til Kommuneplan 2017. Med kommuneplantillægget ændres en del af områdets anvendelse fra rekreative/fritidsformål til bolig og erhverv samt offentlige formål.

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan.

Fordebat

Der har været afholdt fordebat fra den 23.03.2020 til den 06.04.2020. Der kom ingen forslag eller ideer til planlægningen i forbindelse med fordebatten.

EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af eksisterende Lokalplan 631 for Dronningborg Maskinfabrik og Idrætscenter, som delvist aflyses når denne lokalplan offentliggøres endeligt.

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. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2.

Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.



ØVRIG PLANLÆGNING

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan kloakopland E12.9 og R45.1, som er separatkloakeret.

I forbindelse med lokalplanen skal der vedtages et tillæg til spildevandsplanen, hvis der skal være bebyggelse udenfor de eksisterende kloakoplande. Nye kloakoplande planlægges separatkloakeret, da det forventes, at der ikke er acceptable forhold til nedsivning af tag- og overfladevand.

Afledningen af tag- og overfladevand skal ske til Rismøllebæk. Da der er hydrauliske problemer nedstrøms strækningen skal afledningen af tag- og overfladevand forsinkes indenfor lokalplanområdet. Der skal derfor reserveres areal til bassiner til håndtering af tag- og overfladevand.



Skovbyggelinje

NATURBESKYTTELSESLOVEN

Skovbyggelinje

Inden for lokalplanens område er der registreret skovbyggelinjer både fra et fredskovareal nordvest for området og øst for området. Skovbyggelinjerne er vist på oversigtskortet.

Byggeri indenfor skovbyggelinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.

MUSEUMSLOVEN

Arkæologiske interesser

Museum Østjylland oplyser, at der ikke tidligere er registreret fortidsminder på arealet.

På området ved idrætscentret er der foretaget omfattende terrænreguleringer i forbindelse med etablering af idrætsanlæg. Museet vurderer derfor, at der ikke er arkæologiske interesser på områderne.

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.

MILJØBESKYTTELSESLOVEN

Jordforurening

Ingen arealer indenfor lokalplanområdet er kortlagt i.h.t. Jordforureningsloven. Projektet kræver således ikke en tilladelse til ændret arealanvendelse i.h.t. Jordforureningslovens § 8.

Matr. nr. 7a Dronningborg Hgd, Dronningborg og sydlig del af matr. nr. 10a og 62 Tjærby By, Gimming ligger i områdeklassificeret område med krav om minimum 1 analyse pr. 120 t i forbindelse med jordflytning.



Områdeklassificeret område



ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- Reduktion/ophævelse af skovbyggelinje for en del af området ved Miljøstyrelsen.

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

- Nedrivning af eksisterende bebyggelse kræver en nedrivningstilladelse fra Randers Kommune.
- Opførelse af nye bygninger og jordflytning kræver forudgående byggetilladelse og tilladelse til jordflytning fra Randers Kommune.

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

Der er foretaget en screening af planforslagene efter miljøvurderingslovens § 8, stk. 2. Ifølge loven skal et planforslag miljøvurderes, hvis det vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, fx i forhold til menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

Afgørelse vedr. miljøvurdering

Randers Kommune vurderer, at planforslagene ikke danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På denne baggrund er det Randers Kommunes samlede vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslagene.

Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

Begrundelse for afgørelse

- Planens området indeholder ikke udpegninger efter naturbeskyttelseslovens § 3, særlige værdifulde landskaber, m.m.
- Planen ændre anvendelsen af dele af arealerne i området, fra rekreative formål til bolig og erhvervsformål. Det vurderes dog at lokalplanområdet stadig giver mulighed for rekreative interesser samt natur- og landskabsoplevelser i området.
- Området ligger indenfor kystnærhedszonen, men ligger bag eksisterende by, og planen vurderes derfor ikke at have væsentlig indvirkning på kystlandskabet.
- Planforslagene vil medføre en øget trafik til området, men ikke af væsentlig karakter.
- Der er særlige drikkevandsinteresser i området, påvirkningerne er dog vurderet til at være ikke-væsentlige, idet de er håndteret i lokalplanen.

Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering

Randers Kommunes afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene.

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.