

**Redegørelse**

En kortfattet beskrivelse.....	3
Forhold til anden planlægning .....	6
Miljøvurdering .....	10

**Lokalplanens bestemmelser**

Lokalplan 599 for Omdannelse af Vandtårnet på Hadsundvej.....	11
§ 1 Lokalplanens formål .....	11
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	11
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	11
§ 4 Udstykning.....	12
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	12
§ 6 Tekniske anlæg .....	12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	14
§ 9 Ubebyggede arealer .....	15
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	15
Vedtagelsespåtegning .....	16
Offentlig bekendtgørelse.....	16
Lokalplanens retsvirkninger .....	18
Fremlæggelse og indsigelsesfrist .....	19

**Bilag**

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold .....	20
Kortbilag 2 - Fremtidige forhold.....	21
Kortbilag 3 - Udstykningsplan.....	22
Bilag 4 - Terrænsnit A-A.....	23
Bilag 5 - Terrænsnit B-B.....	24

**Vejledning**

Vejledning .....	26
Klagevejledning.....	27

**Kommuneplantillæg**

Kommuneplantillæg 03.....	29
Nyt bolig- og erhvervsområde 1.02.BE.13 beliggende i Randers .....	30



Luftfoto med afgrænsning af lokalplanens område.

## En kortfattet beskrivelse

### Beliggenhed

Lokalplanen omfatter det karakteristiske vandtårn på Hadsundvej i Randers Nordby. Lokalplanens område udgøres af hele den ejendom, hvorpå vandtårnet ligger, et areal på ca. 2.600 m<sup>2</sup>. Lokalplanområdet afgrænses af en butiksejendom mod nord, aktivitetscenteret Marienborgvej mod øst, énfamiliehuse mod syd og Hadsundvej mod vest. Arealet ligger i byzone.

### Baggrund og formål

Vandtårnet på Hadsundvej er opført i 1950, og er idag taget ud af drift. Det er opført som en betonkonstruktion, der hviler på seks ben og med et indvendigt trappetårn. Vandtårnet er meget karakteristisk i byens skyline og er kulturhistorisk værdifuldt. Hvis vandtårnet skal bevares, er det nødvendigt at finde en ny anvendelse af det. Lokalplanen giver mulighed for at ombygge vandtårnet til boliger med en restaurant på toppen.

Ejendommen ejes i dag af Verdo, og lokalplanen er udarbejdet på foranledning af arkitektfirmaet Smærup & Wessman.

### Eksisterende forhold

I lokalplanområdet findes der, ud over det 38 meter høje vandtårn, en betondækningsgrav (beskyttelsesrum), et stort underjordisk vandreservoir til drikkevand, og to driftsbygninger til henholdsvis vandforsyning og telekommunikation.

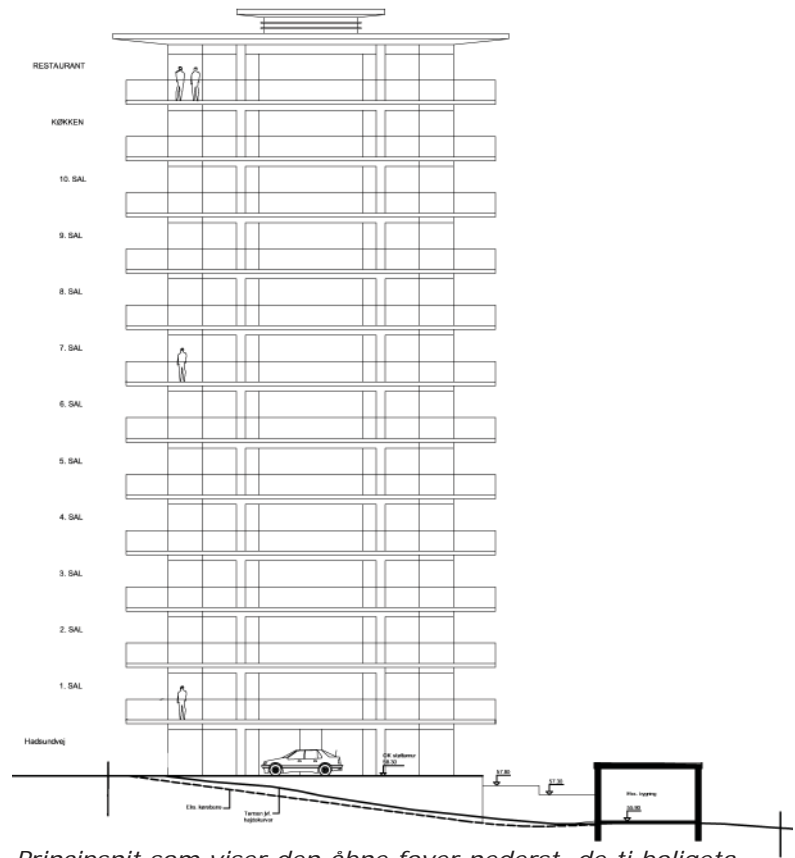
### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at omdanne vandtårnet til 10 stk. 180 m<sup>2</sup> store boliger - én på hver etage - og samtidig tilføje en ekstra etage øverst, som kan anvendes til restaurant. Vandtårnet er idag 38 meter højt, og højden kan forøges til 42,3 meter. De 42,3 meter er fastlagt af hensyn til flytrafikken til Randers Flyveplads.



Det oprindelige vandtårn fra 1950 set fra Hadsundvej. Den øverste cylinder, som er selve vandbeholderen, bevares ikke.

Visualisering af det omdannede vandtårn, udarbejdet af arkitektfirmaet Smærup & Wessman. De farvede glasskydevægge fungerer som læskærme på altanerne, og understreger samtidig bygningens markante vertikale udtryk.



Principsnit som viser den åbne foyer nederst, de ti boligetager, køkkenetagen, samt den påbyggede restaurantetage øverst, udarbejdet af arkitektfirmaet Smærup & Wessman

## Boliger og restaurant i Vandtårnet

### Arkitektkonkurrence/udbud

Verdo udbød i efteråret 2012 vandtårnet med tilhørende grund til salg i en form for arkitektkonkurrence/udbud. Ved udvælgelsen af en vinder, blev der bl.a. lagt vægt på, at projektet var innovativt, et vartegn for Randers, at vandtårnets eksisterende arkitektur skulle integreres, at projektet indeholdt grønne løsninger og at det havde attraktionsværdi.

### Bevaring og omdannelse

En ombygning af vandtårnet giver mulighed for at bevare vandtårnet og for at give offentligheden adgang til bygningen. Projektet indeholder en delvist åben foyer i stueetagen. Her over etableres 10 lejligheder, én på hver etage, på hver ca. 180 m<sup>2</sup> foruden altan, samt en etage til restaurantkøkken. Øverst påbygges én ekstra etage, som kan indrettes til udsigts-restaurant. I alt vil der blive 13 etager.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af det vindende projekt fra arkitektfirmaet Smærup & Wessman. Projektet søger at respektere vandtårnets modernistiske og funktionelle arkitektur ved at omforme det så de bærende søjler og vandrette bånd stadig fremstår som det let aflæselige konstruktive system.

### Oprindelig funktion fortsat aflæselig

Lokalplanen skal sikre en vis fastholdelse af vandtårnets oprindelige udtryk, så fortællingen om dens oprindelige funktion stadig kan aflæses. Vandtårnets stueetage skal fortsat have en åben karakter, og den bærende konstruktion skal fortsat være synlige i facaden.



ved Sct. Andreas Kirke i løbet af 2013, hvilket vil lette udkørsel til den relativt trafikerede Hadsundvej.

Der findes idag én overkørsel fra Hadsundvej og ind til ejendommen. Lokalplanen giver mulighed for at etablere endnu én overkørsel.

Ud for en del af ejendommen findes langs Hadsundvej en parkeringslomme. Det kan blive nødvendigt at afkorte parkeringslommen, for at give plads til den ekstra overkørsel. Omkostninger til ombygning på Hadsundvej i den forbindelse skal afholdes af bygherre, og ikke af Randers Kommune. Vejprojektet skal godkendes af Randers Kommune.

### Parkering

Inden for delområde 1 skal der etableres min. 1 parkeringsplads pr. bolig, evt. i form af garager.

Inden for delområde 2 skal der etableres min. 17 offentligt tilgængelige parkeringspladser. Det skal ved etableringen af p-pladserne sikres, at der ikke sker skader på det underjordiske vandbassin, som kommer til at ligge under en del af parkeringsarealet.

P-pladserne i delområde 2 er både til brug for restaurantgæster, og til beboere i vandtårnet og deres gæster, samt ifm. betjening af de tekniske anlæg.

Der skal tinglyses en deklaration på ejendommen, som fastlægger brug og vedligehold af parkeringspladserne i delområde 2.

### Støj fra veje

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Hadsundvej. 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  $L_{den}$  58 dB.
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst  $L_{den}$  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 soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

De beskrevne støjværdier skal, så vidt det overhovedet er muligt, sikres ved bebyggelsens udformning, herunder vinduestyper, facadeisolering, altanafskærmninger mv. Da der er tale om omdannelse af en eksisterende konstruktion, er der dog visse begrænsninger for bebyggelsens udformning.

### Støj fra restaurant

Det skal sikres at den samlede støj fra restauration og tekniske anlæg i tilknytning hertil ikke bidrager med bygnings-transmitteret støj der overstiger 30 dB(A) i dag- og aften-timerne og 25 dB(A) i nattetimerne. Støj fra virksomheder reguleres i henhold til §42 i miljøbeskyttelsesloven og vejledninger i tilknytning hertil.

### Spildevand og overfladevand

Området ligger i kloakopland V 9.9, der jf. spildevandsplanen er fælleskloakeret. Der vil på sigt blive separatkloakeret i hele Nordbyen, og ny bebyggelse/anvendelse inden for lokalplanens område skal derfor separatkloakeres.

Der må højst afledes regnvand til kloakken fra et befæstet areal svarende til 30 % af det samlede areal. Hvis der sker befæstelse herudover, skal regnvandet forsinkes på den enkelte grund inden tilslutning til regnvandskloakken.

Ved terrænregulering af grunden skal det sikres af grundejer, at der ikke ledes overfladevand til Hadsundvej eller til naboer.

Der må forventes krav om fedtudskiller e. lign. I forbindelse med tilladelse til tilslutning af spildevand fra restauranten til offentlig kloak.

#### **Varme**

Lokalplanområdet er beliggende inden for den eksisterende afgrænsning for kollektiv varmforsyning. Forsyningsformen afklares ved udarbejdelse af et projektforslag efter varmforsyningsloven.

#### **Elforsyning**

Lokalplanområdet el-forsynes af Verdo.

#### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Verdo Vand.

På ejendommen findes en ca. 2.000 m<sup>3</sup> stor underjordisk vandbeholder til drikkevand, som fortsat vil være i drift. Vandbeholderen placering fremgår af kortbilag 1.

#### **Jordforurening**

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden.

#### **Renovation og genbrug**

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

#### **Nedgravet affaldsløsning**

En nedgravet affaldsløsning kunne være en god pladsbesparende mulighed pga. de begrænsede udenomsarealer ved vandtårnet.

#### **Renholdelse og vinter- vedligeholdelse Tilgængelighed**

Randers Kommunes regulativ for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet. 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 lokalplanområdet skal der sikres niveaufri adgang for kørestolsbrugere.

#### **Beskyttelsesrum**

På ejendommen findes en betondækningsgrav, dvs. et underjordisk beskyttelsesrum. Beskyttelsesrummets omtrentlige placering fremgår af kortbilag 1. Hvis man ønsker at fjerne beskyttelsesrummet, vil Beredskabet i Randers Kommune som udgangspunkt være indstillet på at imødekomme en ansøgning herom.

#### **Brand- og redningsforhold ved stor bygningshøjde**

Det fremgår af bygningsreglementet, at der er nogle særlige forhold for bygninger med gulv i øverste etage, som er mere end 22 meter over terræn. De er ikke direkte omfattet af "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri". Byg-



ningsreglementet lægger i sideteksten op til, at der i bygninger med gulv i øverste etage over 22 meter som eksempel kan være nødvendigt, at etablere sikkerhedstrappe, stigrør, brandmandselevator, automatisk brandalarmeringsanlæg, varslingsanlæg, automatisk sprinkleranlæg, byggetekniske muligheder, så personer kan give sig til kende overfor redningsberedskabet m.v. Se også "Vejledning om brandsikring af højhusbyggeri" af 18. juni 2013 udarbejdet af brand- og bygningsmyndighederne i Aalborg, Odense, Aarhus og København.

### Bevaring

Vandtårnet er ikke SAVE-registreret, og fremstår derfor ikke som en egentlig bevaringsværdig bygning. Ikke desto mindre har vandtårnet en kulturhistorisk værdi, der i nogen grad vil gå tabt under en ombygning og en fjernelse af dele af vandtårnet. På den anden side er det kun realistisk at sikre vandtårnet, hvis der findes en ny anvendelse til det.

Det eksisterende Vandtårn må kun nedrives efter forudgående offentlig høring og særlig tilladelse fra Byrådet.

I det tilfælde at man ikke ønsker at omdanne vandtårnet, gives der mulighed for i stedet at nyopføre bebyggelse til bolig- og erhvervsformål i højst 2 etager og højst 8,5 meter.

### Arkæologiske forhold

Der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Museum Østjylland i Randers underrettes, i henhold til Museumslovens § 27 stk. 2.

## 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 af planer og programmer (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 menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

På baggrund af screeningen har byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen. Planen omfatter et mindre område på lokalt plan og omfatter ikke projekter, der er nævnt i lovens bilag 3 og 4. Planen vurderes således ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

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 599 for Omdannelse af Vandtårnet på Hadsundvej

### Gældende lovgivning

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

**at** vandtårnet så vidt muligt bevares,

**at** vandtårnet kan omdannes og indrettes til etageboliger og restaurant,

**at** der inden for lokalplanens område etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til boliger og restaurant,

**at** vandtårnets eksisterende konstruktive system fortsat vil være delvist synlig udefra,

**at** den nederste del af vandtårnet (den fremtidige stueetage) får en åben karakter og indrettes til andet formål end bolig,

**at** nyopført bebyggelse til bolig og erhverv maksimalt kan opføres i 2 etager og maksimalt 8,5 meter.

*Man skal fortsat kunne se, at bygningen bæres af seks betonsøjler*

*I det tilfælde at man ikke ønsker at omdanne vandtårnet, gives der mulighed for i stedet at nyopføre bebyggelse til bolig- og erhvervsformål i højst 2 etager/8,5 meter*

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

#### Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnr. 482 bk Randers Markjorder, samt alle parceller, der efter den 18.06.2013 udstykkes fra den nævnte ejendom.

#### Delområder

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne 1,2 og 3, som vist på kortbilag 1.

#### Zonestatus

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

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

#### Delområde 1: Bolig- og erhverv

3.1 Delområde 1 må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål, og dertilhørende garageanlæg og depotrum.

*Vandtårnet skal så vidt muligt bevares.*

3.2 Det eksisterende vandtårn må kun nedrives efter forudgående offentlig høring og særlig tilladelse fra Byrådet.

3.3 Der kan i den enkelte bolig drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:  
- at virksomheden drives af den, der bebor den på-

- gældende bolig,  
 - at virksomheden indrettes og drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom med restaurant ikke forandres, herunder ved utilpasset skiltning og lignende.  
 - at virksomheden ikke medfører ulemper for de øvrige beboere,  
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.
- Delområde 2: Tekniske anlæg og parkering** 3.4 Delområde 2 må kun anvendes til tekniske anlæg. Tekniske anlæg skal være forenelige med områdets anvendelse som boligområde. Derudover må der etableres parkering til brug for boliger og restaurant i delområde 1.
- Delområde 3: Færdselsareal** 3.5 Delområde 3 må kun anvendes til fælles færdselsareal.  
*Hvis man ønsker at udstykke ejendommen, kan delområde 3 anvendes som et fælles vejareal*

*Ejendommen kan udstykkes, således at hver af de tre delområder bliver en selvstændig matrikel*

#### § 4 Udstykning

- 4.1 Ejendommene må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

#### § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges areal til nye parkerings- og færdselsarealer, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Inden for delområde 1 skal der etableres min. 1 parkeringsplads pr. bolig, evt. i form af garager. Derudover skal der inden for delområde 1 etableres min. 1 offentligt tilgængelig handicap-parkeringsplads.
- 5.3 Inden for delområde 2 skal der etableres min. 17 offentligt tilgængelige parkeringspladser. Det skal ved etableringen af p-pladserne sikres, at der ikke sker skader på det underjordiske vandbassin, som kommer til at ligge under en del af parkeringsarealet.
- 5.4 Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Hadsundvej.
- 5.5 Der kan etableres ialt højst 2 overkørsler fra Hadsundvej til lokalplanens område.
- En del af arealet under vandtårnets er udlagt som færdselsareal, således at man kan køre i bil ind igennem den åbne stueetage*
- Handicap-parkeringspladsen er til brug for både restaurantgæster og øvrige gæster til området*
- P-pladserne i delområde 2 er både til brug for restaurantgæster, og til beboere i vandtårnet og deres gæster, samt ifm. betjening af de tekniske anlæg.*  
*Der skal tinglyses en deklaration på ejendommen, som fastlægger brug og vedligehold af parkeringspladserne i delområde 2.*

#### § 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

*Mobilsendemaster på Vandtårnet skal skjules, så godt som det er teknisk muligt, pga Vandtårnets store synlighed*

- 6.2 Der kan etableres nedgravet affaldsløsning med en placering i princippet som vist på kortbilag 2.
- 6.3 De eksisterende tekniske anlæg til vandforsyning og telekommunikation inden for delområde 2 kan fortsat være i drift.
- 6.4 Der kan inden for lokalplanens område etableres mobilsendemaster. Mobilsendemaster, som etableres på Vandtårnet, skal placeres indbygget i en visuelt afskærmende konstruktion, eller på anden måde monteres, så det fremstår integreret med vandtårnets arkitektoniske udtryk.
- 6.5 Udluftningshætter, master, antenner, elevatorhejs, solceller og lignende mindre tekniske bygningsdele, som monteres på vandtårnet, skal placeres så bygningens samlede højde inkl. teknik ikke overstiger 42,3 meter.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### Bebyggelsesprocent

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 180.

### Byggefelter

- 7.2 Der må inden for delområde 1 etableres i alt max. 10 boliger samt én restaurant - alternativt ialt max. 12 boliger og ingen restaurant.
- 7.3 Inden for delområde 1 skal ombygning af vandtårnet placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt. Vandtårnet må, inden for den fuldt optrukne røde streg, ombygges og påbygges en elevator. Vandtårnet må derudover, inden for den stiplede røde streg, påbygges altaner med en udkrægning på max. 2,5 meter i forhold til den eksisterende konstruktion.

### Bygningshøjde

*Selve vandtårnet er idag 38 meter højt, og højden kan forøges til 42,3 meter. De 42,3 meter er fastlagt af hensyn til flytrafikken til Randers Flyveplads. Så længe vandtårnet ikke overstiger de 42,3 meter, så er det ikke nødvendigt med lys eller anden markering på bygningen*

- 7.4 Vandtårnets højde må ved ombygning forøges, svarende til én etage. Ingen del af det ombyggede vandtårn må overstige 42,3 meter, målt fra eksisterende terræn.
- 7.5 Der udlægges ingen opholdsarealer på terræn. I stedet skal der etableres en altan til hver bolig på min. 100 m<sup>2</sup>.
- 7.6 Garager og depotrum inden for delområde 1 skal opføres i princippet inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.
- 7.7 Garager og depotrum inden for delområde 1 må gives en højde på max. 3 meter, målt fra eksisterende terræn eller fra et af Randers Kommune fastlagt niveauplan.



*I det tilfælde at man ikke ønsker at omdanne vandtårnet, gives der mulighed for at nyopføre bebyggelse til bolig- og erhvervsformål i højst 2 etager/8,5 meter*

- 7.8 Nyopført bebyggelse (ikke omdannelse) til beboelse eller erhverv inden for delområde 1 må maksimalt opføres i 2 etager og maksimalt 8,5 meter, målt fra et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, og med en max. bebyggelsesprocent på 35 for delområde 1 som helhed.
- 7.9 Inden for delområde 2 må der ikke etableres yderligere bebyggelse, på nær mindre udvidelser i én etage af de eksisterende teknik-bygninger.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

*Vandtårnets betonkonstruktion fremstår idag hvidmalet*

- 8.1 De dele af vandtårnets oprindelige betonkonstruktion, som efter en ombygning fremstår som synlige ydre bygningsdele, skal males hvide.

- 8.2 På vandtårnet kan der til skillevægge på altanen anvendes klare primærfarver. Øvrige ydre bygningsdele skal fremstå med en mere afdæmpet farveholdning.

- 8.3 På garager, carporte, depotrum, cykelskure o.lign. inden for delområde 1 skal træværk males sort.

*Vedr. glanstal, jf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.*

- 8.4 Til udvendige bygningsdele må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30. Bestemmelsen gælder ikke vinduer, altanværn og vindafskærmning som udføres i glas, og energibesparende anlæg som solceller, solfangere o.lign.

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

- 8.5 Der kan opsættes solceller, solfangere o.lign. anlæg, såfremt disse er i overensstemmelse med Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere".

*Vandtårnets er synligt fra meget store dele af byen og kommunen, og tekniskdelene skal derfor ikke "stikke op", som tilfældige eftermonterede elementer*

- 8.6 Udluftningshætter, master, antenner, elevatorhejs, solceller og lignende mindre tekniske bygningsdele, som etableres øverst på vandtårnet, skal placeres indbygget i en visuelt afskærmende konstruktion, eller på anden måde monteres, så det fremstår integreret med vandtårnets arkitektoniske udtryk.

- 8.7 Der må ikke opsættes individuelle antenner på vandtårnets facader, herunder parabolantener.

### Skiltning

- 8.8 Der må på bygninger kun skiltes og reklameres for virksomheder, som drives på ejendommen. Skiltning til restaurant skal integreres i bygningens arkitektur og tilpasses bygningen, samt etableres under hensyntagen til at det også er en boligejendom.

Skiltning til evt. mindre virksomhed, som drives fra en bolig i vandtårnet, skal klart underordne sig restaurant-skiltningen. Til en evt. mindre virksomhed, som drives fra en bolig, må der opsættes max. 1 henvisningsskilt på bygningens stueetage. Skiltes størrelse må ikke overstige 0,25 m<sup>2</sup>.

Skiltning til teknikbygningerne skal klart underordne sig restaurant-skiltningen. Der må opsættes max. 1 skilte på hver teknikbygning. Skiltes størrelse må ikke overstige 0,25 m<sup>2</sup>.

## § 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Der udlægges ingen opholdsarealer på terræn. I stedet skal der etableres en altan til hver bolig på min. 100 m<sup>2</sup>.
- 9.2 På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag. Undtaget herfra er mindre skilte, som viser vej til parkering for restaurantgæster og øvrige gæster til området.
- 9.3 Hegn i skel skal etableres som levende hegn, som kan suppleres med et trådhegn på indvendig side.
- 9.4 Der kan ske regulering af eksisterende terræn, i princippet som vist på snittegningerne på bilag 4.

## § 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse

### Parkeringspladser

- 10.1 Ny eller omdannet bebyggelse må ikke tages i brug før de i §§ 5.2 og 5.3 nævnte parkeringspladser er etableret.
- 10.2 Ny eller omdannet bebyggelse må ikke tages i brug før der er tinglyst en deklaration på ejendommen, som fastlægger brug og vedligehold af parkeringspladserne i delområde 2.

### Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 599 er vedtaget af Randers byråd den 02.09. 2013 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 16.12.2013

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

### Offentlig bekendtgørelse

*Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 08.01.2014, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.*





## Lokalplanens retsvirkninger

### Lokalplanens endelige retsvirkninger

#### Forandringer skal følge planen

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.

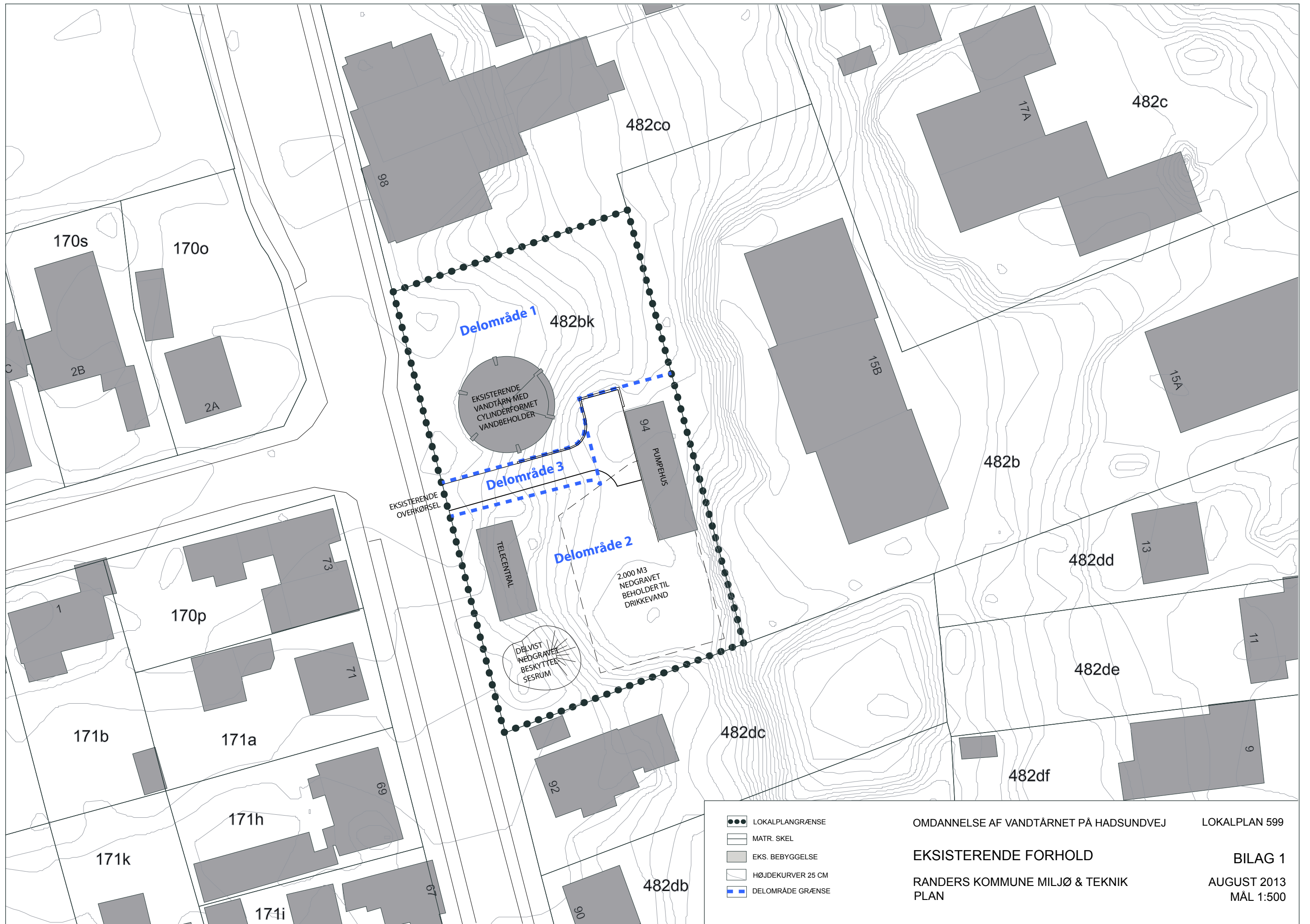
Ifølge planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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

### Yderligere oplysninger

Svar på spørgsmål vedrørende lokalplanens indhold fås ved henvendelse til Plan på tlf. 8915 1515 eller pr. e-mail [plankontor@randers.dk](mailto:plankontor@randers.dk)





- LOKALPLANGRÆNSE
- ▭ MATR. SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- HØJDEKURVER 25 CM
- ▭ DELOMRÅDE GRÆNSE

OMDANNELSE AF VANDTÅRNET PÅ HADSUNDVEJ

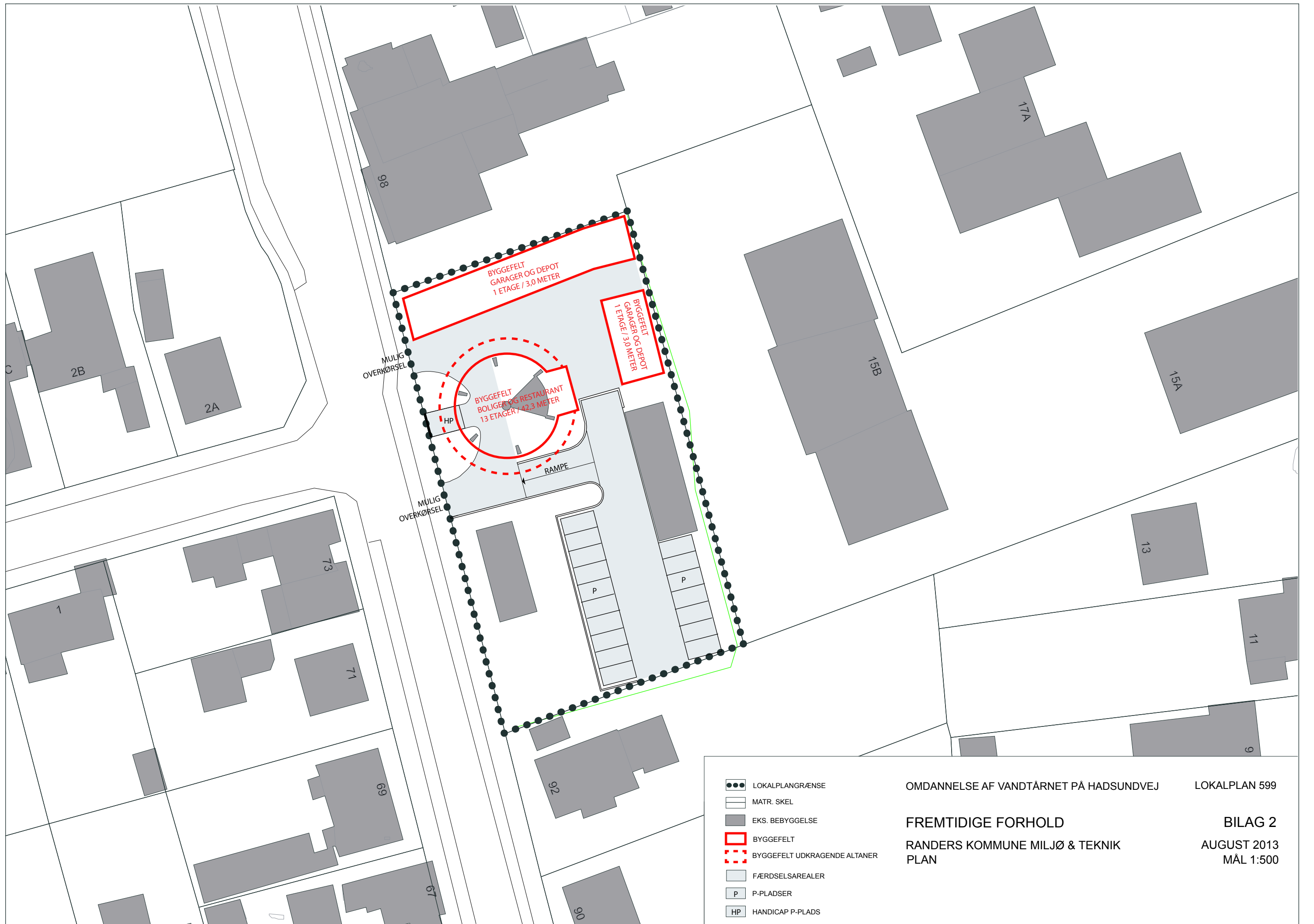
LOKALPLAN 599

EKSISTERENDE FORHOLD

BILAG 1

RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK  
PLAN

AUGUST 2013  
MÅL 1:500



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▭ MATR. SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- ▭ BYGGEFELT
- ▭ BYGGEFELT UDKRAGENDE ALTANER
- ▭ FÆRDELSAREALER
- P P-PLADSER
- HP HANDICAP P-PLADS

OMDANNELSE AF VANDTÅRNET PÅ HADSUNDVEJ

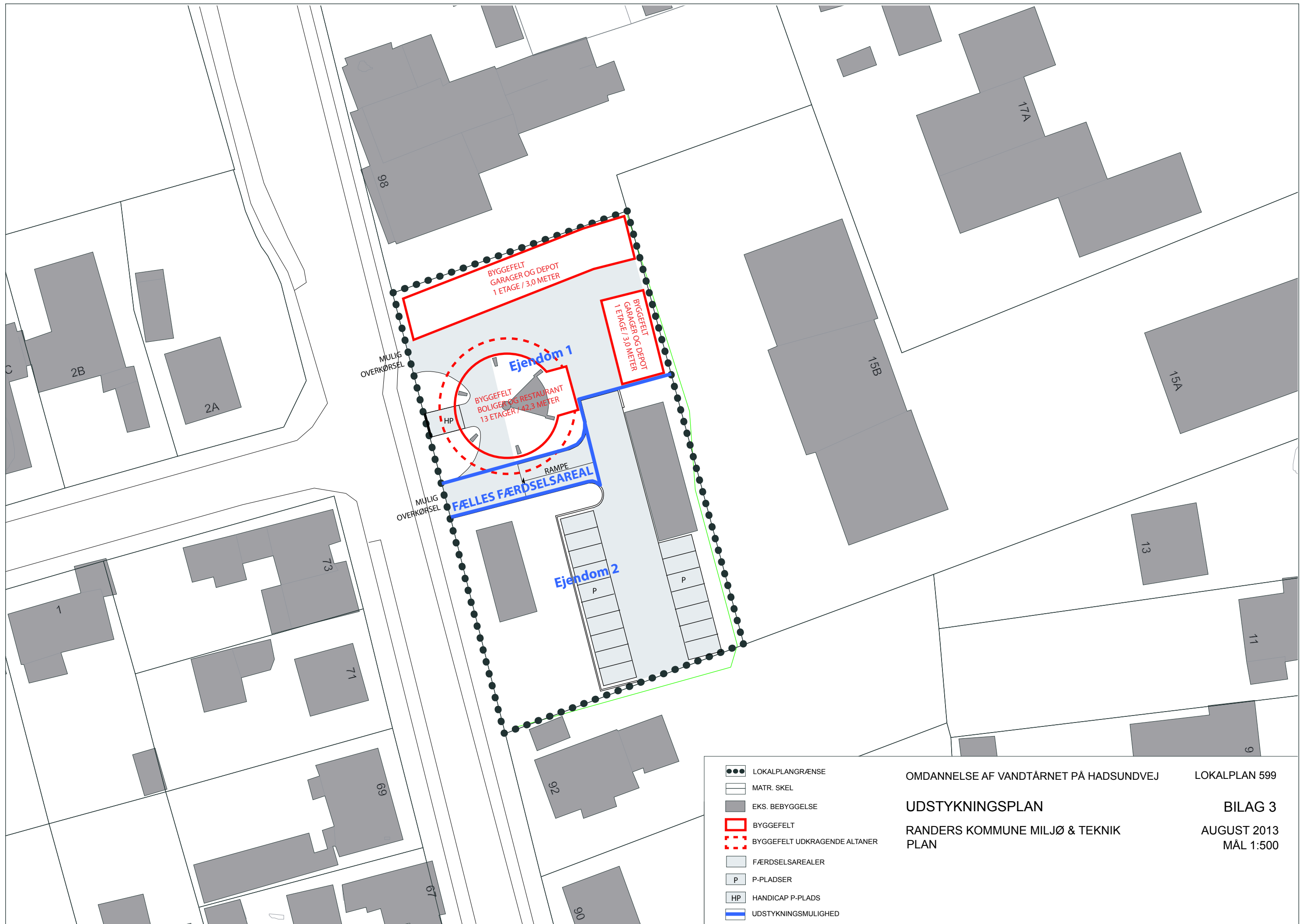
**FREMTIDIGE FORHOLD**

RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK  
PLAN

LOKALPLAN 599

**BILAG 2**

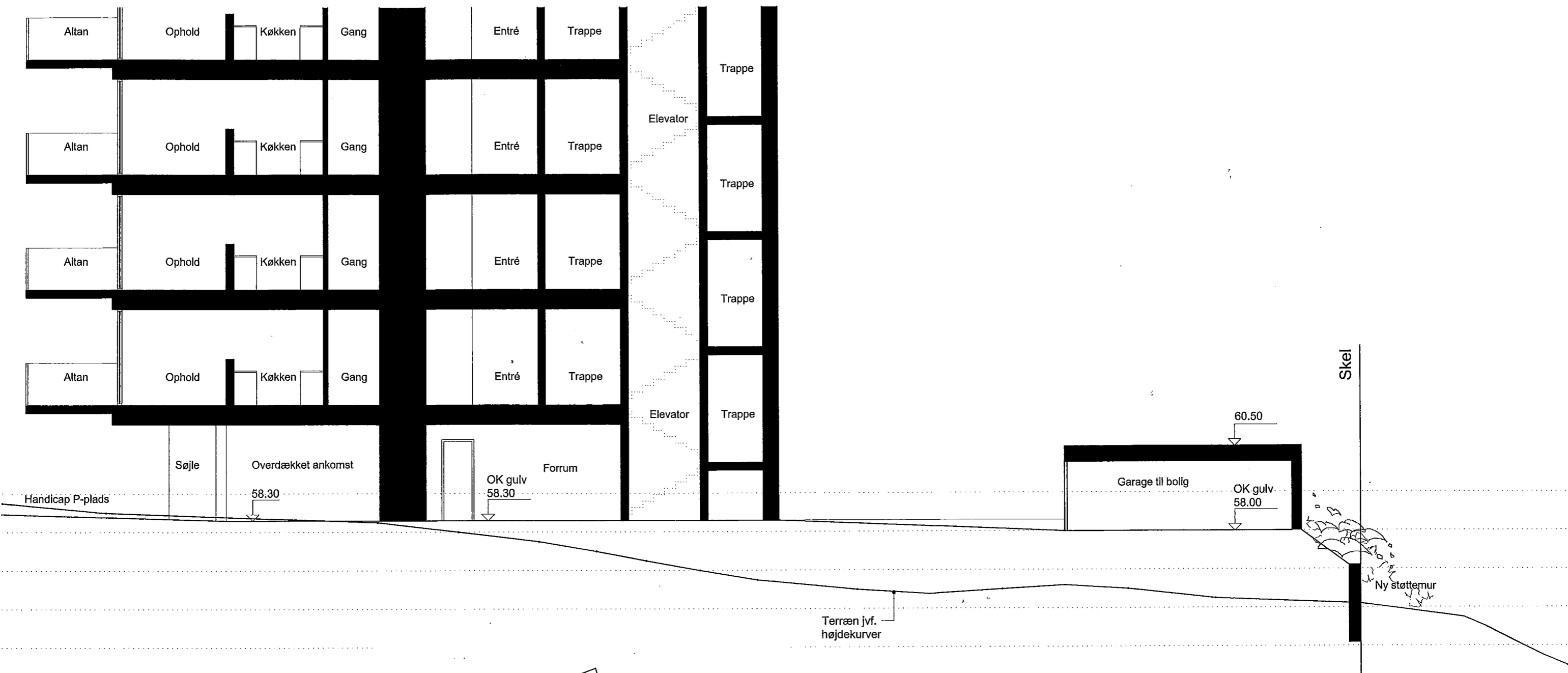
AUGUST 2013  
MÅL 1:500



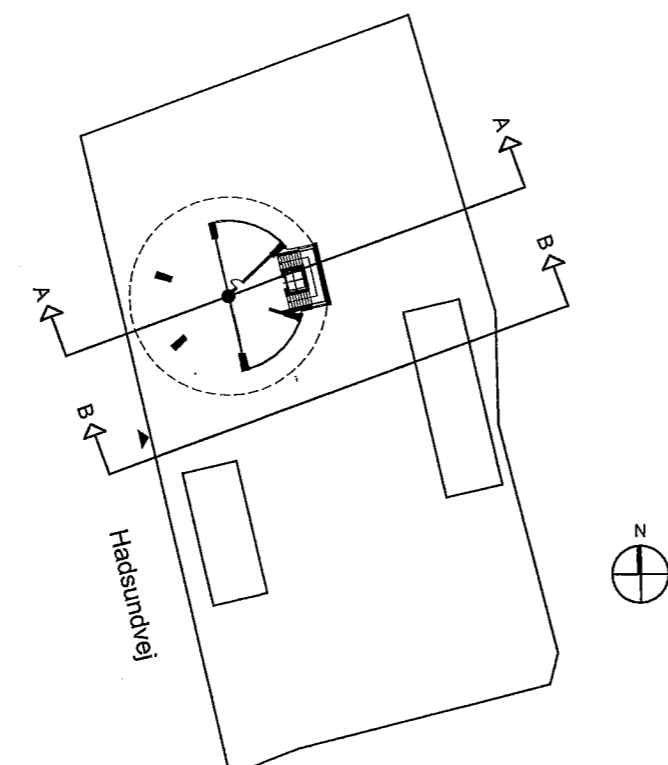
- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- BYGGEFELT
- BYGGEFELT UDKRAGENDE ALTANER
- FÆRDELSAREALER
- P P-PLADSER
- HP HANDICAP P-PLADS
- Udstykningsmulighed

OMDANNELSE AF VANDTÅRNET PÅ HADSUNDVEJ  
**UDSTYKNINGSPLAN**  
 RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK  
 PLAN

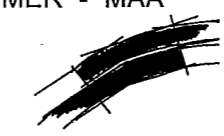
LOKALPLAN 599  
**BILAG 3**  
 AUGUST 2013  
 MÅL 1:500

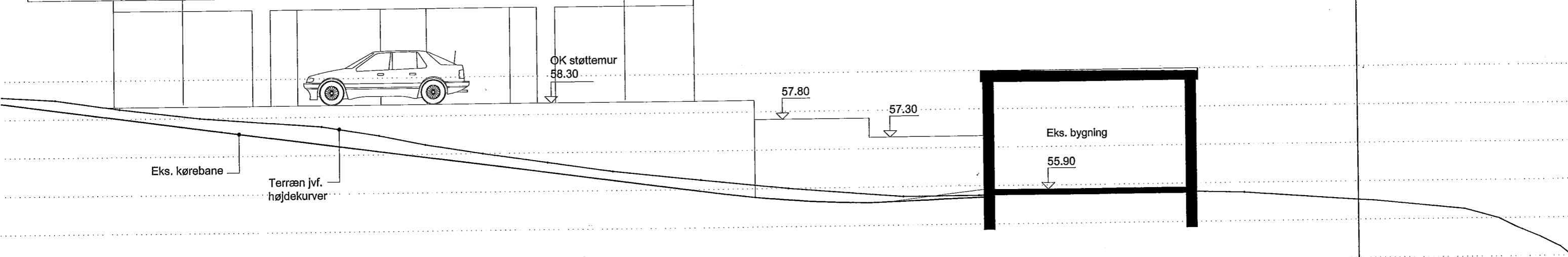
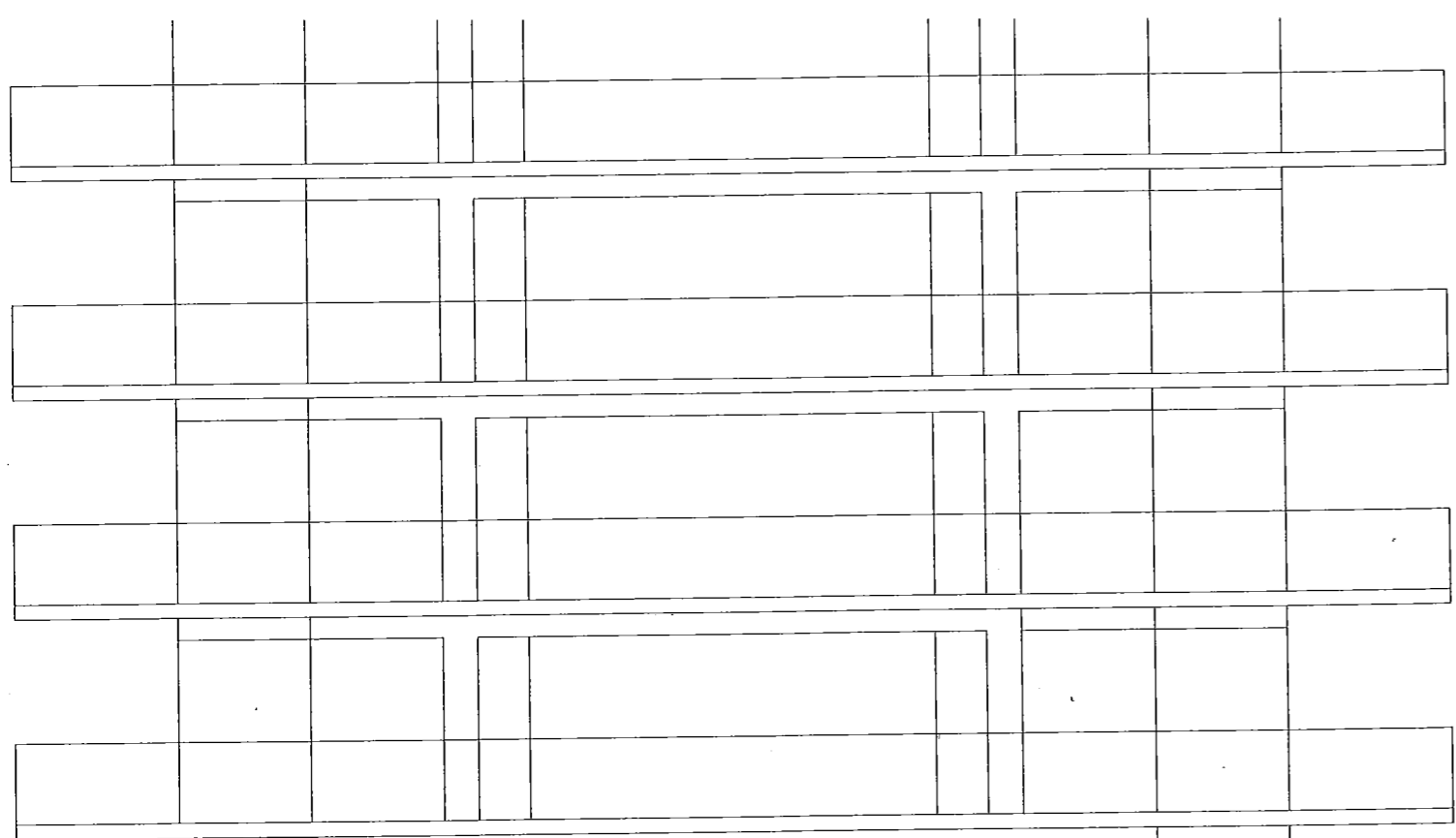


SNIT A-A  
 NB ! Koter på terrænsnit er vejledende

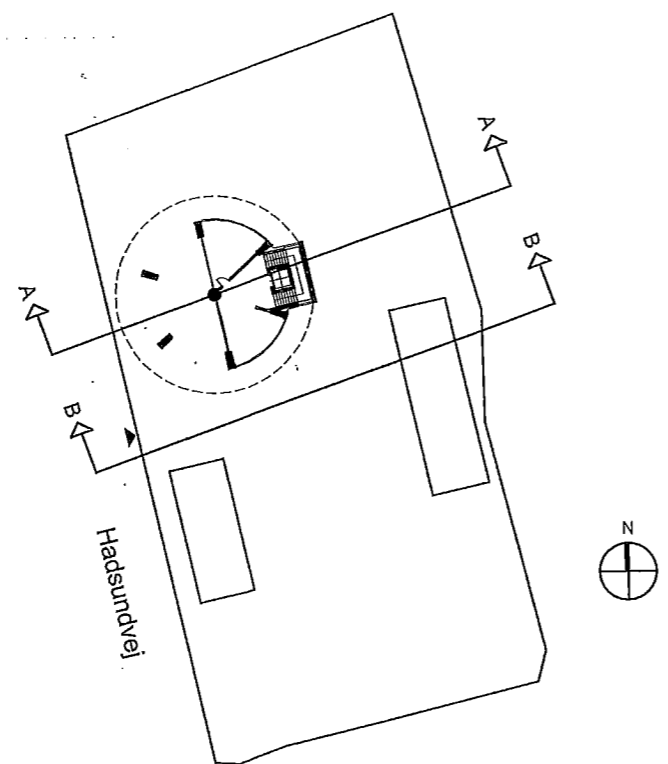


Situationsplan med terrænsnit 1:750

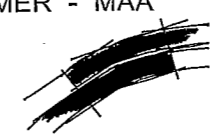
Bygherre VERDO	Sag HØJHUS	
Sagsadr. HADSUNDVEJ 96, RANDERS	Tegn. • TERRÆNSNIT	
<b>SMÆRUP &amp; WESSMAN AS</b> ARKITEKTER OG BYGGEØKONOMER - MAA  Reberbanevej 10, 8900 Randers      Tlf. 87 118700    Fax 86 495549	Mål 1 : 100	Sag nr. 1122
	Sign. ABT	Dato 06.06.2013
	Kontr.      Godk. JW	Tegn. nr.



SNIT B-B  
NB! Koter på terrænsnit er vejledende



Situationsplan med terrænsnit 1:750

Bygherre VERDO	Sag. HØJHUS	
Sagsadr. HADSUNDVEJ 96, RANDERS	Tegn. •TERRÆNSNIT	
<b>SMÆRUP &amp; WESSMAN AS</b> ARKITEKTER OG BYGGEØKONOMER - MAA  Reberbanevej 10, 8900 Randers      Tlf. 87 118700 Fax 86 495549	Mål 1 : 100	Sag nr. 1122
	Sign. ABT	Dato 06.06.2013
Kontr.	Godk. JW	Tegn. nr.





## 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, og 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 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

### 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.

### Forholdet mellem bygge lov og lokalplanbestemmelser

### Bygge loven

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 tilføjer 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 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 behandling 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 behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen findes på nævnets hjemmeside: [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvist medhold i klagen.

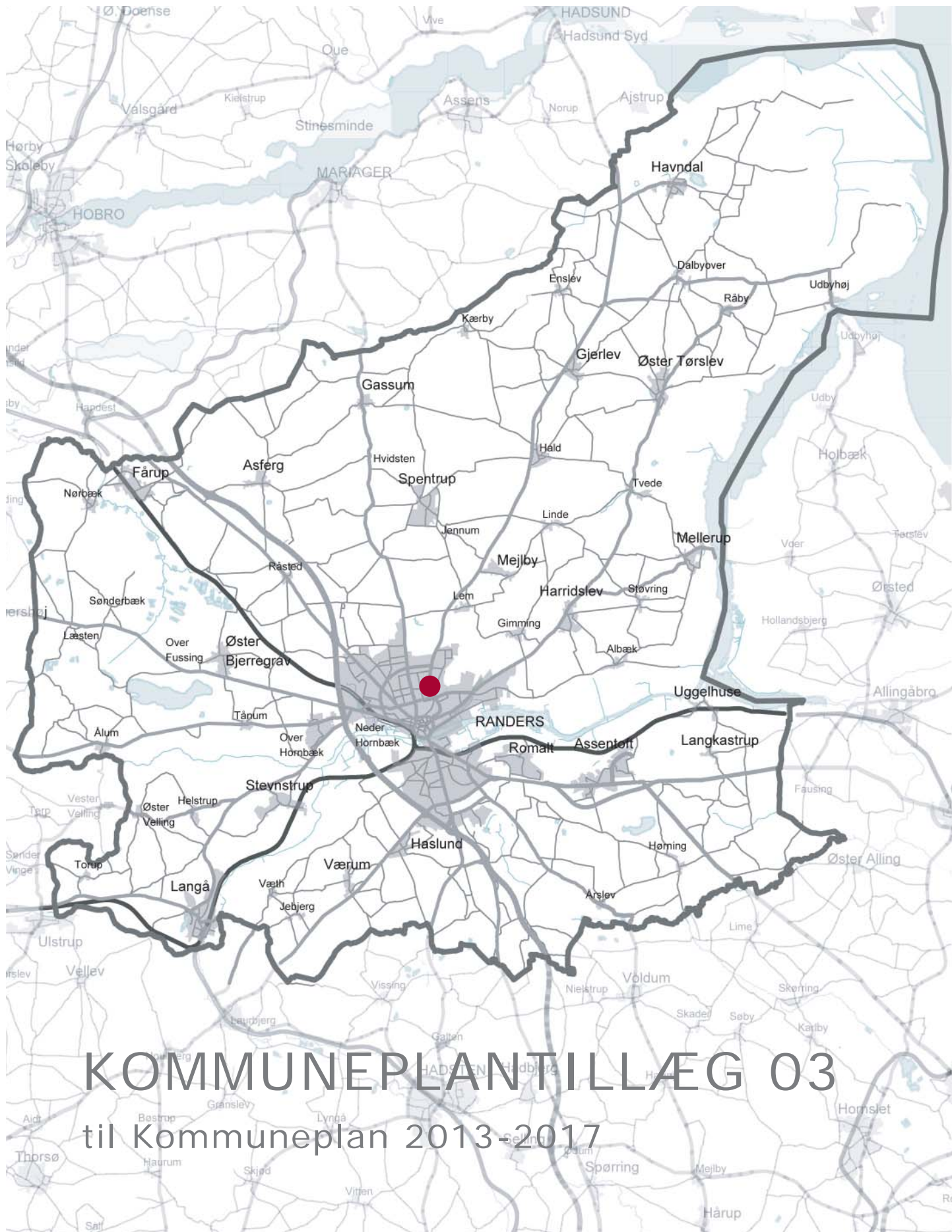
#### Klagen sendes til

Klagen sendes til:

Randers Kommune  
Laksetorvet  
8900 Randers C

eller pr. e-mail: [teknisk@randers.dk](mailto:teknisk@randers.dk)





## Kommuneplantillæg 03

### Baggrund

Der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2013 for Randers Kommune, for et nyt bolig- og erhvervsområde i Randers. Området ønskes anvendt til boligformål samt restaurant. Området er i dag en del af rammeområde 1.02.B.44, udlagt til boligformål, med en max. bebyggelsesprocent på 35 og med en max. bygningshøjde på 8,5 m. Dette er ikke i overensstemmelse med lokalplan 599 for Vandtårnet på Hadsundvej, hvorfor nærværende tillæg nr. 03 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet.

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål og benævnes herefter 1.02.BE.13. I rammen fastlægges en max. bebyggelsesprocent på 180 og en max. bygningshøjde på 42,3 meter.

### 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 screening af planforslaget 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. 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.

### Vedtægelsespåtegning

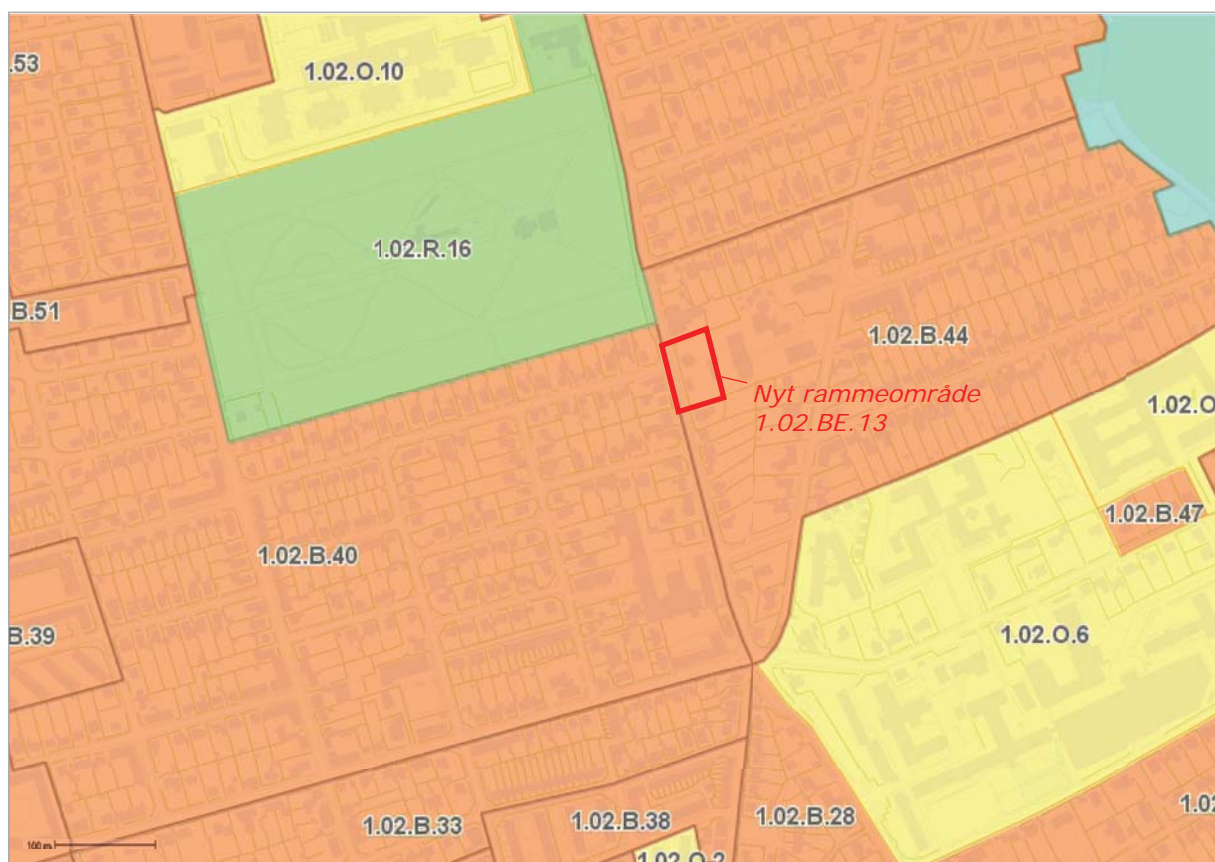
Kommuneplantillæg 03 er vedtaget af Randers byråd den 16.12.2013 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

## Nyt bolig- og erhversområde 1.02.BE.13 beliggende i Randers

<b>Rammeområde</b>	1.02.BE.13
<b>Områdets anvendelse</b>	Bolig- og erhvervsformål, samt anlæg til teknisk forsyning.
<b>Bebyggelsens art</b>	Høj bebyggelse ifm. bevaring og omdannelse af Vandtårn. Derudover kun lav bebyggelse.
<b>Bebyggelsesprocent</b>	Maksimalt 180 % for rammeområdet som helhed
<b>Etageantal, bygningshøjde</b>	Maksimal bygningshøjde 42,3 meter.
<b>Grønne arealer, friarealer</b>	-
<b>Zoneforhold</b>	Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.
<b>Lokalplaner og byplanvedtægter</b>	-



Randers Kommune  
Miljø og Teknik  
Stadsarkitektens kontor  
Laksetorvet  
8900 Randers C

