

LOKALPLAN 617

Engboulevarden





	Indhold	2
	Vejledning	
<i>Vejledning om lokalplanen</i>	<i>Vejledning</i>	3
	<i>Klagevejledning</i>	4
	Lokalplanens retsvirkninger	
<i>Lokalplanens retsvirkninger fortæller hvornår lokalplanens bestemmelser er juridisk gældende.</i>	<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	7
	Redegørelse	
<i>Redegørelsen fortæller hvad lokalplanen handler om.</i>	<i>Om lokalplanen</i>	8
	<i>Oversigtskort</i>	8
	<i>Lokalplanens indhold</i>	8
	Lokalplanens bestemmelser	
<i>Lokalplanens juridisk bindende bestemmelser.</i>	<i>§ 1 Lokalplanens formål</i>	9
	<i>§ 2 Område og zonestatus</i>	9
	<i>§ 3 Anvendelse</i>	9
	<i>§ 4 Udstykning</i>	9
	<i>§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold</i>	9
	<i>§ 6 Tekniske anlæg</i>	9
	<i>§ 7 Bebyggelsens omfang og placering</i>	10
	<i>§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	10
	<i>§ 9 Ubebyggede arealer</i>	10
	<i>§10 Aflysning af lokalplan</i>	11
	<i>§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse</i>	11
	<i>§ 12 Vedtagelsespåtegning</i>	12
	<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	12
	Lokalplankort	
<i>Lokalplanens juridisk bindende kort.</i>	<i>Kortbilag 1 - Eksisterende forhold</i>	13
	<i>Kortbilag 2 - Fremtidige forhold</i>	14
	Forhold til anden planlægning	
<i>Lokalplanen og andre planer</i>	<i>Forhold til anden planlægning</i>	15
	<i>Kommuneplanen</i>	15
	<i>Andre planer og love</i>	15
<i>Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering</i>	<i>Miljøvurdering</i>	17



Hvad er en lokalplan?

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.

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.

Indflydelse

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.

Byggeloven

FORHOLDET MELLEM BYGGELOV OG LOKALPLANBESTEMMELSER

I byggeloven 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 byggelovens bestemmelser.



Klage over lokalplanen

Planloven

Miljøvurdering

Klagegebyr

Klagen sendes til

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

KLAGEVEJLEDNING

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.

MILJØVURDERING AF PLANEN

Afgørelser vedrørende denne lokalplan, truffet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter planloven.

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

Klagen sendes til:

Randers Kommune
Laksetorvet
8900 Randers C

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



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

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.

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.

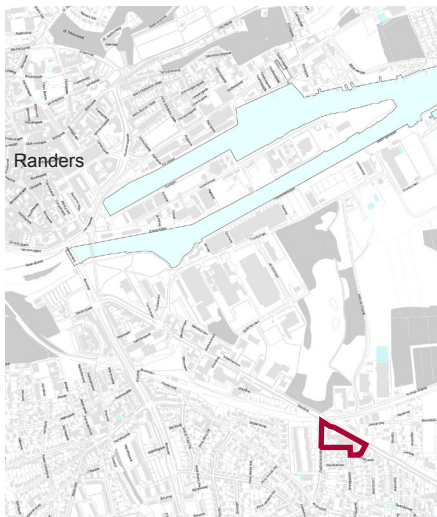
Når en eventuel dispensation berører ejere, brugere og naboer i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne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



Oversigtskort



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i forhold til bykernen.

OM LOKALPLANEN

Lokalplanen omfatter en ejendom i Kristrup, der hidtil har været anvendt til kontorformål. Området er afgrænset af Grenåvej mod nord og Engboulevarden mod vest. Mod syd og øst grænser området op til et boligområde med parcelhuse. Arealet udgør ca. 11.500 m².

Ejendommen består i dag af en større kontorbygning, primært opført med teglmur og vingetegl på taget. Derudover er der opført en nyere kontorbygning i bl.a. træ og med tagpap.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at området kan anvendes til produktionshøjskole. Udover produktionshøjskole, vil der fortsat være mulighed for at anvende det til kontor og service erhverv.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 617 erstatter eksisterende lokalplan 239 og giver mulighed for at anvende området til produktionshøjskole med administration og andre lettere erhverv. De nuværende bestemmelser i forhold til bebyggelsesprocent, byggehøjde og afstandskrav til skel opretholdes.



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.

Matrikelnumre

Zonestatus

Anvendelse, fx produktionshøjskole

Værksteder i tilknytning til undervisning

Udstykning

Vejbetjening fra Engboulevarden og Godthåbsvej

Parkeringspladser

Byggelinier

Ledninger

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til lettere erhvervsformål, undervisning og administration.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 113g Kristrup By, Kristrup samt alle parceller, der efter den 1. januar 2015 udstykkes fra den nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til lettere erhvervsformål i Miljøklasse 1-2, undervisning og administration, herunder produktionshøj-skole.

3.2 I tilknytning til undervisningsformål, kan der etableres mindre værksteder op til Miljøklasse 4.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Det er muligt at udstykke ejendommen i flere parceller, så længe det er i overensstemmelse med principperne og strukturen i området. Udstykningen skal i dette tilfælde ske i overensstemmelse med udstykningslovens almindelige bestemmelser.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Engboulevarden og Godthåbsvej.

5.2 Der skal etableres parkeringspladser svarende til mindst 1 p-plads pr. 90 m² areal til undervisning og administration og mindst 1 p-plads pr. 50 m² øvrig erhvervsareal.

5.3 Langs Grenåvej er der pålagt en byggelinie på 18 meter fra vejmidte.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.



<i>Solfanger og solceller</i>	6.2	Der kan etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.2 er opfyldt.
<i>Trafik- og værkstedsstøj</i>	6.3	Det skal ved placering, konstruktion eller afskærmning, sikres at støjniveauet indenfor lokalplanens område og støj-påvirkningen af det tilstødende boligområde overholder de af Miljøstyrelsens fastsatte regler for støjniveau.
	§ 7	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING
<i>Bebyggelsesprocent</i>	7.1	Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60 %.
<i>Antal etager og bygningshøjde</i>	7.2	Bygninger må opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 10 meter målt fra eksisterende terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan svarende til gulvko-ten i stueplan.
<i>Byggelinier</i>	7.3	Der pålægges en byggelinje på 2,5 meter fra skel som vist på kortbilag 2. Undtaget herfra er mindre henvisningsskilte som nævnt i § 9.4. Langs Grenåvej er der pålagt en vejbyggelinie på 18 meter + 2 x højdeforskellen fra vejmidte. Derudover er der 1 me-ter i passagetillg.
	§ 8	BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN
<i>Materialevalg</i>	8.1	Facader på ny bebyggelse skal hovedsagligt bestå af tegl- sten, enten som blank mur, vandskuret eller pudset, træ(ikke rundtømmer), beton, metal, glas eller anden lig- nende form for facadebeklædning.
<i>Glanstal 30, jf. Teknologisk Instituts prøv- ningsmetode ISO 2813, 1994.</i>	8.2	Til 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 hur- tigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer.
<i>Anlæggene skal være i overensstemmelse med 8.3 Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere".</i>	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
<i>Beplantningsbælte</i>	9.1	Langs lokalplanens afgrænsning mod Godthåbsvej skal der etableres et beplantningsbælte på minimum 2,5 meter. Undtaget herfra er ved indkørsler og stier.
<i>Udendørs oplag</i>	9.2	Udendørs oplag af materialer skal afskærmes med hegn el- ler beplantning og må ikke være synlig fra Grenåvej.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 617

Pyloner

- 9.3 Der må indenfor lokalplanområdet opstilles maksimalt én pylon til skiltning. Ved flere funktioner på ejendommen kan skiltning samordens på pylonen. Pylonen kan belyses med spotlamper eller med indvendig belysning hvor kun bogstaver og/eller logo er belyste.

Fritstående skilte må kun være henvisningsskilte og ikke skilte med reklamer

- 9.4 Der må ikke opsættes fritstående skilte, bortset fra mindre henvisningsskilte ved indkørsler til området og ved indgange til bygninger. Skilte må ikke være højere end 1 meter over terræn. Skiltene skal placeres minimum 1 meter fra skel.

Lys på skilte og ingen skærme

- 9.5 Facadeskilte må udelukkende belyses med spotlamper eller som baggrundsbelyste enkeltbogstaver. Der må ikke opsættes elektroniske skærme til skiltning, hverken på facader, pylon eller som fritstående.

Lokalplan 239 ophæves

§ 10 AFLYSNING AF LOKALPLAN

- 10.1 Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan 239. Lokalplan 239 bortfalder således ved den endelige vedtagelse af lokalplan 617.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg,
 - de i § 5.2 nævnte parkeringspladser er etableret og
 - de i § 6.3 nævnte støjkrav er overholdt.



§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan 617 er vedtaget af Randers Byråd den 5. februar 2015.

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Lokalplan 617 vedtages endeligt.

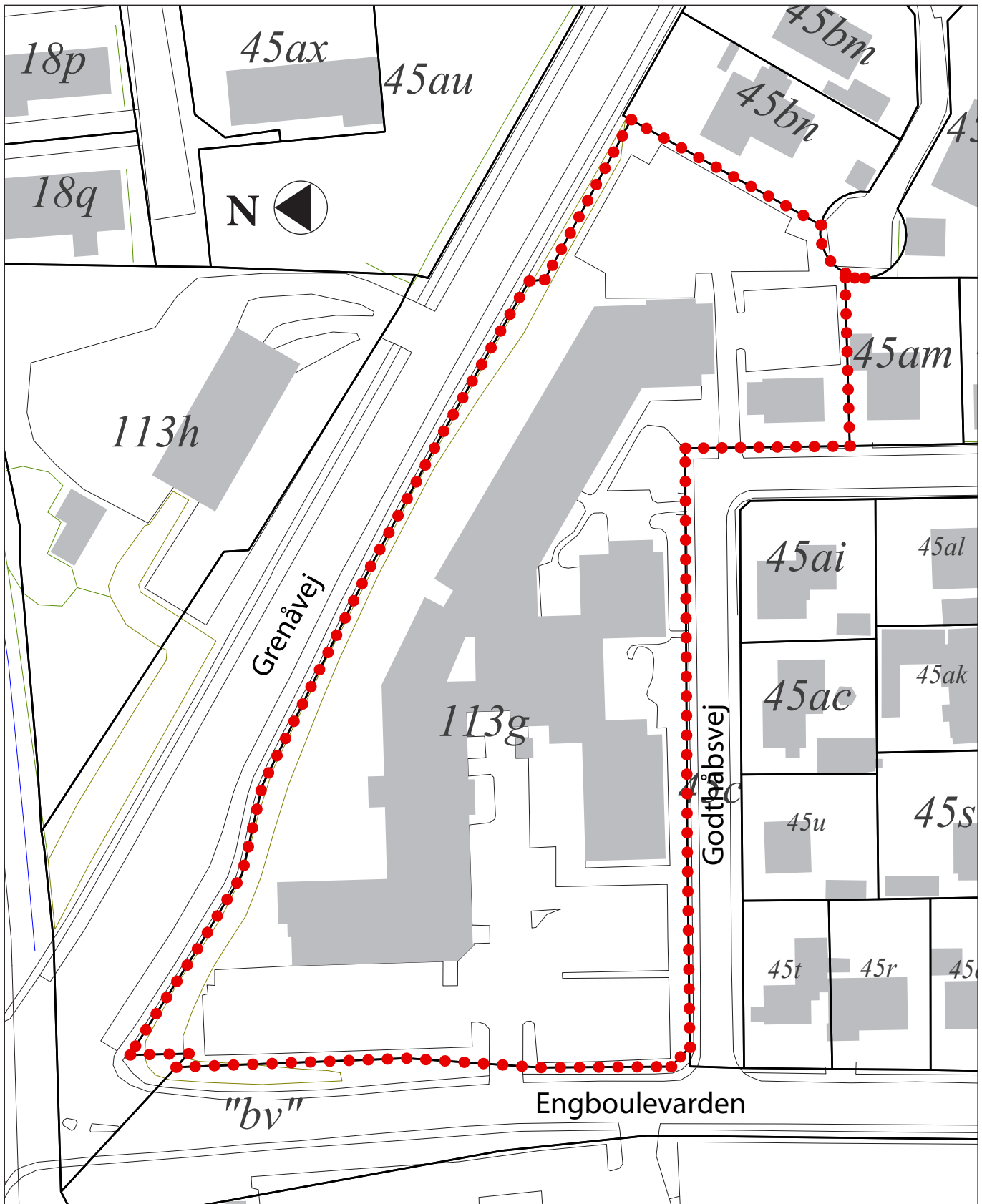
Randers byråd den 21. maj 2015

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 1. juni 2015 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.



●●●● LOKALPLANGRÆNSE

▭ MATRIKELSKEL

■ EKS. BEBYGGELSE

ENGBOULEVARDEN

EKSISTERENDE FORHOLD

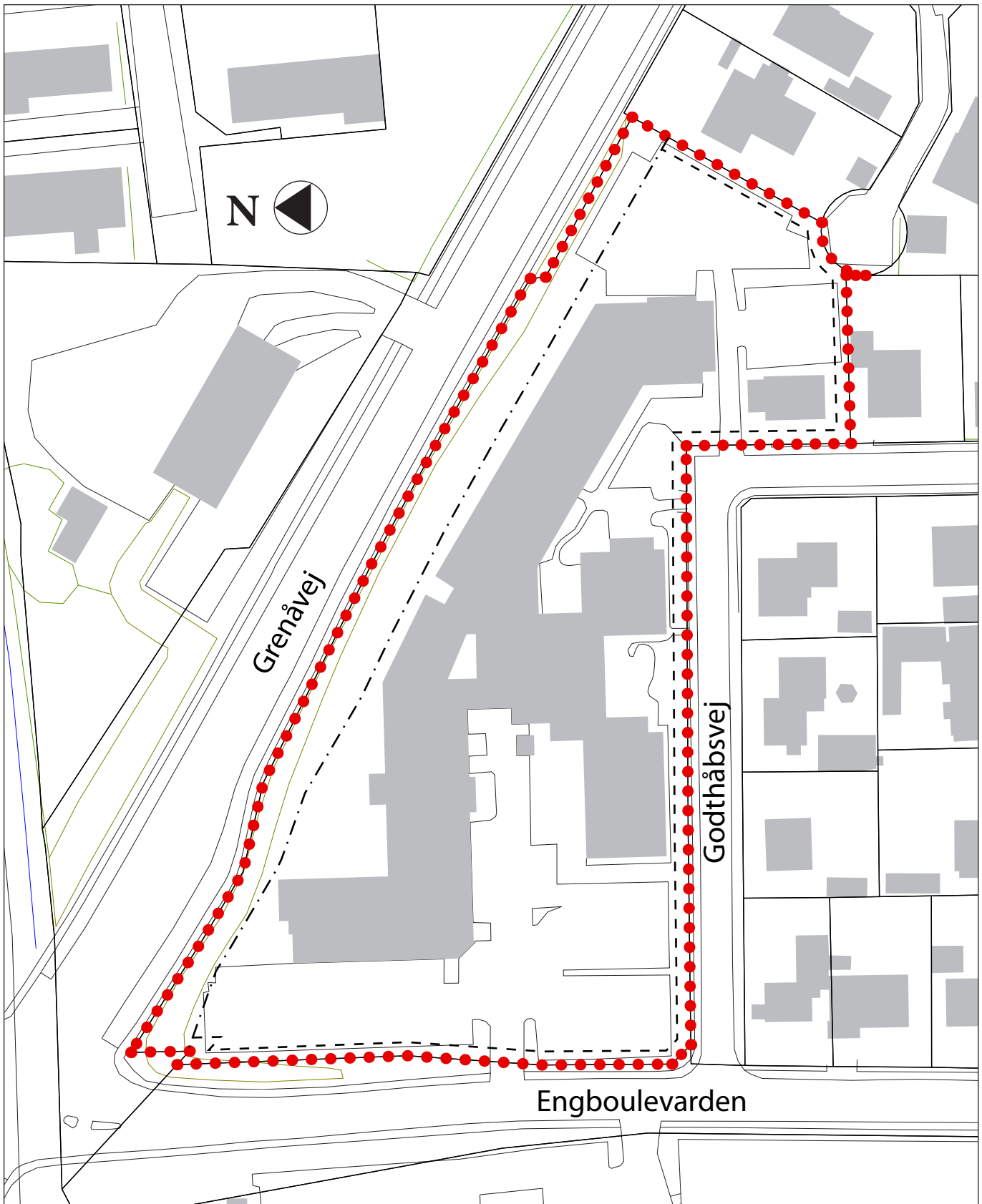
RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
PLAN, LAKSETORVET




LOKALPLAN 617

BILAG 1

DECEMBER 2014
MÅL 1:1000





-  LOKALPLANGRÆNSE
-  VEJBYGGELINIE
-  BYGGELINIE MOD SKEL

ENGBOULEVARDEN

FREMTIDIGE FORHOLD

RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
PLAN, LAKSETORVET

LOKALPLAN 617

BILAG 2

DECEMBER 2014
MÅL 1:1000





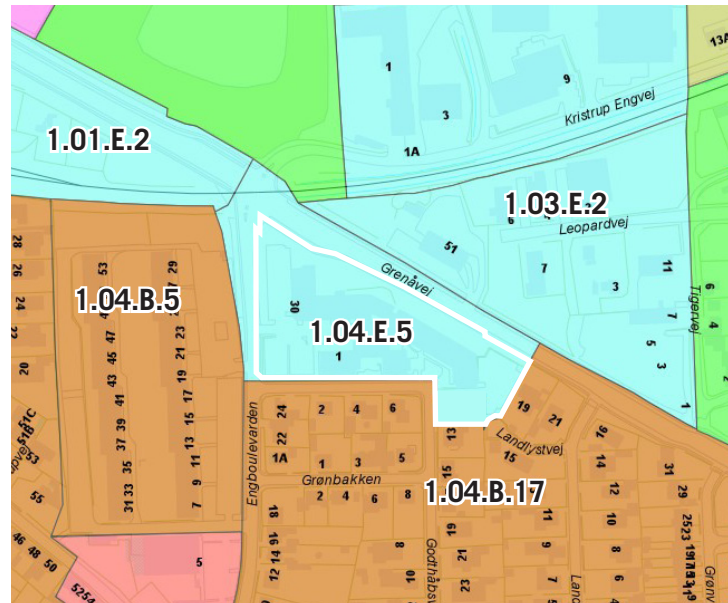
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

KOMMUNEPLANEN

Kommuneplan 2013

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.04.E.5 i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune. Området er udlagt til erhvervsformål, lettere industri, service-, lager- og værkstedsvirksomhed. Miljøklasse 1-4.

Rammekort med markering af lokalplanområdet.



Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013.

ANDRE PLANER OG LOVE

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 tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. Da området er omkranset af bebyggelse, vurderes en virkeliggørelse af lokalplanen ikke at medføre en væsentlig påvirkning af kystlandskabet.

Vejadgang

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Engboulevarden og Godthåbsvej.

Parkeringsforhold

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres minimum 1 p-plads pr. 90 m² areal til undervisning og administration, og 1 p-plads pr. 50 m² areal til øvrigt erhverv.



Trafikstøj fra Grenåvej.

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Grenåvej. 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 undervisningsbygninger har et støjniveau lavere end L_{den} 58 dB. For kontorer mv. L_{den} 63 dB.
- Udformningen af undervisningsbygningernes facader sker, så der er et støjniveau på højst L_{den} 46 dB indendørs i undervisningslokaler med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner). For kontorer mv. L_{den} 51 dB.

Spildevand og overfladevand

Lokalplanområdet ligger i kloakopland E63, der jf. den godkendte spildevandsplan er fælleskloakeret. Ny bebyggelse skal separatkloakeres og forberedes til en fremtidig separatkloakering af området, så spildevand og regnvand holdes adskilt i hvert sit system frem til tilslutning til den offentlige stikledning ved skel.

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 grunden inden tilslutning til kloakken.

Varme

Området er udlagt til kollektiv fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning. Undtaget er bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger.

Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning som primær varmekilde i bebyggelse indenfor lokalplanområdets afgrænsning.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Området er således ikke kortlagt som jordforurennet.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald". Af regulativet fremgår det bl.a. hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent.

Randers Kommune indsamler dagrenovationslignende affald fra erhverv. Dagrenovationslignende affald må ikke indeholde pap, papir, plast eller andet genanvendeligt affald. Affaldsproducenten skal sørge for at der opstilles tilstrækkeligt indsamlingsmateriel, således at der er tilstrækkelig kapacitet.

Tilgængelighed

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.

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.

Derfor anbefales det, at der foretages arkæologiske prøvegravninger, før anlægsarbejdet til ny bebyggelse påbegyndes.



MILJØVURDERING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013 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.

Screening for miljøvurdering

I screeningen er det vurderet, hvorvidt planforslaget har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv. Ifølge loven skal planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen har byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanforslaget. Planen omfatter ikke projekter, der er nævnt i lovens bilag 3 og 4.

Udover den nuværende anvendelse til kontor og lettere erhverv, giver lokalplanen også mulighed for, at området kan anvendes til undervisning og administration. Der gives ikke øgede byggemuligheder og den nye anvendelsesmulighed medfører ikke væsentlige ændringer på området eller nærmiljøet.

Området har tidligere været anvendt til kontorformål og en ny anvendelse til undervisning vil ikke medføre en øget trafik mængde.

Der er ikke beskyttet natur eller dyreliv og intet kulturmiljø eller andre interesser i området.

Lokalplanen medfører ingen væsentlig påvirkning i forhold til det omkringliggende boligområde.

Planens påvirkning vurderes som værende meget begrænset og vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget. Afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.