



# LOKALPLAN 548

Randers Regnskøvs udvidelse på "Snepladsen"

Randers Kommune



**Redegørelse**

En kortfattet beskrivelse.....	3
Forhold til anden planlægning .....	5
Miljøvurdering .....	11

**Lokalplanens bestemmelser**

Lokalplan nr. 548 for Randers Regnskovs udvidelse på "Snepladsen" .....	12
§ 1 Lokalplanens formål .....	12
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	12
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	13
§ 4 Udstykning.....	13
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	13
§ 6 Tekniske anlæg.....	14
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	14
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	15
§ 9 Ubebyggede arealer .....	16
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	16
§ 11 Aflysning af lokalplan.....	16
§ 12 Tilladelser og dispensationer .....	17
Vedtagelsespåtegning .....	18
Offentlig bekendtgørelse.....	18
Lokalplanens retsvirkninger .....	19

**Kortbilag**

Kortbilag 1 - eksisterende forhold .....	21
Kortbilag 2 - fremtidige forhold.....	23
Kortbilag 3 - illustrationsplan .....	25

**Vejledning**

Vejledning .....	27
Klagevejledning.....	28

Luftfoto med markering af området, der omfattes af lokalplanen.



## En kortfattet beskrivelse

### Beliggenhed

Lokalplanens område udgør et ubebygget areal på ialt 4,8 ha, og er beliggende i Hvidemølleområdet i Randers by, umiddelbart vest for den eksisterende Randers Regnskov.

Området består af tre adskilte delområder, som afgrænses mod øst af den eksisterende Randers Regnskov, mod syd af Gudenåen, mod vest af eksisterende erhverv samt et mindre forsorgstilbud kaldet Åbo, og mod nord af Tørvebryggen og Hvidemøllevej.

### Baggrund for lokalplanen

Baggrunden for lokalplanen er, at Randers Regnskov ønsker at udvide med en ny overvejende udendørs zoo, som supplement til den eksisterende indendørs zoo i de tre kupler. Det bærende tema for den nye udstilling er "Tidsrejsen", hvor man føres igennem forskellige scenarier med dyr og planter fra vores egne breddegrader, som det tog sig ud i urtiden og frem til idag.

### Lokalplanens indhold

Det trekantede areal, hvorpå selve "Tidsrejse"-udstillingen tænkes placeret udgør ca. 1,7 ha og ejes af Randers Kommune. Arealet har tidligere været anvendt til deponering af bl.a. sne fra vejarealerne i byen - deraf navnet "Snepladsen".

Den sydligste del af Snepladsen friholdes for høj bebyggelse af hensyn til nærheden til Gudenåen.

På den nordlige del af Snepladsen kan der derimod opføres én enkeltstående høj bygning i op til kote 30, svarende i højden til toppen af den største af de eksisterende kupler på Randers Regnskov.

Derudover kan der etableres bebyggelse i op til to etager, samt forskellige udendørs dyreanlæg.

Derudover vil ejendommen Hvidemøllevej 1C (matr. nr. 21 ai Randers Markjorder), som idag anvendes som garage for bogbusserne, kunne anvendes som "logistikcenter" i forbindelse med selve udstillingen på Snepladsen. Bogbus-ejendommen udgør ca. 0,3 ha og ejes af Randers Kommune.

Parkering for besøgende til "Tidsrejsen" skal foregå på parkeringspladsen ved den eksisterende Randers Regnskov, og adgang til Snepladsen for de besøgende vil skulle ske til fods, enten over eller under jernbanen.

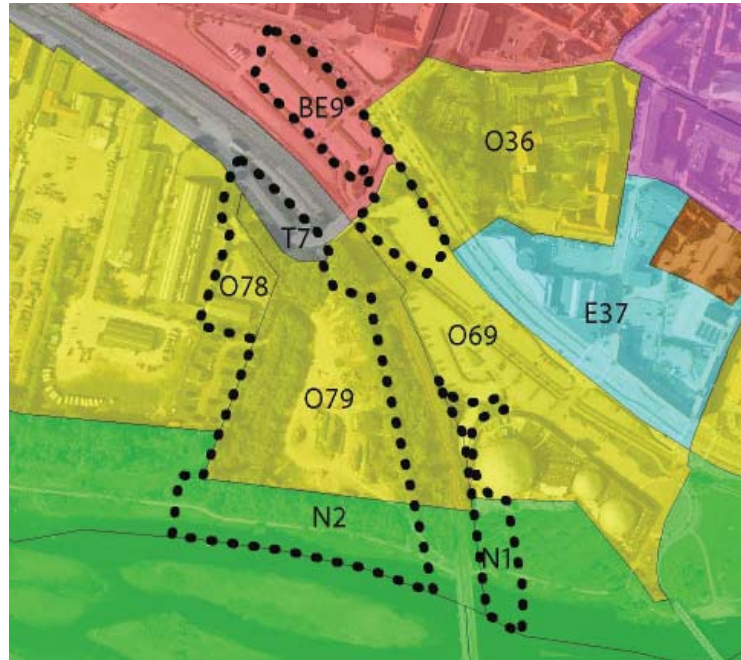
Lokalplanens område ligger i byzone, og skal forblive i byzone.

## Forhold til anden planlægning

### Regionplan 2005

Lokalplanens område er i Regionplanen udlagt som byzone.

- Boligområde
- Blandet bolig og erhverv
- Erhvervsområde
- Område til butiksformål
- Rekreation / Fritidsformål
- Sommerhusområde
- Offentlige formål
- Tekniske anlæg
- Landområde
- Andet



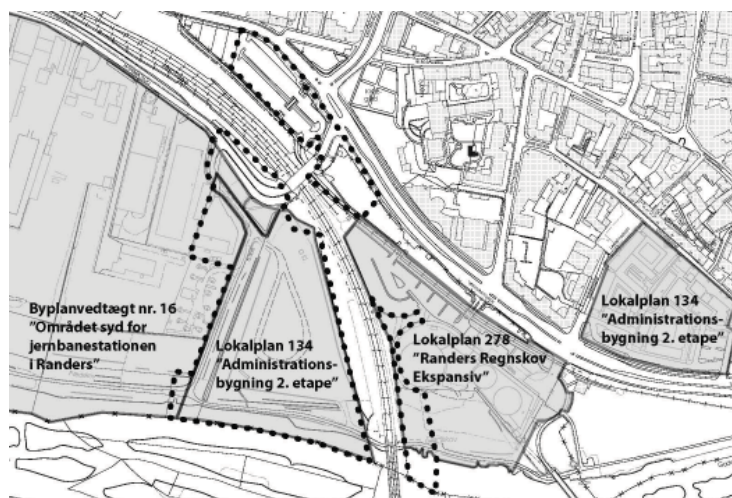
Kort som viser kommuneplanens lokalplanrammer - med nærværende lokalplans område indtegnet med stiplede linje

### Kommuneplan 2005 - med tillæg nr. 86

Hovedparten af lokalplanens område er i den gældende Kommuneplan 2005 (for gl. Randers Kommune) med tillæg nr. 86 for Hvidemølleområdet omfattet af rammeområde O79, som fastlægges til ubestemte offentlige formål.

Mindre dele af lokalplanens område er omfattet af rammeområderne O69 og O78 som ligeledes fastlægges til offentlige formål, rammeområderne N1 og N2 som fastlægges til naturformål, området T7 som er et teknikområde omkring jernbanen, samt BE9 som er et blandet bolig- og erhvervsområde, hvorpå der bl.a. findes en offentlig parkeringsplads.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2005 med tillæg nr. 86 Hvidemølle.



Kort som viser de eksisterende lokalplaner i området - med nærværende lokalplans område indtegnet med stiplede linje

#### **Lokalplan nr. 134 "Administrationsbygning 2. etape"**

Hovedparten af lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 134 "Administrationsbygning 2. etape". Området benævnes i lokalplanen "Klosterengen" og udlægges til parkeringsplads til brug for kommunens administrationsbygning på Laksetorvet. Det pågældende areal er dog aldrig taget i anvendelse som parkeringsplads.

Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan aflyses de dele af lokalplan nr. 134, som omfattes af nærværende lokalplan.

#### **Lokalplan nr. 278 "Randers Regnskov Ekspansiv"**

En mindre del af lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 278 "Randers Regnskov Ekspansiv". Det drejer sig det areal der i nærværende lokal benævnes delområde 2, hvorpå der kan etableres en offentlig tilgængelig sti igennem et §3-naturområde.

Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan aflyses de dele af lokalplan nr. 278, som omfattes af nærværende lokalplan.

#### **Byplanvedtægt nr. 16 "Området syd for jernbanestationen i Randers"**

En mindre del af lokalplanens område er omfattet af Byplanvedtægt nr. 16 "Området syd for jernbanestationen i Randers" fra 1970. Det drejer sig om en del af det areal, der i nærværende lokalplan benævnes delområde 1 og som tænkes anvendt til "logistik center" for den nye udendørs zoo.

Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan aflyses de dele af byplanvedtægt nr. 16, som omfattes af nærværende lokalplan.

#### **Servitutter**

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

#### **Zonestatus**

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

**"Tidsrejsen"**

Området udlægges i lokalplanen til zoologisk have i forbindelse med den eksisterende Randers Regnskov. Baggrunden for lokalplanen er, at Randers Regnskov ønsker at udvide med en udendørs zoo, som supplement til den eksisterende indendørs zoo i de tre kupler. Der er tale om en form for "sæsonudligning", således at Regnskoven fremover også vil kunne tiltrække gæster på de varmeste sommerdage, hvor temperaturen i den eksisterende indendørs udstilling i kuplerne bliver meget høj.

**Bebyggelse**

Det bærende tema for den nye udstilling er "Tidsrejsen", hvor man føres igennem forskellige scenarier med dyr og planter fra vores egne breddegrader, som det tog sig ud i urtiden og frem til idag.

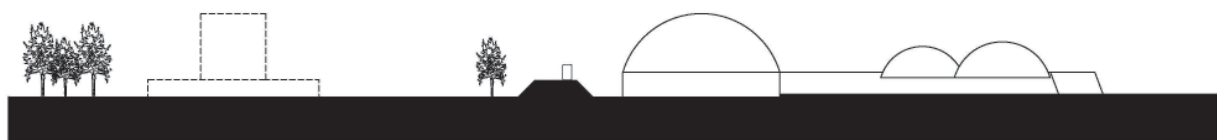
Lokalplanens område inddrages i tre delområder, som er fysisk adskilt af Banedanmarks arealer omkring jernbanen. Delområde 1 omfatter selve "Snepladsen", delområde 2 omfatter et lille areal ved den eksisterende Randers Regnskov, og delområde 3 omfatter parkeringspladsen på "Gasværksgrunden".

Den sydlige del af arealet, nærmest Gudenåen, friholdes for høj bebyggelse.

På den nordlige del af arealet kan der derimod opføres én enkeltstående høj bygning i op til kote 30, svarende til toppen af den største af kuplerne (se principsnit nedenfor).

Derudover kan der opføres lav bebyggelse i op til 2 etager, herunder en kopi af en gammeldags bondegård, samt forskellige dyreanlæg.

Udenfor selve udstillingen, på den eksisterende parkeringsplads lige syd for Hvidemøllevej-broen, kan der etableres en portal-bygning, som på én gang kan fungere som markering af indgangen til "Tidsrejse"-udstillingen og samtidig kan indeholde elevator.

*"Tidsrejsen"**Jernbanedæmning**Randers Regnskov***Parkering**

Imellem den eksisterende og den fremtidige del af Regnskoven "Tidsrejsen" løber jernbanen på en dæmning. Parkering for besøgende til "Tidsrejsen" skal foregå på parkeringspladsen ved den eksisterende Randers Regnskov, idet der ikke forventes et væsentligt øget parkeringsbehov.

Der udlægges dog et reserve-parkeringsareal på den gl. "Gasværksgrund" i lokalplanområdets nordligste del, som erstatning for Snepladsen, som oprindeligt var udlagt til parkering til administrationsbygningen på Laksetorvet.

Således kan der evt. på et senere tidspunkt, hvis behovet opstår, etableres et parkeringsdæk og dermed parkeres i to etager på "Gasværksgrunden".

**Veje og stier**

Adgang til lokalplanområdet for de besøgende vil ske til fods

enten via en ny fodgængerbro over jernbanen nord om arealet (evt. koblet på Hvidemøllevej-broen), eller syd om under den eksisterende jernbanebro. Lokalplanen åbner samtidig mulighed for, at der evt. kan etableres adgang for fodgængere via en ny tunnel igennem jernbanedæmningen.

Kørende trafik til forsyning af den nye zoo vil ske via Hvidemøllevej.

"Trækstien", som løber langs Gudenåen skal fortsat være offentlig tilgængelig.

### Støjforhold

Eneste nabo, som kunne tænkes evt. at komme til at opleve støjgener er et mindre forsorgstilbud beliggende vest for lokalplanområdet, for omkring ti mennesker med psykiske lidelser og misbrugsproblemer. Der er ikke tale om et egentligt boligområde.

De dyr, som tænkes at indgå i udstillingen, er dog arter som ikke er specielt støjende/nataktive. Den største kilde til øget støjniveau forventes derimod at være fra de folk der besøger udstillingen, og vil dermed som udgangspunkt være på et acceptabelt niveau samt begrænset til dagtimerne.

### Åbeskyttelseslinje

En stor del af lokalplanens område er omfattet af en åbeskyttelseslinje, som gælder i en afstand af 150 meter fra Gudenåen, se kortbilag 1. For at realisere planerne om at opføre nye bygninger og dyreanlæg til Regnskovens udvidelse, skal der ske en dispensation fra åbeskyttelseslinjen.

Dispensationen vil skulle søges i forbindelse med et konkret projekt, og det er Randers Kommune, som har kompetencen til at dispensere. Randers Kommune er indstillet på, at der gives dispensation, på den betingelse at de nærmeste 75 m fra åbrinken (svarende til en halvering af åbeskyttelseslinjen) friholdes for højt byggeri, forstået som byggeri over 2 etager, samt meget omfattende terrænreguleringer. Randers Kommunes afgørelse vil kunne påklages.

### §3 naturområder

Inden for lokalplanens område, findes rundt i kanten af "Snepladsen" samt syd for den eksisterende Regnskov, §3-beskyttede mose-områder, og der må ikke, uden dispensation, ske tilstandsændringer af de pågældende mose-områder, se kortbilag 1. Der vil dog kunne søges dispensation til etablering af enkelte offentligt tilgængelige stier igennem de pågældende områder, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3.

En evt. dispensation vil skulle søges i forbindelse med et konkret projekt, og det er Randers Kommune, som har kompetencen til at dispensere. Randers Kommune er indstillet på, at der gives dispensation til en offentlig tilgængelig sti, som kan forbinde den eksisterende og den nye udstilling syd om arealerne under den eksisterende jernbanebro - en betingelse herfor vil være at stien er offentligt tilgængelig. Randers Kommunes afgørelse vil kunne påklages.

### Fredskov

En mindre del af lokalplanens område er omfattet af fredskovsplant, se kortbilag 1.



**Skovbyggelinje**

Hele lokalplanens område er omfattet af en skovbyggelinje, som gælder i en afstand af 300 meter fra alle offentligt ejede skovarealer. Dette betyder, at lokalplanens område som udgangspunkt ikke kan bebygges.

For at realisere planerne om at opføre nye bygninger og dyreanlæg til Regnskovens udvidelse, skal der ske en dispensation fra skovbyggelinjen.

Dispensationen vil skulle søges i forbindelse med et konkret projekt, og det er Randers Kommune, som har kompetencen til at dispensere. Randers Kommune er indstillet på, at der gives dispensation. Randers Kommunes afgørelse vil kunne påklages.

En ophævelse af skovbyggelinjen indenfor lokalplanområdet er derfor en forudsætning for realiseringen af lokalplanen. Miljøcenter Århus har kompetencen til at ophæve skovbyggelinjen, hvilket skal ske på baggrund af den endeligt vedtagne lokalplan.

**Spildevandsplanen**

Lokalplanens område ligger i spildevandsplanområde O41, der ikke er planlagt kloakeret, samt i en del af spildevandsplanområderne N1.1, T28.4, O69 og BE51.3.

Område N1.1 er ukloakeret, og områderne T28.4, O69 og BE51.3 er alle separatkloakeret med forskellige krav til afledningskoefficient for regnvand.

Der skal derfor udarbejdes og godkendes et tillæg til spildevandsplanen, der ændrer område O41 til separatkloakeret område med en tilladelig afledningskoefficient for regnvand på 0,3.

**Trykledning**

Gennem området forløber en eksisterende tinglyst hovedspildevands-trykledning, der afleder spildevand fra hele det vestlige opland til centralrenseanlægget. Evt. omlægning af trykledningen vil blive udført af kloakforsyningen, vest om Snepladsen, på regning for Randers Regnskovs Ejendomsfond.

**Teknikbygning kloak**

Endvidere er på matr. nr. 663a placeret en mindre teknikbygning (overfaldsbygværk) med overfaldsledning ført til eksisterende grøft syd for Hvidemøllebroen. Der skal fotsat sikres kørende adgang til bygningen.

**Kloakering**

Regnvand vil blive afledt til Randers Fjord enten direkte eller via eksisterende grøft og/eller offentlig kloak. Der vil blive stillet krav om separat rensning (eget renseanlæg) af regnvand fra opholdsarealer for dyr og/eller bassiner mv., afhængig af det konkrete projekt.

Spildevand afledes via offentlig kloak til centralrenseanlægget. Spildevandet skal afledes via pumpe fra lokalplanens område.

Kloakledninger skal være sikret mod opstuvning i Gudenåen/hovedkloaksystemet til kote 2,00 m (DNN).

Der skal betales tilslutningsbidrag i henhold til vedtægtens bestemmelser.

**Varme**

Lokalplanområdet er beliggende uden for det eksisterende område for kollektiv varmforsyning. Tilslutning til kollektiv

	varmeforsyning kan ske efter udarbejdelse og byrådets godkendelse af et projektforslag for kollektiv varmeforsyning. Alternativt kan opvarmning af bygninger ske ved individuel opvarmning, f.eks. i form af jordvarme el.a.
<b>EI</b>	Lokalplanområdet elforsynes af Energi Randers. Idag kan man som forbruger dog frit vælge el-leverandør.
<b>Vand</b>	Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Energi Randers.
<b>Jordforurening</b>	Der skal forud for bygge- og anlægsarbejder foretages en undersøgelse af jordbunden, for at identificere evt. forurenede jord. Både på "Snepladsen" samt på "Gasværksgrunden" er der begrundet mistanke om jordforurening, baseret på viden om tidligere anvendelse af arealerne.
<b>Renovation og genbrug</b>	Lokalplanområdet er omfattet af "Regulativ for erhvervsaffald" i Randers Kommune. Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations og genbrugsstativer samt minicontainere.
<b>Renholdelse og vintervedligeholdelse</b>	Regulativet for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.
<b>Handicappolitik</b>	Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler "Lige muligheder for handicappede". Det betyder, at Randers Kommune i samråd med Handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.  I lokalplanen sikres niveaufri adgang for kørestolsbrugere o.a. imellem p-pladsen ved den eksisterende Randers Regnskov og den nye udstilling på Snepladsen. Hvis der etableres mere end én stiforbindelse, er det tilstrækkeligt, at én af dem udføres med god handicap-tilgængelighed. Tilgængelighed indenfor selve udstillingen på Snepladsen skal godkendes af Handicaprådet i forbindelse med et konkret projekt.
<b>Arkæologiske forhold</b>	Der er ikke registreret fund af fortidsminder indenfor lokalplanens område, og området er ikke umiddelbart interessant rent arkæologisk. Alligevel anbefales det, at der forud for anlægsarbejder på Snepladsen foretages en mindre arkæologisk prøvegravning.

## Miljøvurdering

### Lov om miljøvurdering af planer og programmer

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

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering (Lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder mm.).

### Screening for miljøvurdering

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.

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

## Lokalplan nr. 548 for Randers Regnskovens udvidelse på Snepladsen

### Gældende lovgivning

I henhold til Lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

**at** Snepladsen kan anvendes til zoo.

**at** de eksisterende §3-naturarealer friholdes for bebyggelse og sikres uhindret offentlig adgang.

**at** den eksisterende sti "Trækstien" langs Gudenåen fortsat sikres uhindret offentlig adgang, samt at oplevelsen af "Trækstien" som en natursti bibeholdes.

**at** der sikres mindst én uhindret offentlig adgang for fodgængere imellem den eksisterende parkeringsplads ved Regnskoven og den nye udstilling på "Snepladsen". Samtidig skal det sikres, at den pågældende adgang etableres niveaufri af hensyn til kørestolsbrugere o.a.

**at** der udlægges et reserve-areal til supplerende offentlige parkeringspladser.

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

#### Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene:

matr.nre. 3a, 21ai, 21m, 667f og 667m, alle Randers Markjorder, samt

dele af matr.nre. 21p, 663a og 663c, alle Randers Markjorder, samt

matr.nr. 403b, Randers Bygrunde, samt

alle parceller, der efter den 20.05.2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### Delområder

2.2 Lokalplanen inddeles i delområderne 1-3, som vist på kortbilag nr. 2.

#### Zonestatus

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

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

#### Delområde 1

En del af området er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3

- 3.1 Delområde 1 anvendes til offentlige rekreative formål, herunder til bygningsanlæg og dyreanlæg i.f.m. en zoo.

#### Delområde 2

Hovedparten af området er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3

- 3.2 Delområde 2 anvendes til offentlige rekreative formål som naturområde.

#### Delområde 3

- 3.3 Delområde 3 anvendes til offentligt parkeringsareal.

### § 4 Udstykning

#### Udstykning

Udstykningsmulighed og byggefelt er sammenfaldende, se kortbilag 2

- 4.1 Der fastsættes en overordnet udstykningsplan. Ejendommene kan udstykkes i princippet i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste, retningsgivende udstykningsplan. Yderligere udstykning må som udgangspunkt ikke finde sted.

### § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

#### Vejadgang

- 5.1 Vejadgang for service til Snepladsen skal ske via Hvidemøllevej. Vejadgang for gæster til udstillingen på Snepladsen skal ske fra Tørvebryggen via den eksisterende parkeringsplads ved Randers Regnskov.

#### Veje

- 5.2 Der udlægges areal til vejen A-B som vist på kortbilag nr. 2. Vejen udlægges i en bredde af 12 meter og etableres med fast belægning i en bredde af 6 meter.

#### Stier

- 5.3 Der udlægges areal til nye stier med en placering i princippet som vist med stilet signatur på kortbilag 2. Stierne udlægges i bredde efter behov og etableres i en bredde af min. 3 meter.

Randers Kommune har kompetencen til at dispensere til stier igennem §3-naturarealer

#### Sti syd om arealet under eksisterende jernbanebro.

Stien, som forbinder delområderne 1 og 2 syd om arealet, forløber delvist igennem mosearealer, som er beskyttet af §3 i Naturbeskyttelsesloven, og der skal derfor ske en dispensation herfra forinden etablering af stien. Stien vil som udgangspunkt skulle etableres med stenmelsbelægning, ligesom Trækstien, eller evt. som hævede "boardwalks" af træ hen over de våde dele af mosearealet.

Banedanmark skal forinden etablering godkende bro- og tunnelprojekter, som krydser banelegemet

#### Stibro nord om arealet over jernbanen.

Stien, som forbinder delområderne 1 og 3 nord om arealet, kan etableres som en fodgængerbro over jernbanen, evt. bygget op mod den eksisterende vejbro på Hvidemøllevej. Banedanmark skal godkende

et konkret broprojekt forinden stibroen etableres. Ved etablering af en fodgængerbro, skal det endvidere sikres, at der fortsat er kørende adgang til kloakforsyningens teknikbygning, som ligger i den nordligste afgrænsning af Regnskovens parkeringsplads (se kortbilag 2).

Tunnel igennem jernbanedæmningen.

Stien, som forbinder delområderne 1 og 2 via en ny tunnel igennem jernbanedæmningen, kan etableres indenfor den på kortbilag 2 viste zone. Banedanmark skal godkende et konkret broprojekt forinden stibroen etableres.

*Mindst én stiforbindelse skal etableres med uhindret offentlig adgang og god handicaptilgængelighed*

- 5.4 Der skal etableres minimum én af de tre stiforbindelser nævnt under stk. 5.3. Den pågældende sti skal etableres, således at der til enhver tid er uhindret offentlig adgang for fodgængere imellem den eksisterende parkeringsplads ved Randers Regnskov og den nye udstilling på "Snepladsen". Samtidig skal det sikres, at den pågældende stiforbindelse etableres med niveaufri adgang af hensyn til kørestolsbrugere o.a.

**Parkering**

*Reserve udlæg af areal til ekstra p-pladser, som erstatning for Snepladsen, som oprindeligt var udlagt til parkering til administrationsbygningen på Laksetorvet*

- 5.5 Indenfor delområde 3 kan der etableres supplerende offentlige parkeringspladser på "Gasværksgrunden" vest for Hvidemøllevej-broen, bl.a. til brug for Regnskovens gæster. Parkeringspladserne etableres på et hævet dæk, således at der kan parkeres både på terræn og i 1. sals højde. Der udlægges ikke areal til nye parkeringspladser indenfor delområderne 1 og 2.

## § 6 Tekniske anlæg

**Elledninger**

- 6.1 Elledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

**Spildevands-trykledning**

- 6.2 Den eksisterende spildevands-trykledning, som løber tværs hen over Snepladsen i princippet som vist på kortbilag 1, skal i forbindelse med realiseringen af lokalplanen, omlægges til en placering vest om Snepladsen.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### Delområde 1

**Delområde 1**

- 7.1 Bebyggelse med kun opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter, samt på ejendommen matr.nr. 21 ai Randers Markjorder.
- 7.2 Der må ikke opføres bebyggelse med gulv i stueplan under kote 2,5.

- Bebyggelse svarende til 2 etager* 7.3 Indenfor byggefeltet som vist på kortbilag 2 med påtegningen "Byggefelt lav bebyggelse" må der opføres bebyggelse i en maksimal bygningshøjde svarende til kote 11.
- En bygning svarende i højden til den største af de eksisterende kupler på Randers Regnskov* 7.4 Indenfor byggefeltet med en principiel placering som vist på kortbilag 2 med påtegningen "Byggefelt høj bebyggelse" må der opføres én bygning i en maksimal bygningshøjde svarende til kote 30, og med et retningsgivende grundareal svarende til en cirkel med en diameter på ca. 20 meter
- 7.5 På ejendommen matr.nr. 21 ai Randers Markjorder må der opføres bebyggelse med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, målt fra eksisterende terræn eller et af Randers Kommune fastsat niveauplan.

**Delområde 2****Delområde 2**

- 7.6 Delområdet må ikke bebygges.

**Delområde 3****Delområde 3**

*Evt. parkeringsdæk*

- 7.7 Indenfor delområde 3 kan der etableres et parkeringsdæk, således at det bliver muligt at parkere både på terræn og i 1. sals højde.

*Portal-bygning i en højde svarende til 6 meter over niveauet på Hvidemøllevej-broen*

- 7.8 Indenfor byggefeltet, som på kortbilag 2 er markeret med påskriften "Portal" kan der opføres bebyggelse til markering af adgangsvej til "Tidsrejse-udstillingen", samt til elevatorårn. Bygningen kan etableres i en højde på maksimalt 12 meter målt fra eksisterende terræn i kote 3. Det konkrete projekt skal godkendes af Randers Kommune.  
Der må ikke indenfor byggefeltet etableres flagstænger, antenner, træer eller andet, som kan udgøre en risiko i.f.m. det nærliggende sporanlæg.

**§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden****Arkitektur**

- 8.1 Bebyggelse indenfor byggefeltet, som på kortbilag 2 er vist med påtegningen "Byggefelt høj bebyggelse", skal gives en udformning og et materialevalg, som gør at bygningen fremstår med et let udtryk. Dog kan bygningens base gives en udformning og et materialevalg, som gør at bygningens nederste del fremstår tung. Det konkrete projekt skal godkendes af Randers Kommune i.f.m. en dispensation fra åbeskyttelseslinjen.

**Skilte**

- 8.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Randers Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## § 9 Ubebyggede arealer

- |  |     |   |
|--|-----|---|
| <b>Natur</b>   | 9.1 | Der må ikke uden dispensation ske tilstandsændringer af arealer, der er omfattet af §3 i Naturbeskyttelsesloven, som det fremgår af kortbilag 1 - herunder etablering af bebyggelse, veje eller stier samt opsætning af hegn, skilte o.lign.  |
| <b>To forpladser</b>   | 9.2 | De på kortbilag 2 med særlig skravering viste arealer, udlægges til forpladser i henholdsvis den nordvestlige ende og den sydøstlige ende af udstillingen på Snepladsen.<br>Forpladsen mod sydøst etableres eksempelvis som en græsklædt flade eller belagt med stenmel, således at forpladsen indgår naturligt i miljøet omkring Gudenåen, og således at det pågældende afsnit af "Trækstien" fortsat opleves som en natursti.<br>Forpladsen mod nordvest etableres efter behov. |
| <b>Terrænregulering</b><br><i>Kunstige bjerge, gletchere m.v. svarende til 2 etagers højde</i> | 9.3 | Indenfor byggefeltet som vist på kortbilag 2 med påtegningen "Byggefelt lav bebyggelse" må der ske terrænreguleringer i.f.m. etablering af udstillingen, dog således at ingen del af terrænet overstiger kote 11.   |

## § 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse

- |      |   |
|------|---|
| 10.1 | Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdets må ikke tages i brug før den i §§ 5.3 og 5.4 nævnte fodgængerforbindelse er etableret. |
|------|---|

## § 11 Aflysning af lokalplan

- |   |      |  |
|---|------|--|
| <b>Del af Lokalplan 134 "Administrationsbygning 2. etape" bortfalder</b>                    | 11.1 | Lokalplan 548 "Randers Regnskovs udvidelse på Snepladsen" erstatter bestemmelserne i Lokalplan 134 "Administrationsbygning 2. etape" indenfor nærværende lokalplans område.<br>Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan bortfalder således de dele af Lokalplan 134 "Administrationsbygning 2. etape", som omfattes af nærværende lokalplan. |
| <b>Del af Lokalplan 278 "Randers Regnskov Ekspansiv" bortfalder</b>                         | 11.2 | Lokalplan 548 "Randers Regnskovs udvidelse på Snepladsen" erstatter bestemmelserne i Lokalplan 278 "Randers Regnskov Ekspansiv" indenfor nærværende lokalplans område.<br>Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan bortfalder således de dele af Lokalplan 278 "Randers Regnskov Ekspansiv", som omfattes af nærværende lokalplan.           |
| <b>Del af Byplanvedtægt nr. 16 "Området syd for jernbanestationen i Randers" bortfalder</b> | 11.3 | Lokalplan 548 "Randers Regnskovs udvidelse på Snepladsen" erstatter bestemmelserne i Byplanvedtægt nr. 16 indenfor nærværende lokalplans område.   |



Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan bortfalder således de dele af byplanvedtægt nr. 16, som omfattes af nærværende lokalplan.

## § 12 Tilladelser og dispensationer

### Åbeskyttelseslinje

*Randers Kommune skal dispensere*

- 12.1 En stor del af lokalplanens område er omfattet af en åbeskyttelseslinje, som gælder i en afstand af 150 meter fra Gudenåen, se kortbilag 1. For at realisere planerne om at opføre nye bygninger og dyreanlæg til Regnskovens udvidelse, skal der ske en dispensation fra åbeskyttelseslinjen. Dispensationen vil skulle søges i forbindelse med et konkret projekt, og det er Randers Kommune, som har kompetencen til at dispensere. Randers Kommune er indstillet på, at der gives dispensation, på den betingelse at de nærmeste 75 m fra åbrinken friholdes for højt byggeri, forstået som byggeri over 2 etager. Randers Kommunes afgørelse vil kunne påklages.

### §3 natur - mosearealer

*Randers Kommune skal dispensere*

- 12.2 Inden for lokalplanens område, findes rundt i kanten af "Snepladsen" samt syd for den eksisterende Regnskov, §3-beskyttede mose-områder, og der må ikke, uden dispensation, ske tilstandsændringer af de pågældende mose-områder, se kortbilag 1. Der vil dog kunne søges dispensation til etablering af enkelte offentligt tilgængelige stier igennem de pågældende områder. En dispensation vil skulle søges i forbindelse med et konkret projekt, og det er Randers Kommune, som har kompetencen til at dispensere. Randers Kommune er indstillet på, at der gives dispensation til en offentlig tilgængelig sti, som kan forbinde den eksisterende og den nye udstilling syd om arealerne under den eksisterende jernbanebro - en betingelse herfor vil være at stien er offentligt tilgængelig. Randers Kommunes afgørelse vil kunne påklages.

### Skovbyggelinje

*Randers Kommune skal dispensere*

- 12.3 Hele lokalplanens område er omfattet af en skovbyggelinje, som gælder i en afstand af 300 meter fra alle offentligt ejede skovarealer. Dette betyder, at lokalplanens område som udgangspunkt ikke kan bebygges. For at realisere planerne om at opføre nye bygninger og dyreanlæg til Regnskovens udvidelse, skal der ske en dispensation fra skovbyggelinjen. Dispensationen vil skulle søges i forbindelse med et konkret projekt, og det er Randers Kommune, som har kompetencen til at dispensere. Randers Kommune er indstillet på, at der gives dispensation. Randers Kommunes afgørelse vil kunne påklages.

### Banedanmark

- 12.4 Banedanmark skal godkende et konkret projekt for inden der etableres nye forbindelser over eller under banelegemet.

**Vedtagelsespåtegning**

Forslaget til Lokalplan nr. 548 er vedtaget af Randers Byråd og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Randers Byråd, den 22.juni 2009

**Henning Jensen Nyhuus**  
Borgmester

**Bent Peter Larsen**  
Kommunaldirektør

I henhold til Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 26.10.2009

**Henning Jensen Nyhuus**  
Borgmester

**Bent Peter Larsen**  
Kommunaldirektør

**Offentlig bekendtgørelse**

*Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 04.11.2009, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.*

## Lokalplanens retsvirkninger

### Forandringer skal følge planen

#### Lokalplanens endelige retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge 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.

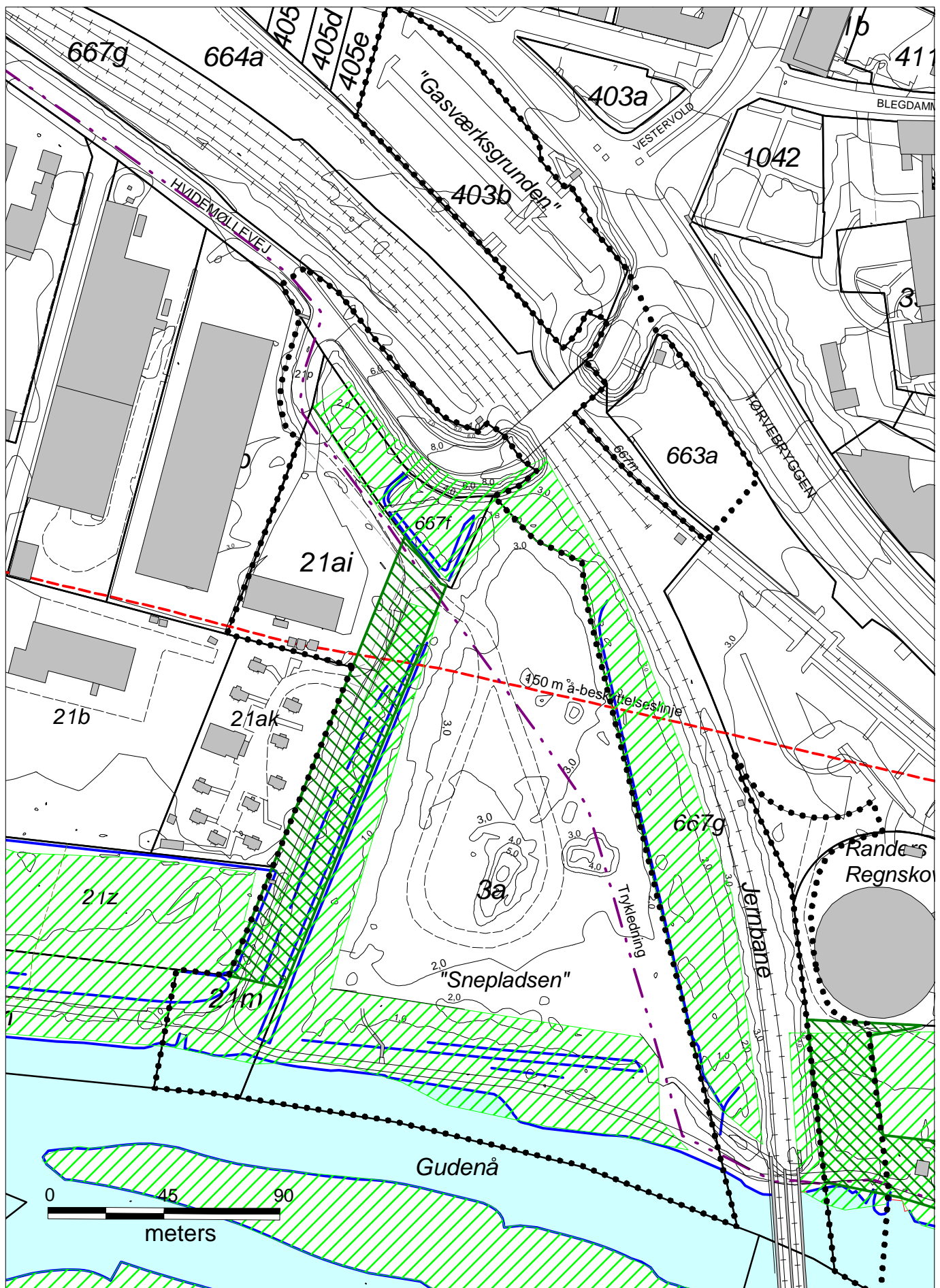
Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

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

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





- Lokalplangrænse
- Matr. skel
- Eks. bebyggelse
- ▨ Fredskov
- ▤ §3 Natur

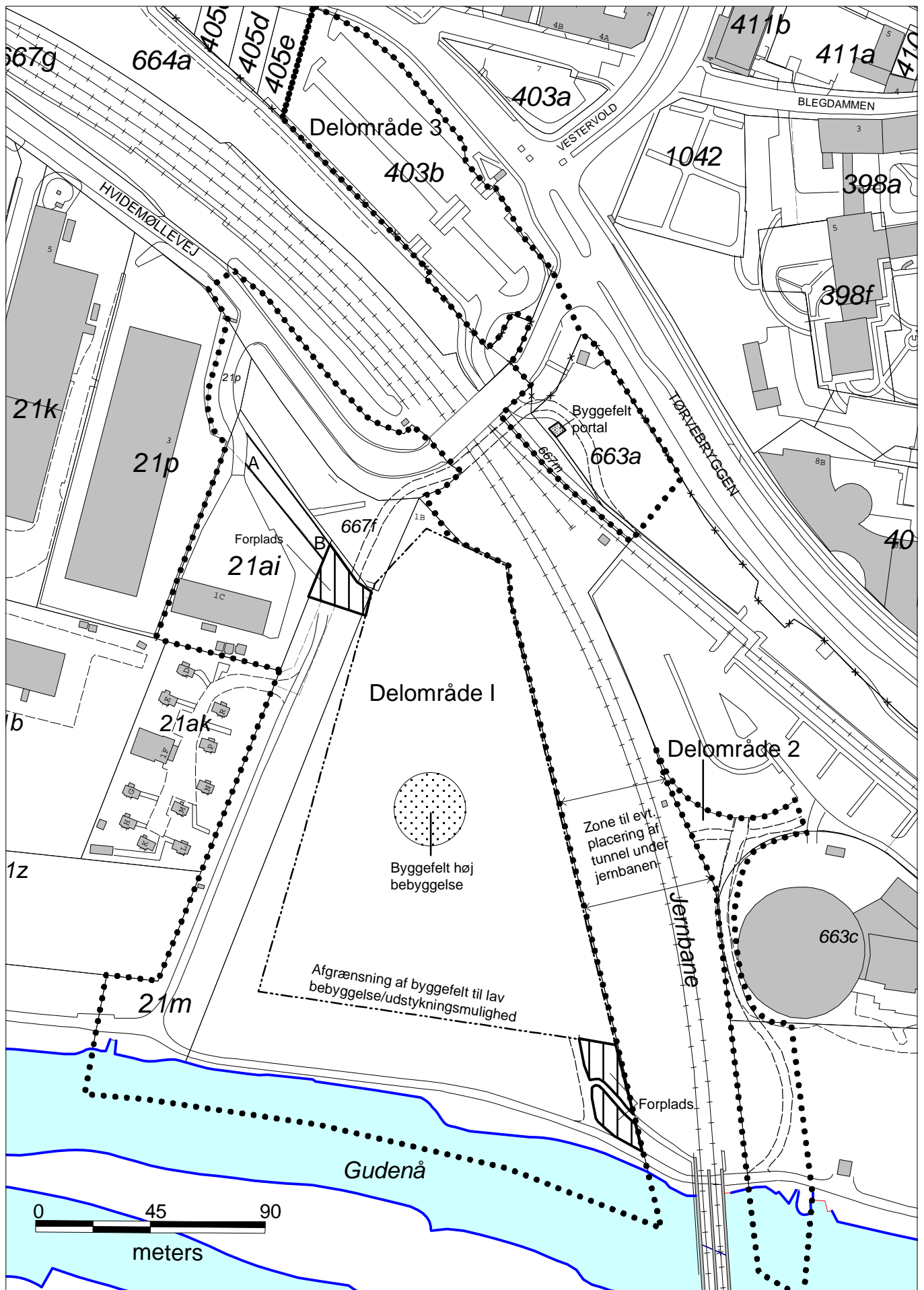
**RANDERS REGNSKOVS  
UDVIDELSE PÅ SNEPLADSEN  
EKSISTERENDE FORHOLD**

RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK  
STADSARKITEKTENS KONTOR LAKSETORVET/E

**LOKALPLAN 548  
BILAG 1**

MAJ 2009  
MÅL 1:2000





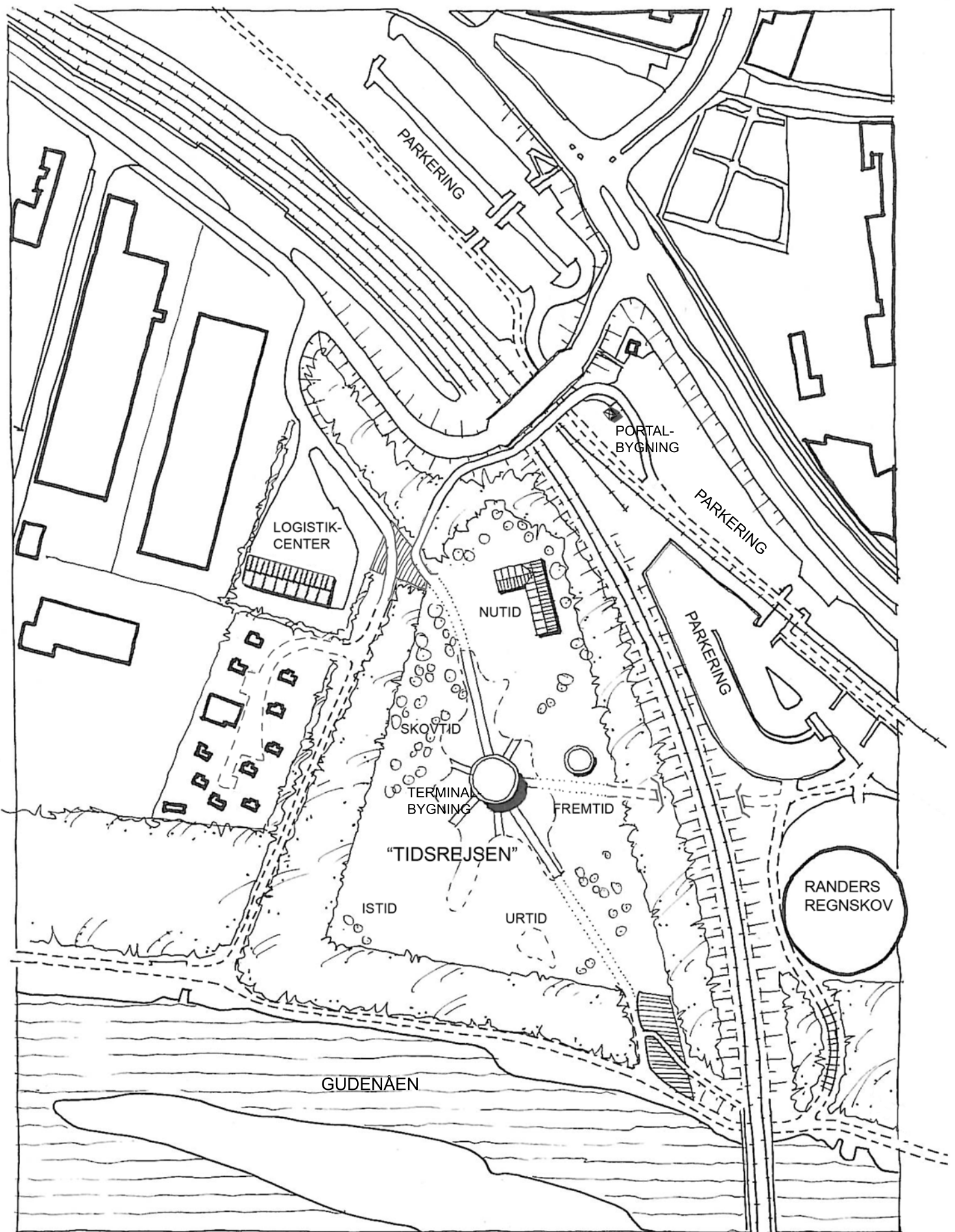
- Lokalplangrænse
- ▭ Byggefelt høj bebyggelse
- ▭ Afgrænsning af byggefelt lav bebyggelse/ samt udstykningsmulighed
- ▭ Byggefelt til portalbygning
- ▭ Forplads    ▭ Stuelæg

RANDERS REGNSKOV  
 UDVIDELSE PÅ SNEPLADSEN  
 FREMTIDIGE FORHOLD  
 RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK  
 STADSARKITEKTENS KONTOR LAKSETORVET/E

LOKALPLAN 548  
 BILAG 2  
 MAJ 2009  
 MÅL 1:2000







RANDERS REGNSKOVS  
UDVIDELSE PÅ SNEPLADSEN  
ILLUSTRATIONSPLAN

RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK  
STADSARKITEKTENS KONTOR LAKSETORVET/E

LOKALPLAN 548  
BILAG 3

MAJ 2009  
MÅL 1:2000



## Vejledning

### Hvad er en lokalplan?

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

#### Lokalplanens bestemmelser

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

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

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

#### Hvornår udarbejdes en lokalplan

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

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

### Hvad er formålet med lokalplaner?

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

### Borgernes indflydelse

#### Indflydelse

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

### Forholdet mellem Byggeslov og lokalplanens bestemmelser

#### Byggesloven

I Byggesloven og særligt i bygningsreglementerne er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet.

En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes.

Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter Byggelovens bestemmelser.

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

Det er denne koordinering mellem Byggelov og Planlov, der i lokalplanlagte områder f.eks. 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. 316 af 5. maj 2004) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter Planloven.

### Planloven

#### Klage over lokalplanen

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen indgives til Naturklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endelige vedtagne plan.

Hvis De vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endelige vedtagne plan.

### Klagegebyr

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet påbegynder ikke behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen findes på Naturklagenævnets hjemmeside: [www.nkn.dk](http://www.nkn.dk)  
Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i klagen.

#### Klagen sendes til

Klagen sendes til: Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller via e-mail til: [nkn@nkn.dk](mailto:nkn@nkn.dk)

---

Randers Kommune  
Stadsarkitektens Kontor  
Laksetorvet  
8900 Randers C

