

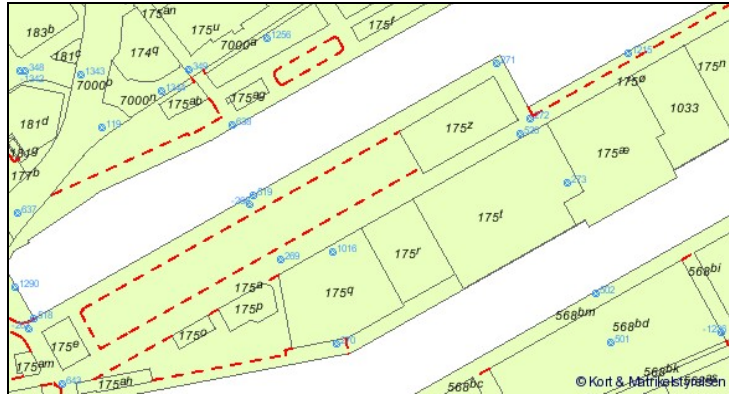
LOKALPLAN 533

Biolager på Pieren

Randers Kommune



LOKALPLAN NR. 533 BIOLAGER PÅ PIEREN



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Denne lokalplan omfatter den østlige ende af området mellem Kulholmsvej og det nordlige havnebassin på Pieren på Randers Havn.

Nye muligheder på pieren

Miljøforbedringer øger behov for lagre af biobrændsel og mindsker kul lagre

Energi-Randers har gennem flere år arbejdet på, at optimere driften af Kraftvarmeværk og gøre den så miljøvenlig, som det er teknisk og økonomisk muligt. Der har været arbejdet frem mod en CO₂-neutral drift og en reduktion i udledningen af NO_x og andre emissionerne til et minimum. Dette arbejde er forberedt gennem flere år, hvor der er blevet gennemført en række omfattende forbedringer af kraftvarmeværket, som nu gør det muligt at øge fyringen med biomasse – primært træflis – fra nu 40 % til i fremtiden 100 %.

For at kunne opnå disse miljømæssige forbedringer er det nødvendigt at øge tilførslen af træflis og andre biobrændsler over Randers Havn og etablere et stort, overdækket lager.

Ved at overgå til fyring med biomasse i et omfang af 100 % vil importen af kul blive reduceret og hermed vil behovet for oplagingsplads til fast brændsel mindskes.

Denne lokalplan er baggrunden for ændringen af områdets anvendelse fra udendørs oplagring af kul til øvrige havneformål, primært i form af byggeri til en lagerhal for biomasse (flis).

Forholdet til omgivelserne

Områdets placering langs kajen til det industrielle havnebassin udgør havnefronten mod byen. Området er præget af siloer, kraftværket og kulkraner. Derfor skal en udbygning af området ske med respekt for dels den industriarkitektur, der findes på stedet dels den bynære placering.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

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.

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

Lokalplanens ikrafttræden

Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen er offentliggjort den 1. oktober 2008. Lokalplanen har gyldighed fra denne dato.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆG- NING

Kommuneplan 2005

I kommuneplanen ligger lokalplanområdet i bydel nr. 13, Havnen. Lokalplanen omfatter en del af det område, der benævnes H3 i Kommuneplan 2005 for Randers Kommune.

Område H3 i lokalplanrammerne

Området er udlagt til havneformål, det vil sige industri-, værksteds-, handels-, håndværks og oplagsvirksomheder, som af havnebestyrelsen skønnes at have naturlig driftsmæssig tilknytning til havnen, samt bebyggelse til offentlige formål.

Miljøvurdering

Ændringen i områdets anvendelse fra udendørs oplagring af kul til bygninger til oplag af biomasse, vurderes ikke at få væsentlige miljømæssige konsekvenser for omgivelserne.

Der er gennemført en screening af lokalplanens område og karakteren af den fremtidige anvendelse af lokalplanens område, og Byrådet har på den baggrund besluttet, at der ikke skal laves en egentlig miljøvurdering for lokalplanens område.

Miljøbeskyttelsesloven

Miljøstyrelsen har efter ønske fra Energi Randers Supply A/S besluttet, at virksomhedens aktiviteter på Pieren i Randers skal betragtes som en biaktivitet til Kraftvarmeværkets drift. Miljøcenter Århus er således tilsyns- og godkendelsesmyndighed efter reglerne i miljøbeskyttelseslovens kap. 5 for indretning og drift af den planlagte lagerhal til biobrændsel.

Inden hallen bygges skal Miljøcenter Århus vurdere, om der skal sættes nye eller ændrede vilkår for driften af kraftvarmeværket inklusiv hallen, eller om den kan etableres indenfor rammerne af den gældende miljøgodkendelse.

Virksomhedsstøj

Støjniveauet for den enkelte virksomhed reguleres gennem miljøgodkendelsen. Derfor er det Byrådets opfattelse, at der ikke er behov for i lokalplanen at fastlægge yderligere bestemmelser om støj.

Boliger og anden støjfølsom anvendelse i området nær lokalplanområdet vil derfor være bestemmende for hvor meget virksomhederne i lokalplanområdet vil kunne støje.

Vejadgang

Færdslen til Pieren sker gennem krydset ved Rutebilstationen. Dette kryds er selv uden trafikken til Pieren stærkt belastet. På trods af dette fungerer Pieren som en meget betydningsfuld del af havnen.

Fremtidige vejforhold øst for Randers Bro

En virkeliggørelse af lokalplanen vil ikke forringe muligheden for at gennemføre en eventuel etablering af en fremtidig bynært placeret broforbindelse øst for den nuværende Randers Bro.

Spildevandsplanen	<p>Lokalplanens område er beliggende inden for den godkendte spildevandsplan, benævnt spildevandsplan-område H3.4, der er kloakeret med separatsystem.</p> <p>Der må maksimalt afledes regnvand fra områderne svarende til en afledningskoefficient på 0,80.</p>
Kloakering	<p>Interne kloaksystemer skal sikres mod opstuvning i hovedkloakken til kote 2,00 (DNN).</p> <p>Der skal betales kloaktilslutningsbidrag i henhold til ”Betalingsvedtægt for Randers kommunes spildevandsanlæg.</p>
Oplag af brandbare materialer	<p>Oplagring flis og anden biomasse i det omfang, der er nødvendigt for en sikker varmforsyning med fjernvarme i forsyningsområdet vil kræve Beredskabsstyrelsens godkendelse.</p> <p>Godkendelse skal være opnået inden biolageret tages i brug til flis mm.</p>
Renovation og genbrug	<p>Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes ”Regulativ for erhvervsaffald”. Af regulativet fremgår det blandt andet, hvilke krav, pligter og ansvar, der er pålagt den enkelte affaldsproducent / erhvervsvirksomhed.</p>
Varmeforsyning	<p>Området er udlagt til kollektiv varmforsyning.</p> <p>Området ligger i Energi-Randers forsyningsområde for fjernvarme, men hallen skal være uopvarmet og har derfor ikke behov for tilslutning til varmforsyningen.</p>
Elektricitetsforsyning	<p>Elforsyningen i området varetages af Energi Randers Net A/S. Forbrugerne har dog mulighed for selv at vælge leverandøren af elektricitet.</p>
Vandforsyning	<p>Vandforsyningen i området er dækket af Energi Randers Vand A/S.</p>
Byzone	<p>Området er beliggende i byzone.</p>
Lokalplan nr. 294 bortfalder	<p>En del af lokalplan nr. 294 - Pieren erstattes af nærværende lokalplan (Lokalplan nr. 533 – Biolager på pieren).</p>

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (Lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** der skabes mulighed for opførelse af lagerbygning for biobrændsel med dertil knyttede transportbånd og tekniske anlæg
- at** der kan opføres en lagerbygning til biobrændsler med en højde af op til 22 meter.
- at** der skabes mulighed for havnens fortsatte drift som erhvervshavn ved, at størstedelen af området kan anvendes til bebyggelse for virksomheder, der har en naturlig tilknytning til havnen.
- at** ny bebyggelse opføres med hensyntagen til den bynære placering.

§ 1

Matrikelnumre

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: del af 175a, Randers Bygrunde samt alle parceller, der efter den 3. marts 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Området for nærværende lokalplan omfatter en del af Energi Randers Supply's kulplads ved Randers Kraftvarmeverk.

Stk. 3. Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 2

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Områdets anvendelse fastlægges til havneformål.*)

Stk. 2. Der må opføres bebyggelse til etablering af hal for oplagring af biobrændsel.

*) Opmærksomheden henledes på afsnittet om virksomhedsstøj på side 3 under "Lokalplanen og den øvrige planlægning".

Stk. 3. Den del af lokalplanens område, som ikke bliver bebygget kan fortsat anvendes til oplag af kul i åbent lager samt transportbånd og lignende installationer til behandling og transport af kul.

Stk. 4. Der må opføres og indrettes bebyggelse til kontor og administration i den udstrækning, det er påkrævet for driften af havne- og lageraktiviteterne på området.

§ 3

Udstykning

§ 3 Udstykning

Stk. 1. Ejendommene kan udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 4

Vej og sti Byggelinier

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges ingen nye veje eller stier.

Stk. 2. Der vil ikke være behov for parkeringspladser i forbindelse med lageraktiviteterne.

Stk. 3. Hvis der indrettes kontor- og administrationsbygninger inden for lokalplanens område, skal byrådet fastsætte det nødvendige antal parkeringspladser til virksomhedens personale og gæster i forbindelse med godkendelsen af byggesagen for byggeriet.

§ 5

§ 5 LEDNINGSANLÆG

Stk. 1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 6

Bebyggelsesprocent og højde

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Bebyggelsen opføres inden for det viste byggefelt på bilag 2.

Stk. 2. Byggefeltet må bebygges i sin helhed.

Stk. 3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 22 m over det for grunden fastsatte niveauplan (+2,0 m DNN). Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til en virksomheds drift eller indretning nødvendiggør det.

Gulvkote

Stk. 4. Bebyggelse kan opføres i 22 meters højde i hele byggefeltet.

Stk. 5. Eventuelle kontor- og administrationsbygninger som etableres i henhold til § 2 skal opføres med gulvet i stueetagen i minimum kote 2,5 m (DNN).

Stk. 6. Installationer under kote: 2,50 (DNN) skal sikres mod vandindtrængen med spunsvægge eller betonkonstruktioner, hvis overkant mindst ligger i kote 2,50 (DNN) eller sikres på anden måde, så Kraftvarmeværkets drift ikke berøres.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. For at bidrage til at bebyggelsen kan udformes og fremstå bedst muligt m.h.t. arkitektonisk og visuelt udtryk set i forhold til omgivelserne, indhenter bygherren bistand i form af ideoplæg og designforslag fra arkitekter og rådgivere.

Stk. 2. Byrådet kan i byggetilladelsen stille krav for at sikre, at bebyggelsen kan fremtræde på en i forhold til omgivelserne rimelig og forsvarlig måde.

Stk. 3. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes reflekterende materialer eller materialer, der efter Byrådets skøn virker skæmmende.

Stk. 4. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. Ubebyggede arealer med befæstelse skal gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden skal opretholdes ved oplagring.

Stk. 2. Hegn, støttemure og lignende mellem de enkelte depotrum, kranspor, vej og kaj må gives en højde på op til 6,50 m og skal til stadighed være hele og fremstå med et ordentligt udseende.

Stk. 3. Lokalplanen fastlægger ikke højdebestemmelser for udendørs oplag i det omfang, at højden for disse oplag reguleres af miljøgodkendelse af den enkelte virksomhed. For øvrige udendørs oplag må højden ikke overskride 13m, målt fra terræn.

Stk. 4. Udendørs oplag skal under alle forhold sikres mod udskridning og lignende, så oplaget ikke udgør en fare for naboarealer samt trafikken på vej- og kajarealer.

§ 9

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse inden for lokalplanens område tilsluttes kollektivt varmforsyningsanlæg efter Byrådets anvisninger.

Stk. 2. Der er ikke tilslutningspligt for bygninger der ikke opvarmes.

§ 10

§ 10 TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Stk. 1. Inden lagerhallen tages i brug til opbevaring af biomasse, skal der opnås godkendelse hertil fra Beredskabsstyrelsen i forhold til lovgivningen om brændbare oplag.

§ 11

§ 11 EN DEL AF LOKALPLAN NR. 294 OPHÆVES

Lokalplan 294 erstattes delvist

Stk. 1. Lokalplan 294 – Pieren bortfalder for den dels vedkommende, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 12

§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 14. april 2008 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

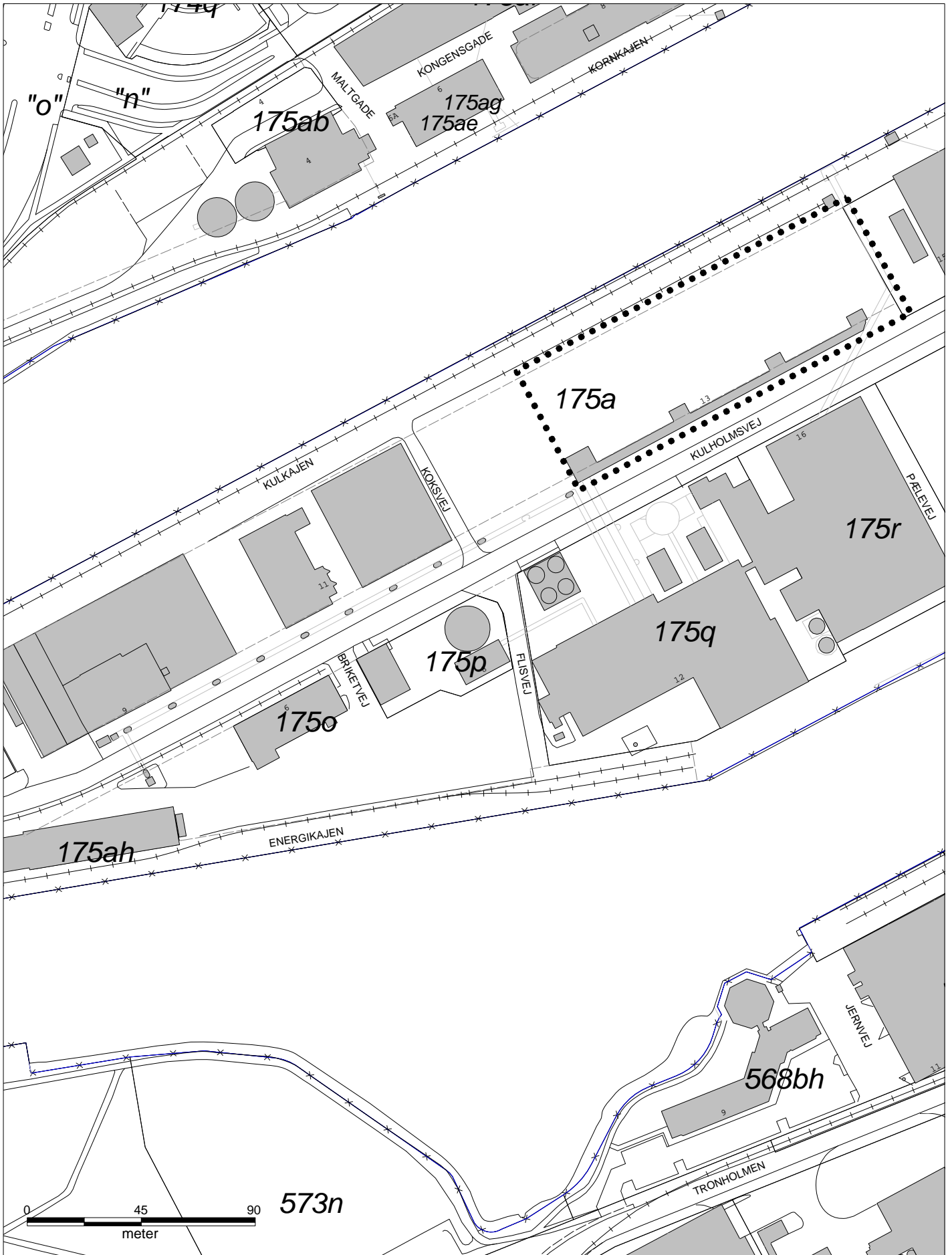
Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 22. september 2008.

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør



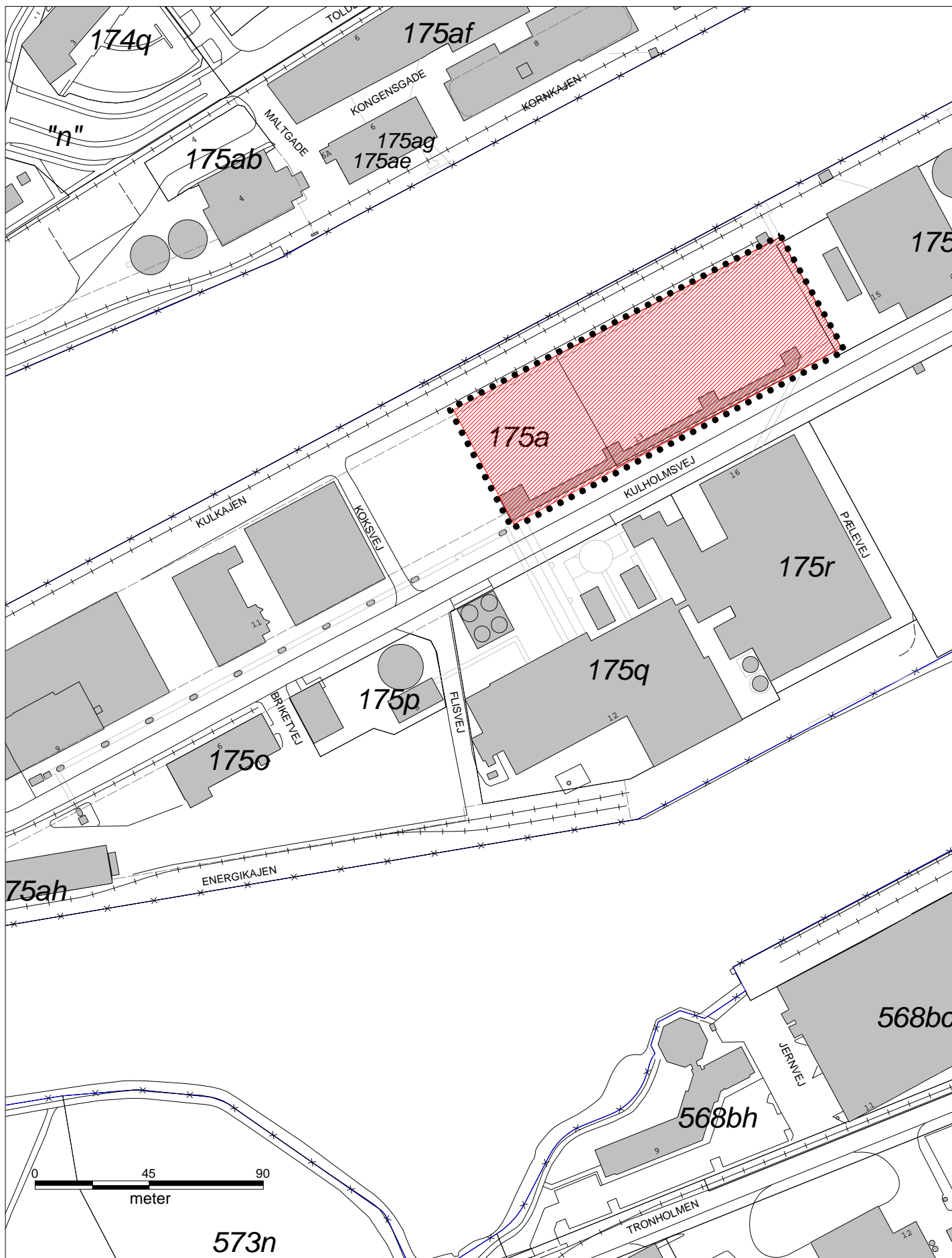
- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR.SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
-
-

**BIOHAL ENERGI RANDERS
EKSISTERENDE FORHOLD**

RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK
STADSARKITEKTENS KONTOR, LAKSETORVET

**LOKALPLAN 533
BILAG 1**

FEB. 2008
MÅL 1:2000



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

BIOHAL ENERGI RANDERS

LOKALPLAN 533

FREMTIDIGE FORHOLD

BILAG 2

RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK

FEB. 2008

STADSARKITEKTENS KONTOR, LAKSETORVET

MÅL 1:2000

