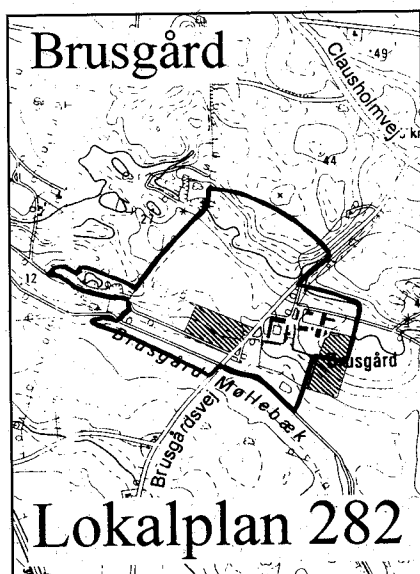


LOKALPLAN NR. 282

BRUSGÅRD



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Brusgård

Krakamarken

Voldstedet

Brusgård Møllebæk

Højskole

Designhøjskole

Lokalplan med bonusvirkning

Fredningslinie skal reduceres inden for lokalplanens område

Lokalplanens område er en del af den tidligere produktionshøjskole Brusgård syd for Stånum. Lokalplanen omfatter Brusgårds bygninger ved Brusgårdsvej, Lakseriet samt Krakamarken.

Krakamarken er et naturområde, hvor der blev udført en række naturkunstværker i perioden fra slutningen af 1980'erne til midt i 1990'erne.

I gårdens haveanlæg ligger et gammelt voldsted. Voldstedet er beskyttet af en 100 m fredningslinie, derudover ligger en del af Brusgårds arealer inden for en 150 m beskyttelseszone langs Brusgård Møllebæk

Lokalplanen skal åbne mulighed for, at der kan etableres en højskole (designhøjskole) i en del af de eksisterende bygninger, og at der udlægges byggefelter, hvor der kan opføres lærer-, elev- og forstanderboliger.

For at skolen kan etableres kræves desuden, at skolen ejer de arealer og bygninger, som man skal bruge.

Det betyder, at der i lokalplanen er indarbejdet en udstykningsmulighed for skolens bygninger. Lokalplanen er udformet, så der ved planens endelige vedtagelse samtidigt er givet zonetilladelse til opførelse af to lærerboliger på arealet.

Lokalplanen forudsætter, at den eksisterende fredningslinie rundt om voldstedet reduceres inden for lokalplanens område.

Åbyggelinien langs Brusgård Møllebæk fastholdes

Beskyttelseszonen på 150 m langs Brusgård Møllebæk reduceres ikke af lokalplanen. Anlæg og byggeri i denne zone må kun ske efter forudgående ansøgning og dispensation i henhold til bestemmelserne i Naturbeskyttelsesloven.

Krakamarken fornyes og ændres

Krakamarken forventes fremover ændret med et bredere koncept. Området skal ud over de nuværende naturkunstværker også give mulighed for at andre former for skulpturer kan opstilles. Området skal fortsat respekteres som naturområde.

Lakseri, Produktionsskole og Skovbørnehave

Lokalplanen omfatter herudover Lakseriet, Produktionsskolen og skovbørnehaven i Åhuset.

Lakseriet

Lakseriet er en selvstændig institution, hvis formål er, gennem avlsarbejde på danske og udenlandske laksestammer, at danne grundlag for en laksestamme i Gudenåen.

Produktionsskolen

Produktionsskolen er en fælles produktionsskole, hvor Randers Produktionshøjskole og Århus Produktionsskole indgår i et fællesskab, som hedder "Mimers Brønd". Lokalplanen åbner mulighed for etablering af nyt byggeri til produktionsskolen. I første omgang tænkes på en velfærdsbygning; men der vil også være mulighed for andet byggeri til produktionsskolen.

Skovbørnehaven

Skovbørnehaven i Åhuset er en del af Krstrup Børnehave, som anvender Åhuset som "gå i ly hus".

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.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆG- NING

Kommuneplanen

Rekreative formål og offentlige formål

Lokalplanens område er omfattet af Kommuneplanen for Randers Kommune. Krakamarken er udlagt som rekreativt område til natur-skulptur-park. Den resterende del af Brusgård er udlagt til offentlige formål til produktionshøjskole/landbrugs- og gartneridrift.

Højskole på Brusgård

Designhøjskole

Randers Kommune har skønnet, at etableringen af en højskole på Brusgård ligger inden for lokalplanrammernes anvendelsesbestemmelser. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med Kommuneplanen.

Landbrugsloven

Designhøjskolen skal udstykkes

Nyt stuehus

Brusgård er omfattet af landbrugslovens bestemmelser om landbrugspligt. I forbindelse med udstykning til Højskolen skal der tages stilling til bl. a. ophævelse af landbrugspligten for den del af bygningsmassen, som skal udstykkes til Højskolen jf. §4 i landbrugsloven. I forbindelse med udstykningen skal der findes/bygges et nyt stuehus, som landbrugsdelen af Brusgård skal henføres til. Randers kommune vil her pege på boligen beliggende på Brusgårdsvej nr. 30. Dette hus ligger på matr. nr. 1a Brusgård Hovedgård, Ølst.

Krakamarken

Krakamarken skal ikke udstykkes, men skal høre sammen med Brusgårds landbrugsarealer. Lokalplanens bestemmelser om Krakamarken træder først i kraft, når der er meddelt dispensation iht. § 7a i landbrugsloven om ændret anvendelse for Krakamarkens arealer (se denne lokalplans bestemmelse i § 9, stk. 4 på side 9).

Fortsat økologisk drift af landbrugsjorden

Det er tanken, at landbrugsarealerne skal forblive i økologisk drift, som landbrugsskole, ved forpagtning til eksisterende landbrug i området eller som selvstændig landbrugsejendom. Etablering af landbrugsskole kræver Jordbrugskommissionens tilladelse.

Vejadgang

Den offentlige vej Brusgårdsvej går gennem lokalplanens område. Vejadgangen til lokalplanens område sker derfor fra denne vej.

Spildevandsplan

Arealet ligger i område U42 i den godkendte spildevandsplan.

Kloakering

*Spildevand pumpes til Centralreanlægget på
Kristrup Engvej*

Området er kloakeret med separatsystem og afledningen af spildevand sker til et pumpeanlæg ved Brusgård Møllebæk. Herfra pumpes spildevandet via Stånum og Munkdrup til Paderup Mose, hvorfra spildevandet pumpes videre til Centralreanlægget på Kristrup Engvej.

Eventuel udbygning af pumpeanlægget

Hvis lokalplanens rammer for byggeri udnyttes fuldt ud, vil en udbygning af pumpeanlægget være nødvendig.

Særlige forhold vedrørende det interne spildevandsanlæg

Det interne spildevandsanlæg er ikke udformet, så det tager hensyn til en senere udstykning. Alle spildevandsledninger uden for bygninger forbliver Randers Kommunes ejendom, og der skal i forbindelse med udstykning af Højskolen udfærdiges en deklARATION, som sikrer Randers Kommune adgang til og mulighed for inspektion og reparation af anlægget.

Renovation og genbrug

Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald". Af regulativet fremgår det blandt andet hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent/erhvervsvirksomhed.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanens område varetages af ELRO.

Varmeforsyning

Varmeforsyningen til bygningerne i lokalplanens område sker fra en oliefyret varmecentral. Varmecentralen ligger på den del af arealet, som fortsat skal ejes af Randers Kommune. Driften vil ligeledes fortsat blive varetaget af Randers Kommune. Der skal i forbindelse med udstykningen af Højskolen også her udfærdiges en deklARATION, som fastslår ejerforholdet til ledningsanlægget og som sikrer Randers Kommune adgang til ledningsanlægget overalt i lokalplanens område.

Vandforsyning

Vandforsyningen i lokalplanens område sker fra et vandværk, der ligger på arealet. Vandværkets bygninger og vandbeholder vil i fremtiden ligge på Højskolens grund. Men driften af vandværket forbliver hos Randers Kommune. Der skal ligeledes her i forbindelse med udstykningen af Højskolens ejendom udfærdiges en deklARATION, som sikrer Randers Kommune adgang til såvel bygninger, anlæg og ledninger.

Landzone

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

Lokalplan nr. 170 bortfalder

Lokalplanen for det første forslag til motocrossbane bortfalder

Lokalplanen for det første forslag til placering af motocrossbane på Brusgårds arealer bortfalder i forbindelse med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan. Det drejer sig om: Lokalplan nr. 170 - Motocrossbane ved Stånum. Denne lokalplan blev aldrig realiseret. I stedet blev der udarbejdet en anden lokalplan for en motocrossbane på Brusgårds arealer: Lokalplan nr. 202 - Motocrossbane ved Brusgård, som blev realiseret i 1988-89.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at:** der kan ske en udstykning af Brusgård Hovedgård,
- at:** bygningerne kan anvendes til skoleformål med indkvarteringsmulighed for skolernes elever,
- at:** ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bygningsstruktur i området,
- at:** Krakamarken udvides en smule i forhold til den nuværende udstrækning

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 1e, del af 1a og del af 1b Brusgård Hovedgård, Ølst samt matr. nr. 3m Stånum By, Kristrup samt alle parceller, der efter den 30. november 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Landzone

Stk. 2. Lokalplanens område ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Delområder

Stk. 3. Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag nr. 1.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I

Undervisningsformål, Produktionsskole og gartneri samt Lakseri

Stk. 1. Området må anvendes til produktionsskole/gartneri, Lakseri, højskole samt lignende skole-, undervisnings- og udviklingsformål.

Delområde II

Udstillingsområde

Stk. 2. Området må anvendes til udstillingsområde for bl.a. naturkunstprojekter og andre skulpturformer.

§ 3**Udstykning****§ 3 UDS TYKNING**

Stk. 1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 4**Vej og sti****§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD**

Stk. 1. Der udlægges ikke areal til nye veje og stier i lokalplanens område.

Byggelinier

Stk. 2. Langs Brusgårdsvej pålægges en byggelinie på 5 m fra vejskel.

Stk. 3. Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Parkeringsarealer

Stk. 4. Inden for delområde I udlægges areal til parkeringspladser f.eks. som vist på kortbilag nr. 3.

§ 5**§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. Alle elledninger må kun udføres som kabler i jord.

§ 6**Byggefelter****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

Stk. 1. Ny bebyggelse inden for lokalplanens område skal ske inden for de på kortbilag nr. 3 viste byggefelter. De enkelte byggefelter er beskrevet nedenfor.

Dog gælder særlige regler for Lakseriet, se stk. 20 - 22 nedenfor.

Delområde I, Byggefelt A

Stk. 2. I byggefeltet må der opføres elevfløj, lærer- og forstanderbolig, garager, undervisningslokaler, værksteder og lignende.

Stk. 3. Inden for byggefeltet må der opføres i alt 2000 m² bruttoetageareal.

Stk. 4. Bebyggelsens facadelinie mod haveanlægget skal ligge parallelt med hovedbygningens havefacade.

Stk. 5. Bebyggelsen må opføres med maksimalt 2 etager, og med en bygningshøjde, der ikke overstiger 8 m over terræn.

Stk. 6. Den på kortbilag nr. 3 viste bygning i byggefeltet er placeringen af 2 lærerboliger. Opførelsen af disse 2 boliger kan ske, uden at der forinden skal søges om zonetilladelse (bonusvirkning).

Delområde I, Byggefelt B

Stk. 7. I byggefeltet kan opføres undervisningslokaler og værksteder.

Stk. 8. Inden for byggefeltet må der opføres et bruttoetageareal på maksimalt 800 m².

Stk. 9. Bebyggelsen må opføres i maksimalt 1 etage med udnyttelig tagetage og med en bygningshøjde, der ikke overstiger 8 m over terræn.

Stk. 10. I byggefeltet mærket vandværk og vandbeholder må der kun opføres byggeri, der er nødvendigt for vandværkets drift.

Delområde I, Byggefelt C

Stk. 11. I byggefeltet kan opføres bebyggelse til udvidelse af publikumsfunktionerne i forbindelse med aktiviteterne i ”Laden” og på ”Kraakamarken”.

Stk. 12. Inden for byggefeltet må der opføres et bruttoetageareal på maksimalt 550 m².

Stk. 13. Bebyggelsen må opføres i maksimalt to etager, og med en bygningshøjde, der ikke overstiger 8,5 m over terræn.

Delområde I, Byggefelt D

Stk. 14. I byggefeltet kan der opføres fælles velfærdsbygninger indeholdende f.eks. bade- og omklædningsrum, varmestue og lignende samt maskinhuse og tilsvarende bygninger til den landbrugsmæssige drift af produktionsskolen.

Stk. 15. Inden for byggefeltet kan der opføres maksimalt 2000 m² bruttoetageareal.

Stk. 16. Bebyggelsen må opføres i indtil to etager og med en bygningshøjde, der ikke overstiger 8,5 m over terræn.

Delområde I, Byggefelt E

Stk. 17. I byggefeltet kan opføres halm- og hølader, malkeanlæg og lignende bygninger til produktionsskolens land-

brugsmæssige drift.

Stk. 18. Inden for byggefeltet kan der opføres maksimalt 3500 m² bruttoetageareal.

Stk. 19. Bebyggelsen må kun opføres i en etage og med en bygningshøjde, der ikke overstiger 8,5 m over terræn.

Delområde I, Matr. nr. 1e, (Lakseriet)

Stk. 20. På ejendommen kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for Lakseriets drift.

Stk. 21. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50%

Stk. 22. Produktionsbygninger må kun opføres i en etage. Administrationsbygninger må opføres i indtil 2 etager og med en bygningshøjde på op til 8,5 m over terræn.

Delområde II (Krakamarken)

Stk. 23. Der må ikke opføres ny bebyggelse i delområde II.

§ 7

Tilpasning til eksisterende bygningsstruktur

Arkitektonisk helhed for bebyggelsen

Kun skilte efter Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde

§ 8

Voldstedet

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Ny bebyggelse skal underordne sig den eksisterende bygningsstruktur i området med hensyn til opdeling og proportioner. Ny bebyggelses formsprog må imidlertid gerne afspejle tiden, i hvilken den er opført.

Stk. 2. For bebyggelse, der opføres i byggefeltet langs med den reducerede byggelinie omkring voldstedet, skal der tilstræbes en arkitektonisk sammenhæng i mellem de enkelte nye bygninger i byggefeltet samtidig med, at der skal skabes et samspil med det eksisterende bygningskompleks, således at hele bygningskomplekset fremstår som en arkitektonisk helhed.

Stk. 3. Skiltning og reklamering må kun finde sted efter Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde og skal udføres efter Byrådets anvisninger.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. Inden for delområde I reduceres beskyttelseslinien på 100 m omkring voldstedet i haven, så beskyttelseslinien forløber langs sydsiden af hovedbygningen og byggefeltet mod øst i forlængelse heraf som vist på kortbilag 3. Fredningsmyndighederne er blevet ansøgt om den pågældende reduktion i forbin-

Krakamarken	delse med lokalplanforslagets offentliggørelse.
Beplantningsplan	Stk. 2. Delområde II skal anvendes som skulpturpark med såvel naturkunstværker som andre former for skulpturer. Arealet skal holdes ubebygget.
Terrænreguleringer	Stk. 3. Ændring af beplantningen i form af enten reduktion eller forøgelse kan ske efter en af Randers Kommune godkendt beplantningsplan.
§ 9	Stk. 4. Væsentlige ændringer af terrænforholdene må kun ske efter en af Randers Kommune godkendt terrænreguleringsplan.
Byggelinier for voldstedet og Brusgård Møllebæk	§ 9 TILLADELSE ELLER DISPENSATION FRA ANDRE MYNDIGHEDER
Zonetilladelse søges hos Randers Kommune	Stk. 1. Der må ikke ske ændringer af tilstanden for arealerne i den del af lokalplanens område, som ligger i beskyttelseszonerne for voldstedet og for Brusgård Møllebæk, før der er indhentet tilladelse hertil fra fredningsmyndighederne (Århus Amt).
<i>To lærerboliger kan opføres straks (bonusvirkning).</i>	Stk. 2. Der må ikke opføres ny bebyggelse i lokalplanens område, før der er indhentet tilladelse hertil fra Randers Kommune i henhold til planlægningslovgivningens zonebestemmelser. Der skal dog ikke søges om zonetilladelse til opførelse af de på kortbilag nr. 3 viste og i § 6, stk. 6 nævnte lærerboliger. Denne zonetilladelse gives automatisk, når lokalplanen vedtages endeligt og offentliggøres (bonusvirkning).
Udstykningsforhold <i>Ophævelse af landbrugspligt - Nyt stuehus</i>	Stk. 3. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke ske ændringer i de nuværende lovlige udstykningsmæssige forhold, før der er indhentet tilladelse hertil fra Jordbrugskommissionen for Århus Amt. Lokalplanens område er omfattet af landbrugslovens bestemmelser om landbrugspligt. I forbindelse med udstykning til Højskolen skal der tages stilling til bl. a. ophævelse af landbrugspligten for den del af bygningsmassen, som skal udstykkes til Højskolen jf. § 4 i landbrugsloven. I forbindelse med udstykningen skal der findes/bygges et nyt stuehus, som landbrugsdelen af Brusgård skal henføres til.
Krakamarken <i>Tilladelse efter landbrugsloven</i>	Stk. 4. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke ske ændringer af eksisterende forhold i forbindelse med Krakamarken, før der er opnået tilladelse hertil i overensstemmelse med §7a i landbrugsloven om anvendelse af et landbrugsareal til ikke landbrugsmæssig drift. Der må ligeledes ikke ske ændringer i forholdene omkring landbrugsskolen, før der er opnået tilladelse hertil i overensstemmelse med landbrugslovens §7a.

§ 10

Lokalplan nr. 170 bortfalder

§ 10 LOKALPLAN NR. 170 OPHÆVES

Stk. 1. Den af Randers Byråd den 12. november 1984 endeligt vedtagne lokalplan nr. 170 - Motocrossbane ved Stånum ophæves.

§ 11

§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 7. december 1998 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Keld Hüttel

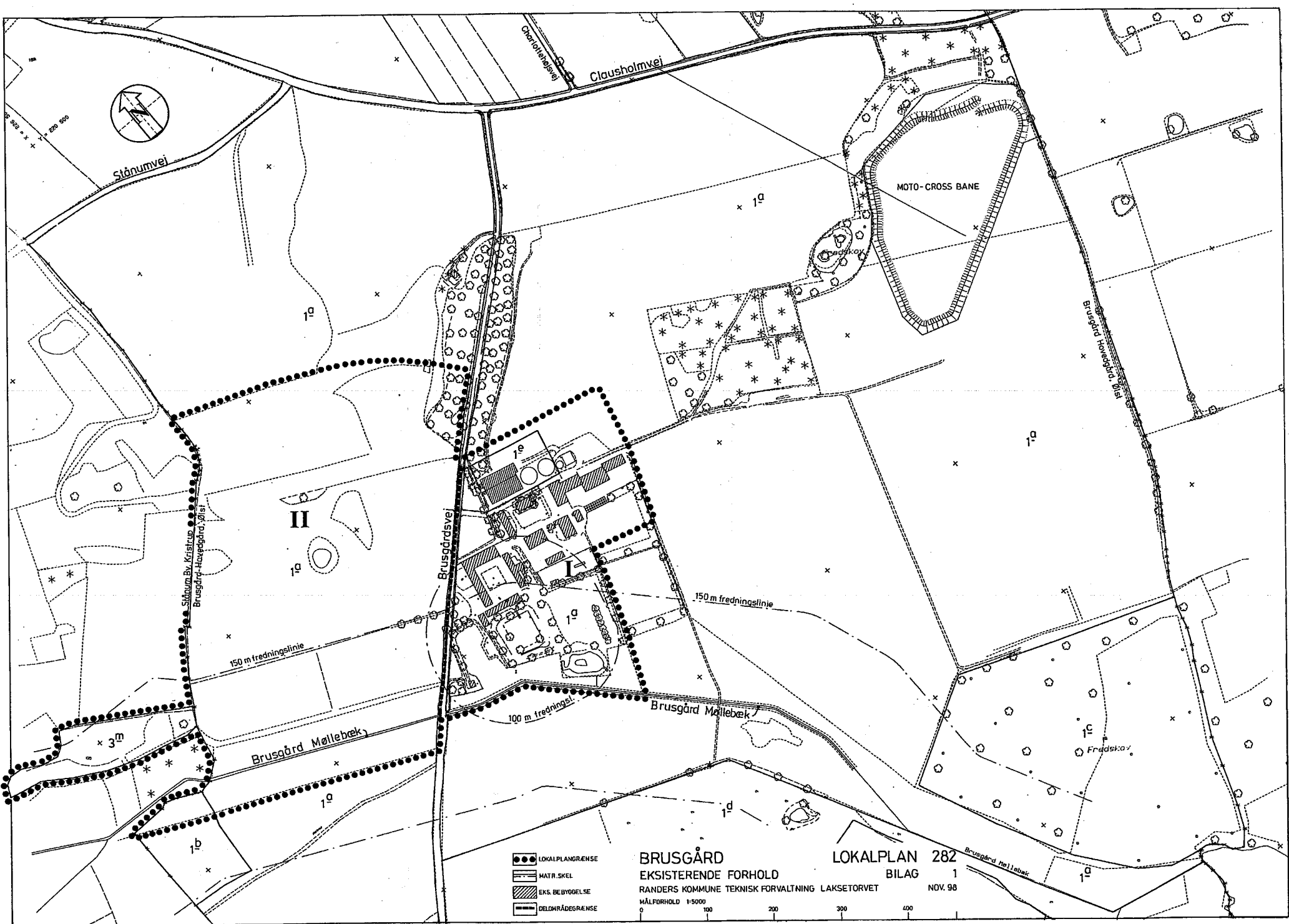
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 12. april 1999.

Keld Hüttel

Borgmester



- LOKALPLANGRENSE
- MATR. SKEL
- ▨ EKS. BEBYGELSE
- ▤ DELDMRÅDEGRENSE

BRUSGÅRD

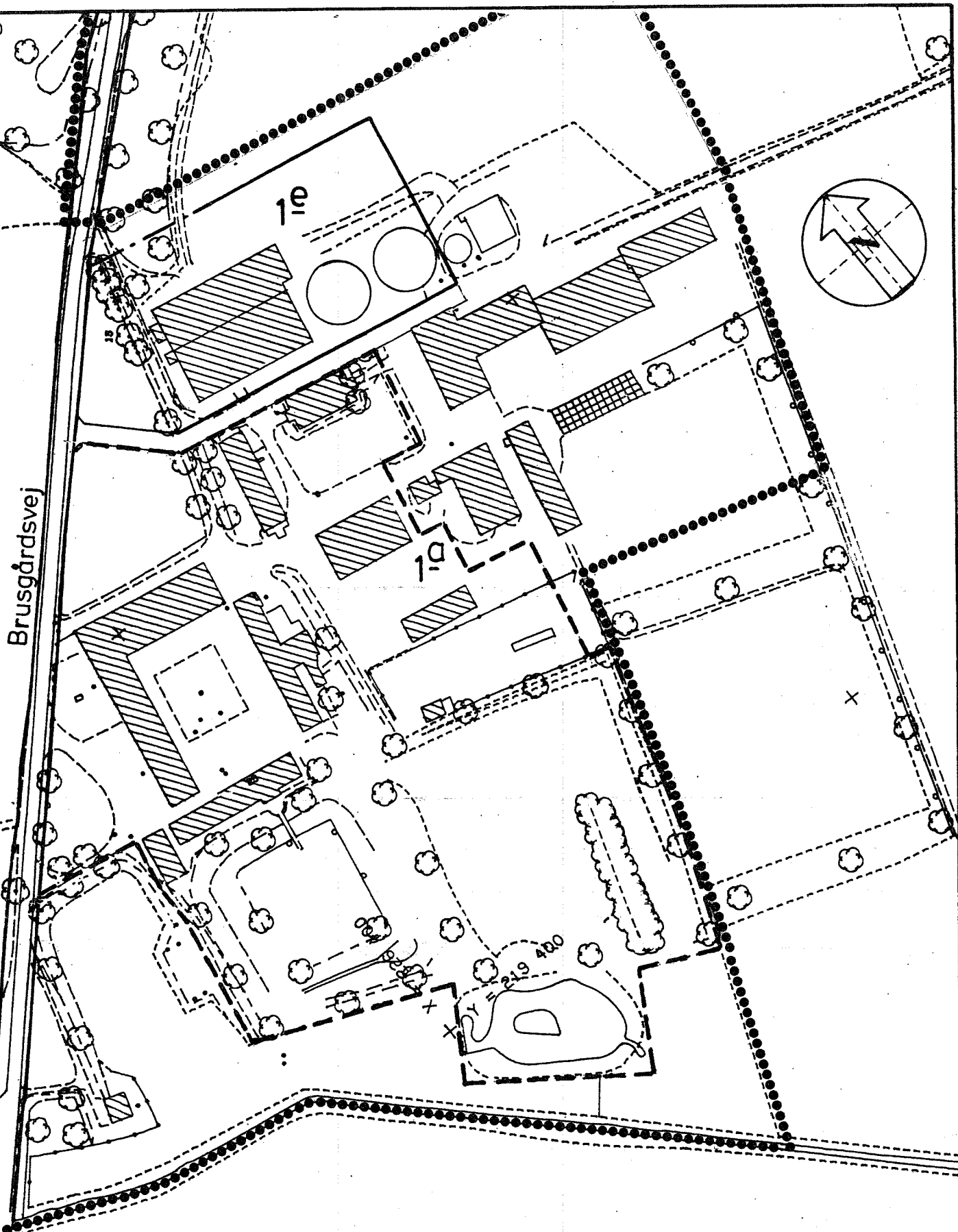
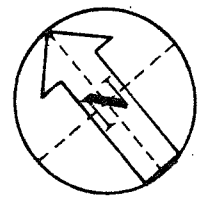
EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET
 MÅLFORHOLD 1:5000





LOKALPLAN 282

BILAG 1
 NOV. 98



Brusgårdsvej



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

BRUSGÅRD

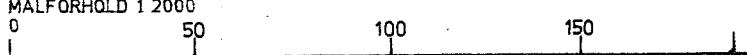
UDSTYKNINGSPLAN

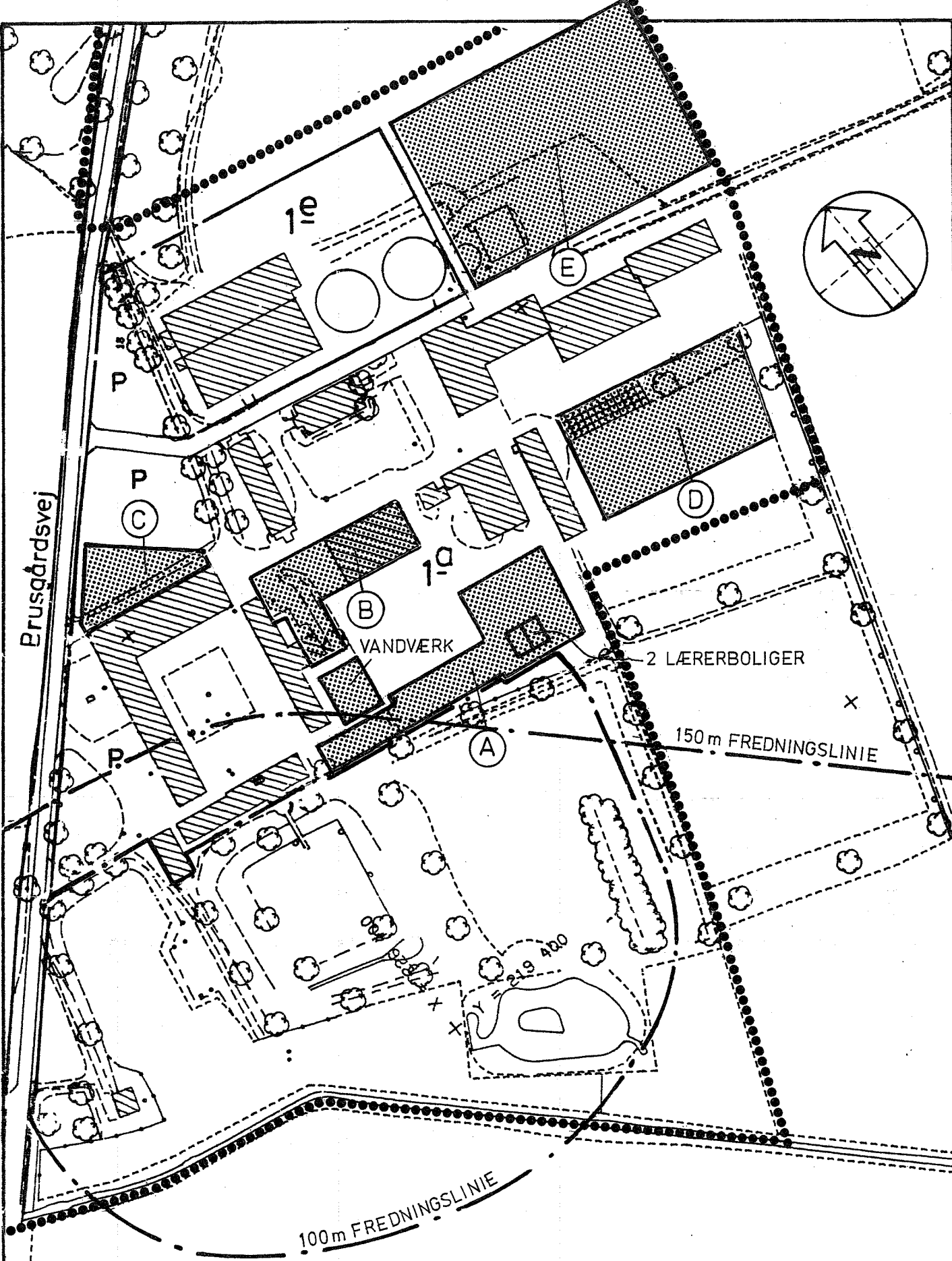
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/INDG. B
MÅLFORHOLD 1 2000

LOKALPLAN 282









BILAG 2

NOV. 98





Brusgårdsvej

- | | | | |
|--|-----------------|---|-----------|
|  | LOKALPLANGRÆNSE |  | PARKERING |
|  | MATR.SKEL |  | |
|  | EKS. BEBYGGELSE |  | |
|  | Byggefelt |  | |

BRUSGÅRD
FRÆMTIDIGE FORHOLD

LOKALPLAN 282
BILAG 3

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/INDG. B NOV. 98
MÅLFORHOLD 1 2000
0 50 100 150