



**Randers** Kommune



*I 4 ugers offentlig høring  
fra 2. december til 30. december 2021*

## *Forslag til* **LOKALPLAN 697**

Serviceerhverv på hjørnet af  
Mariagervej og Hvedevej





## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST .....	3
VEJLEDNING .....	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	5
OM LOKALPLANEN .....	7
BAGGRUND .....	7
LOKALPLANENS OMRÅDE .....	7
LOKALPLANENS INDHOLD .....	8
TRAFIKAFVIKLING .....	9
BYGNINGSMATERIALER .....	10
LOKALPLANENS BESTEMMELSER .....	11
§ 1 Lokalplanens formål .....	11
§ 2 Område og zonestatus .....	11
§ 3 Områdets anvendelse .....	11
§ 4 Udstykning .....	11
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold .....	12
§ 6 Tekniske anlæg .....	12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	13
§ 9 Skiltning .....	14
§ 10 Ubebyggede arealer .....	15
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning .....	15
§ 12 Ophævelse af lokalplan .....	15
§ 13 Servitutter .....	15
§ 14 Vedtagelsespåtegninger .....	16
KORTBILAG 1, Afgrænsning og delområde .....	17
KORTBILAG 2, Arealanvendelse .....	18
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .....	19
OVERORDNET PLANLÆGNING .....	19
KOMMUNEPLANEN .....	19
EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER .....	19
ØVRIG PLANLÆGNING .....	20
MUSEUMSLOVEN .....	20
MILJØBESKYTTELSESLOVEN .....	21
ØVRIGE BINDINGER .....	21
TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE .....	21
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG .....	21



## **FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST**

*Den offentlige debat om planforslaget.*

For at give borgerne mulighed for at sætte sig ind i planforslagets indhold, skal et forslag til lokalplan i offentligt høring. Se videre herom i planlovens § 24.

Planforslaget kan ses på [www.plan.randers.dk](http://www.plan.randers.dk).

*Høringsfrist. Mulighed for indsende evt. skriftlige høringssvar*

**Høringssvar til planforslaget bedes afgivet via høringsportalen: [www.randers.dk/høringer](http://www.randers.dk/høringer) senest torsdag den 30.12.2021.**

Der vil blive taget stilling til de indkomne høringssvar i forbindelse med, at politikerne tager stilling til spørgsmålet om endelig vedtagelse af lokalplanen.

*Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering.*

### **Miljøvurdering**

Randers Kommunes beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Begrundelsen herfor fremgår på side 21. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen.

Yderligere oplysninger

Svar på spørgsmål vedrørende planforslagets indhold fås ved henvendelse til Randers Kommune, Plan, på e-mail til [plan@randers.dk](mailto:plan@randers.dk).



*Hvad er en lokalplan?*

*Investeringssikkerhed  
og sikkerhed for naboer.*

*Hvad er en redegørelse?*

*Hvad er bestemmelser  
og kortbilag?*

*Forhold til anden planlægning.*

*Der er ikke handlepligt*

*Hvornår udarbejdes en lokalplan?*

*Byudvikling efter en samlet overvejelse,  
hvor borgere og virksomheder  
m.fl. inddrages.*

*Hvordan får borgere, virksomheder m.fl.  
indflydelse på planlægningen?*

*Hvilken rolle spiller byggeloven  
i forhold til lokalplaner?*

## **VEJLEDNING**

Gennem en lokalplan kan byrådet fastlægge juridisk bindende bestemmelser om, hvordan arealer og bygninger må bruges.

En lokalplan kan give ejeren sikkerhed for, hvad der eksempelvis må udstykkes og bygges.

En lokalplan kan samtidig give naboer sikkerhed for, hvad de kan blive naboer til. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i planloven.

Lokalplanen er delt op i tre hovedafsnit:

*Redegørelse* for lokalplanens baggrund og indhold. Redegørelsen er beskrivende og ikke juridisk bindende.

*Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag*, som er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, grundejere i og brugere af området.

*Redegørelse* for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.

Lokalplanen medfører ikke nogen handlepligt. Det betyder, at byrådet og grundejere i området ikke er forpligtet til at realisere lokalplanen.

### **Pligt til at udarbejde en lokalplan**

Der skal vedtages en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

### **Lokalplaner og borgernes indflydelse**

Byudvikling skal ske på baggrund af en sammenhængende planlægning, og at borgere, virksomheder, foreninger og andre myndigheder skal inddrages i planlægningen gennem offentlige høringer.

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen først som et forslag, som interesserede får mulighed til at kommentere. Herefter vurderer byrådet eventuelle ændringsforslag, inden planen vedtages endeligt - evt. i en revideret form.

### **Bygningsreglement og lokalplan**

Bygningsreglementet indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser. En del af disse bestemmelser kan skærpes eller lempes i en lokalplan hvilket for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt efter bygningsreglementet.

Det betyder, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter bygningsreglementets bestemmelser.



*Midlertidigt stop indtil planen er endeligt vedtaget.*

*Lokalplanforslaget fastlåser den nuværende anvendelse mv., indtil lokalplanen træder i kraft.*

*Når lokalplanforslaget har været i offentlig høring, er der visse muligheder for at meddele tilladelser der er i overensstemmelse med planforslaget.*

*De midlertidige retsvirkninger gælder i højst ét år.*

*Fremtidige forandringer skal følge planen.*

*Ingen handlepligt.*

*Muligheder for dispensation.*

*Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.*

*Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.*

## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

### **LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER**

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme inden for lokalplanområdet ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder også selvom udnyttelsen er i overensstemmelse med planforslaget.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af ejendommene.

Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der efter planlovens § 17, stk. 2, meddeles tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med lokalplanforslaget, selvom planen ikke er endeligt vedtaget. Dette forudsætter dog, at udnyttelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at det ansøgte ikke i sig selv er lokalplanpligtigt.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af et planforslag, indtil den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentliggjort, dog højst ét år.

### **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 formål, principper og anvendelsesbestemmelser i planen. Byrådet kan i nogle tilfælde vælge at give tidsbegrænsede dispensationer til midlertidige anvendelser, selv om det strider mod planens formål, principper og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at udarbejde en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører en ejer, en bruger eller nabo 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.

### **EKSPPROPRIATION FOR VIRKELIGGØRELSE AF LOKALPLAN**

Byrådet kan i medfør af planlovens § 47, stk. 1 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.



Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for lokalplanens område.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser - her gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lods-ejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er byrådet, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal byrådet følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og - i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen - senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes på Erhvervsstyrelsens hjemmeside.

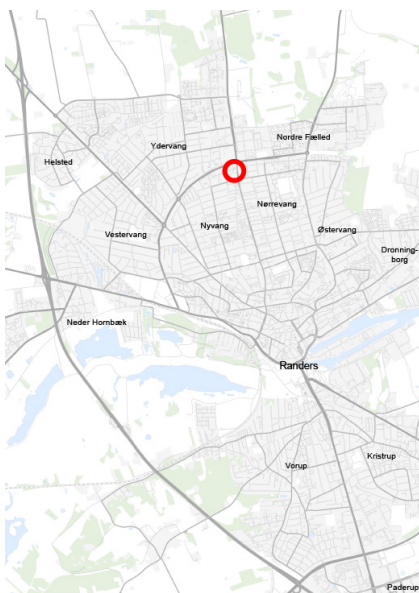


## OM LOKALPLANEN

### Forslag til Lokalplan 697



Lufffoto med visning af lokalplanområdet (rød strek) i relation til nærområdet (Ortofoto 2021)



Oversigtskort, der viser lokalplanområdets placering i forhold til Randers by.

## OM LOKALPLANEN

### BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om, at give mulighed for etablering af en restaurant på hjørnet af Mariagervej og Hvedevej i det nordlige Randers.

Restauranten må opføres i 1 etage og der gives mulighed for betjening af kørende kunder gennem en såkaldt 'drive-thru funktion'.

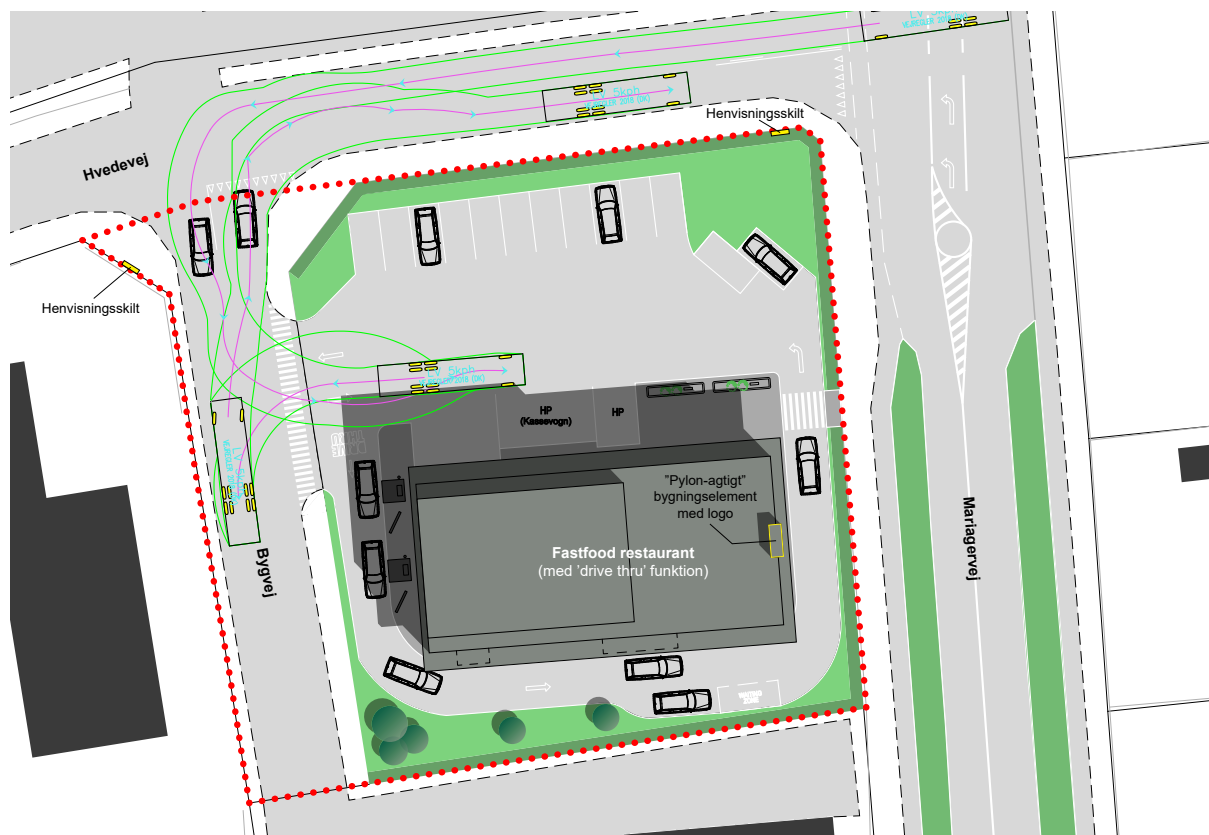
### LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område ligger i den nordlige del af Randers by langs Mariagervej ca. 2,7 km nord for Randers Fjord og udgør et areal på 2.607 m<sup>2</sup>. Området omfatter matr.nr. 97g og del af matr.nr. 97af, begge Randers Markjorder, og de er beliggende på ejendommen Mariagervej 157 samt Bygvej.

Lokalplanens område indgår i et eksisterende erhvervsområde, som er kendetegnet ved lette erhvervsvirksomheder såsom serviceerhverv, lager, bilforhandlere, en enkelt dagligvarebutik og lignende.

Området afgrænses mod øst af Mariagervej og mod nord af Hvedevej. Mod vest og syd grænser området op til eksisterende erhvervsjendomme. Indkørsel til området skal foregå via Bygvej, der ligeledes er vejadgang for naboejendommene mod henholdsvis syd og vest.

Lokalplanområdet er, på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse, bebygget med erhvervsbygninger i gule mursten. Bygningerne indeholdt tidligere et bogtrykkeri, og bygningerne har ikke været i drift i en årrække.



Illustrationsplan, der viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes, med en restaurant med 'drive-thru' funktion på hjørnet af Hvedevej og Mariagervej.

#### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at områdets eksisterende bebyggelse kan nedrives, samt at der f.eks. kan etableres bygning og anlæg til en restaurant. Området ligger i byzone, og aktiviteterne vil være inden for miljøklasse 1-4.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, som giver mulighed for at opføre en fast food restaurant med tilhørende 'drive-thru' funktion og dertilhørende støttefunktioner i form af manøvrearealer, parkering, skiltning, m.m.

Bebyggelse skal opføres inden for et udlagt byggefelt og med bygningsfacade i en facadebyggelinje, dog kan mindre bygninger som f.eks. overdækning af cykelparkering, mindre skiltepyloner og skraldespande placeres uden for byggefeltet. Ligeledes kan de dele af byggefeltet, som ikke bebygges, anvendes til manøvreareal herunder 'drive-thru' funktion.

Manøvrearealet indeholder både vej og parkeringsareal, samt muligheden for at indrette opholdsarealer i form af ankomstareal. Dette kan være i forbindelse med udendørs siddepladser for besøgende og mulighed for fritidsaktiviteter i form af f.eks. legeredskaber til børn, som det kendes fra lignende restauranter.

Lokalplanområdet, og naboejendommen syd for området, skal vejbetjenes via Bygvej. Langs lokalplanens afgrænsning mod Hvedevej, Mariagervej og naboejendommen mod syd skal potentielle lysgener fra biler minimeres ved afskærmning med løvbærende hække.

Med lokalplanen fastsættes bestemmelser for omfang, udformning og placering af bebyggelse, skilte, mindre skiltepyloner m.v. i lokalplanområdet for at opnå en god helhedsvirkning lokalt i byområdet.





*Kig fra Bygvej mod nord-øst*



*Kig fra Hvedevej mod syd-øst*



*Kig langs Mariagervej mod syd-vest*



*Kig langs Mariagervej mod nord-vest*

#### **TRAFIKAFVIKLING**

Lokalplanområdet ligger på det sydlige hjørne af Hvedevej og Mariagervej tæt på rundkørslen ved Ringboulevarden. Trafikafviklingen via rundkørslen ved Mariagervej og Ringboulevarden er på hverdage præget af stor trafikthed om morgenen og om eftermiddagen.

Etableres der en restaurant i lokalplanområdet vurderes dette ikke at ville medføre væsentlige gener for trafikafviklingen på Mariagervej idet en (fastfood)restaurant har den kundemæssige spidsbelastning omkring middagstid og først på aftenen.



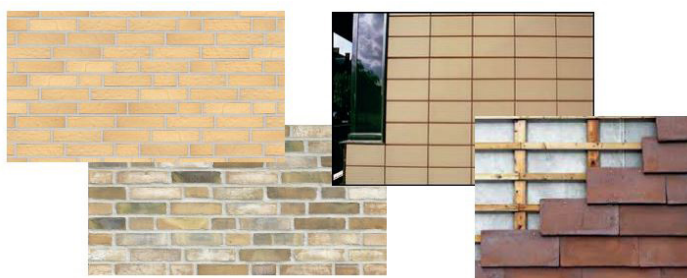
## REDEGØRELSE

### Forslag til Lokalplan 697

#### BYGNINGSMATERIALER

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser for bebyggelsens omfang og materialevalg. Lokalplanen regulerer, at bygningen opføres i en skala og med materialer, som understøtter nærområdets bygningsmæssige kontekst.

Ny bebyggelse skal derfor opføres i materialer som tegl, træ, metal og glas, som i kombination skal benyttes til at sikre, at fremtidig bebyggelse bliver indpasset i den bymæssige kontekst.



*Eksempel på mursten og tegl*



*Eksempel på metalbeklædning*



*Eksempel på træbeklædning*



*Eksempel på et bygningsdesign, der kombinerer brugen af materialer i tegl, metal, træ og glas*



Bestemmelser i denne lokalplan fastsættes i henhold til planloven (jvf. lovbekg. nr. 287 af 16.04.2018 med senere ændringer) for det i § 2 nævnte område.

### Lokalplanens formål

### Område og zonestatus

*\*) Geodatastyrelsen behandler p.t. en ny skel-måling af lokalplanområdets ejendommens-skel (se kortbilag 1). Inden lokalplanen kan endeligt vedtages skal denne databehandling være tilendebragt.*

### Områdets anvendelse

### Udstykning

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til Planloven fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1 **At** lokalplanens område udlægges til erhvervsformål;
- 1.2 **At** byggeri og anlæg indpasses i bymiljøet;
- 1.3 **At** der etableres vejadgang via Bygvej;
- 1.4 **At** beplantning etableres mod omgivende veje og naboer;
- 1.5 **At** eksisterende bebyggelse kan nedrives.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 97g og del af 97af, Randers Markjorder, samt alle parceller, der efter den 12.10.2021<sup>\*)</sup> udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål i form af lettere erhverv, herunder håndværksprægede virksomheder såsom elektronikværksted og mindre lagervirksomhed, offentlige formål, liberale erhverv og serviceerhverv som f.eks. restauration med 'drive-thru' funktion.
- 3.2 *Delområde I* må kun anvendes til virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger svarende til virksomhedsklasse 1-4.
- 3.3 *Delområde II* må kun anvendes til vejanlæg inkl. fortov m.v.
- 3.4 Der må ikke opføres eller indrettes boliger i lokalplanens område.

### § 4 Udstykning

- 4.1 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1.500 m<sup>2</sup>. Dette gælder ikke for eksisterende og udlagt vejareal.



### *Veje, stier og parkeringsforhold*

*Ankomstarealet kan indrettes til udeophold og evt. aktiviteter m. legeredskaber til børn.*

*Ved anlæg af fælles, sammenhængende parkeringsanlæg, skal følgende krav til antallet af handicapparkeringspladser anvendes. Handicapparkeringspladser bør placeres tættest muligt ved indgangen til rejsemålet.*

*Cykelparkering skal placeres i forbindelse med hovedindgang eller som samlede, let tilgængelige arealer i tilknytning til primær cykeladgang el.lign.*

### *Tekniske anlæg*

*Der skal bl.a. sikres plads til, at virksomheders affaldsproduktion kan udsorteres i relevante fraktioner, både nu og i fremtiden.*

### **§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold**

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes via den private fællesvej Bygvej, hvor vejudlægget svarer til delområde II som vist på hhv. kortbilag 1 og 2.
- 5.2 Vej A-A (Bygvej) udlægges i en bredde af 10 m med en kørebanebredde på min. 6,5 m, samt rabat mod vest og fortov på min. 1,5 m på den østlige side af vejen.
- 5.2 Inden for lokalplanens område må der etableres parkerings- og manøvreareal, som vist på kortbilag 2.
- Inden for manøvrearealet må der etableres vejforbindelse, parkering, varelevering- og ankomstareal o.lign.
- 5.3 Til serviceerhverv og øvrige erhvervsformål skal der mindst anlægges følgende bilparkering:
- 1 p-plads pr. 8 siddepladser i restaurant.
  - 1 p-plads pr. 60 m<sup>2</sup> etageareal til kontorerhverv.
  - 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> til fremstillings- og værkstedsvirksomhed.
  - 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> lagervirksomhed.
- 5.4 Der skal som min. etableres handicapegnede parkeringsplads(er) svarende til:
- Fra 1-9 parkeringspladser
    - 1 handicapplads til kassebil (4,5 × 8,0 m)
  - Fra 10-25 parkeringspladser
    - 1 handicapplads til alm. bil (3,5 × 5,0 m), og
    - 1 handicapplads til kassebil (4,5 × 8,0 m).
- 5.5 Til erhvervsformål skal der mindst anlægges følgende overdækket cykelparkering:
- 2 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til restaurant.
  - 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til kontorerhverv.
  - 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> til værksteds- og lagervirksomhed.
- 5.6 Belysning af parkerings- og manøvreareal skal ske med ensartede armaturer med lyspunkthøjde på maks. 3,5 m og skal udføres med nedadrettede, afskærmede lyskilder, så belysning ikke generer omkringboende og den kørende trafik på Mariagervej.
- 5.7 På det sydlige hjørnet af Hvedevej og Mariagervej skal oversigtforhold overholdes, sådan at der hverken varigt eller midlertidigt må anbringes genstande eller forefindes bevoksning eller indhegning, der højere end 1 m over de tilgrænsende kørebane, som vist på kortbilag 1.

### **§ 6 Tekniske anlæg**

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 I lokalplanområdet kan der etableres solfangere, solceller o.lign. anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.5 er opfyldt.
- 6.3 Anlæg til håndtering og afhentning af erhvervsaffald skal etableres i overensstemmelse med Randers Kommunes affaldsregulativ.



*Bebyggelsens omfang og placering*

*Der må bygges i en højde på maks. 6 m.*

*Byggelinje mod vej*

*Tinglyst oversigtslinje*

*Bebyggelsens ydre fremtræden*

*Facader*

*Facade mod Mariagervej skal være åben og "inviterende" ift. besøgende og kunder.*

**§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**

- 7.1 Eksisterende bebyggelse må helt eller delvist nedrives.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- 7.3 Bygning(er) må kun opføres i 1 etage med en maksimal højde på 6 m målt fra eksisterende terræn, dog er eventuelle tekniske installationer på tag undtaget.
- 7.4 Bebyggelse må kun opføres som en sluttet bebyggelse inden for feltet benævnt 'byggefelt', som vist på kortbilag 2. Der må ikke ske udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede varegårde, gårdarealer el.lign.

De arealer af byggefeltet som ikke bebygges må benyttes til manøvreareal for parkering, ankomstareal, 'drive-thru' funktion m.v.

- 7.4 Der pålægges en facadebyggelinje på 6 m fra vejskel mod Mariagervej som vist på kortbilag 2. Bebyggelse må kun opføres med enten langfacade eller gavlfacade placeret i den angivne facadebyggelinje.
- 7.5 Facadebyggelinjen må fraviges med op til 1,5 meter ved f.eks. karnapper, indgangsparti, tagudhæng el.lign.
- 7.5 På hjørnet af Mariagervej og Hvedevej er tinglyst bestemmelser om oversigtslinje. Oversigtslinjen er vist på kortbilag 1.

Areal mellem oversigtslinjen og hhv. Hvedevej og Mariagervej skal friholdes for enhver genstand, bevoksning eller indhegning, der er højere end 1 m over tilgrænsende kørebaner.

- 7.6 Mindre bygninger må ikke udføres med en facadehøjde over 2,5 m, og bygningshøjden må ikke være mere end 3,0 m.
- Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, til bygningsens højeste punkt.

**§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 8.1 Byggeri skal gives en arkitektonisk udformning i et moderne formsprog og skal ved valg af materialer og udformning fremstå som en helhed.
- 8.2 Bygning(er) skal opføres med ydervægge i teglsten (enten som blank teglmur eller skærmtegl). Ydervægge i tegl skal være det bærende bygningsudtryk.
- Mindre bygningsdele som f.eks. vinduesfelter, indgangspartier, tagudhæng, mindre vægfelter o.lign. må udføres i andre materialer som metal, træ og glas, eller en kombination af disse. Der må ikke benyttes indfarvet beton, puds e. lign.
- 8.3 Mod Mariagervej skal bygningsfacaden etableres med vinduer svarende til min. 80% af facadelængden. Der må højst tildækkes 20% af det enkelte vindue. Tildækningen skal ske med ensartet film, sandblæsning e. lign.



### Tage

*Anlæggene skal være i overensstemmelse med Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere".*

*Glanstal 30, jvf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.*

### Skiltning

*For de kendte familierestauranter udgør restaurantens bygningsudtryk i sig selv et 'signatur-byggeri', der med farveskema og logoer skiltes med bygningens indhold og virksomhedens 'brand'.*

*Plakater og klapskilte må kun skiltes med de aktiviteter (eller kampagner), som foregår på ejendommen inkl. forretningsnavn, logo, åbningstider m.v.*

*Belysning på/fra områdets facadeskiltning o.lign. skal evt. kunne justeres så lysintensiteten varierer hen over døgnet timer og/eller årets måneder.*

- 8.4 Tage skal udformes som flade tage. Flade tage må udføres med vegetation, som såkaldte grønne tage eller sedumtage.
- 8.5 Der må jvf. § 6.2 opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.
- 8.6 Der må opstilles teknik på tag hvis det er afskærmet/udført sådan, at det virker som en integreret del af taget/bygningen.
- 8.7 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glansværdi. Bestemmelsen gælder ikke vinduer.

## § 9 Skiltning

- 9.1 Skiltning og reklamering på facade skal foregå efter følgende retningslinjer:
- Skiltning i form af logo og skrift skal opleves som en integreret del af bygningsudtrykket.
  - Der må opsættes skiltning på bygningsfacade(r), der henvender sig mod omgivende adgangsveje. Hvis bygningen har facade mod to eller flere veje, må der opsættes skilte på hver facade mod de pågældende veje.
  - Facadeskilte skal fremstå som enkeltstående bogstaver eller med ensfarvet baggrund eller logo på bygningsfacaden, og skal ved størrelse, skrifttype og farve tilpasses bygningens arkitektur, størrelse og karakter - gerne med fri facadeflade over bogstaverne/logo.
  - Skilte må ikke række op over tagfod eller murkrone.
  - Som en integreret og sammenhængende del af bygningsdesignet tillades ét vægelement, der er udformet som en pylon med en maks. højde af 6 meter.
- 9.2 Fritstående skiltning og reklamering skal foregå efter følgende retningslinjer:
- Der må opsættes ét henvisningsskilt ved indkørsel til hhv. Hvedevej og Bygvej som vist på kortbilag 2. Henvisningsskilte må ikke være større end 0,4 x 0,8 m, og ikke placeres med overkant højere end 1,0 m over de tilgrænsende kørebaner.
  - Informationstavler/bestillingsanlæg (mindre skiltepylon) til betjening af kørende kunder (f.eks. menukort til drive-thru funktion) må have en højde på maks. 2 m og en bredde på maks. 1 m.
  - Plakater og klapskilte må kun placeres ved indgangen, og må maks. have en skilteflade på 0,5 m<sup>2</sup>. Der må ikke skiltes med produktreklamer el.lign. for andre virksomheder.
- 9.3 Permanente eller midlertidige skilte, flag, bannere, klapskilte, flagguirlander o. lign. må ikke opsættes på ubebyggede arealer. Dog må der opsættes mindre henvisningsskilte til færdselsmæssige formål i området.
- 9.4 Belysning på/fra områdets facadeskiltning, mindre skiltepyloner o.lign. skal være afstemt, så belysning ikke generer omboende naboer og trafikken på omliggende veje.
- 9.5 Området skal fritholdes for digital (LED-)skiltning. Dog må informationstavle/bestillingsanlæg (lille skiltepylon) til betjening af kørende kunder (drive-thru funktion) udføres som LED-skærm.



### *Ubebyggede arealer*

*Hækbeplantning skal sikre, at trafikbetjeningen inden for lokalplanens område ikke blænder bilister på Mariagervej og Hvedevej eller generer de omkringboende.*

*Terrænregulering.*

### *Forudsætninger for ibrugtagning*

### *Ophævelse af lokalplan*

### *Servitutter*

## **§ 10 Ubebyggede arealer**

- 10.1 Der skal etableres udendørs fælles opholdsareal(er) til personale svarende til mindst 10 % af virksomhedens etageareal.
- Opholdsarealet skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.
- 10.2 Der skal ved skel mod hhv. Mariagervej og Hvedevej plantes en levende løvbærende hæk som vist på Kortbilag 2. Den levende hæk skal have en bredde på 1 m og en højde på maks. 1 m. Der må i hækken etableres små passager for fodgængere fra hhv. Mariagervej og Hvedevej.
- 10.3 Der skal ved skel til naboejendommen mod syd plantes en levende løvbærende hæk som vist på kortbilag 2. Den levende hæk skal have en bredde på min. 1 m og en højde på min. 1,8 m.
- 10.4 Der må ikke ske udendørs oplagring på de ubebyggede arealer.
- 10.5 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til parkering, veje o.lign., må kun fremstå som grønt areal, der evt. tilplantes med lave buske og enkeltstående træer.
- 10.6 På det ubebyggede areal må der placeres informationstavler/ bestillingsanlæg til betjening af kørende kunder (drive-thru funktion).
- 10.7 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m på de enkelte grunde. Terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund.

## **§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning**

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- At** de i §§ 5.3, 5.4 og 5.5 nævnte bil- og cykelparkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.
- At** den i § 6.3 nævnte affaldshåndtering er etableret.
- At** det i § 10.1 nævnte opholdsareal(er) er etableret.
- At** den i §§ 10.2 og 10.3 nævnte hækbeplantning er etableret.

## **§ 12 Ophævelse af lokalplan**

- 12.1 Lokalplan BPV7-R ophæves for ovennævnte areal, med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

## **§ 13 Servitutter**

Følgende servitut aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:

- Dok. om pligtmæssigt medlemskab af H/S Danmark. Dato/løbenr.: 17.09.1956-932436-67



*Vedtagelsespåtegninger*

**§ 14 Vedtagelsespåtegninger**

Forslag til Lokalplan 697 er vedtaget af Randers Byråd 18. november 2021.

Torben Hansen  
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt  
Kommunaldirektør





**Signaturforklaring**

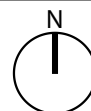
- ● ● Lokalplangrænse
- ■ ■ Delområdegrænse
- Matrikelskel
- - - - - Servitut
- Matrikelskel (foreløbig)
- Skelpunkt (foreløbig)

*Geodatastyrelsen behandler p.t. en ny skelmåling af lokalplanområdets ejendommenskel. Planens endelige vedtagelse forudsætter at denne databehandling er tilendebragt.*

BILAG  
1

Afgrænsning og delområder

Målforhold: 1:500, A4, 12.10.2021



**Lokalplan 697**

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



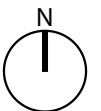
**Signaturforklaring**

- ● ● Lokalplangrænse
- - - Delområdegænse
- - - Facadebyggelinje
- Bygning (GeoDanmark)
- ▶ Adgangsvej
- Byggefelt
- Parkerings- og manøvreareal
- Hækbeplantning (lav)
- Hækbeplantning (høj)

BILAG  
2

Arealanvendelse

Målforhold: 1:500, A4, 12.10.2021



**Lokalplan 697**

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



## ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### OVERORDNET PLANLÆGNING

#### Beskyttelse af grundvandet

Lokalplanområdet ligger hverken i 300 meters beskyttelsesområde eller indvindingsopland til vandværksboringer. Arealet ligger heller ikke i nitratfølsomt indsatsområde eller område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Da der ikke er drikkevandsinteresser i lokalplanområdet skal der ikke tages særlige hensyn til grundvandsbeskyttelsen i lokalplanen.

### Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

#### Natura 2000-områder

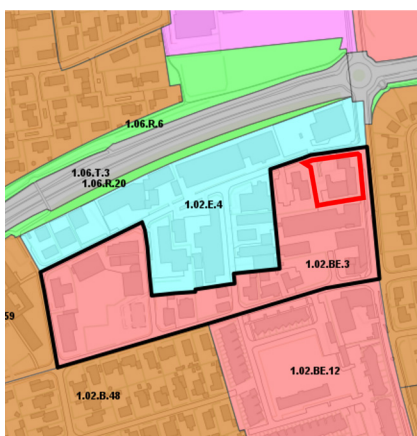
Området ligger ikke i et Natura 2000 område og med en afstand på ca. 7,5 km til nærmeste Natura 2000-område.

Med sin placering i byen og sin afstand til Natura 2000-områder vurderes karakteren af lokalplanens indhold ikke at medføre udledninger, støj eller lignende så der sker en direkte eller indirekte påvirkning af Natura 2000-områder.

Der vurderes derfor ikke at kunne være en væsentlig påvirkning af Natura 2000-områder for lokalplanen i sig selv eller i kumulativeffekt med andre projekter. Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

#### Bilag IV-arter

Med sin placering i byen og den nuværende brug af arealet vurderes stedet ikke at rumme yngle- og raste-områder for bilag IV-arter. Der vurderes derfor ikke at være en påvirkning af yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.



Oversigtskort med kommuneplanramme 1.02.BE.3, hvor lokalplanområdet er vist med rød strek.

### KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.02.BE.3 i Kommuneplan 2021. Bolig- og erhvervsformål, offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål samt butikker til særlig pladskrævende varegrupper i miljøklasse 1-4.

#### Kystnærhedszonen

Området ligger indenfor kystnærhedszonen, men er omkranset af eksisterende by, og planen vurderes derfor ikke at have væsentlig indvirkning på kystlandskabet eller være væsentligt afvigende fra eksisterende bebyggelse og beplantning.

### EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER

#### Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af eksisterende byplanvedtægt BPV7-R for arealet vest for Mariagervej og nord for Glarbjergvej, som aflyses, når denne lokalplan offentliggøres endeligt.

#### Servitutter

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



tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der måtte fremgå omtrentligt af lokalplanens kortbilag 1.

Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

#### **ØVRIG PLANLÆGNING**

##### **Risikostyringsplan**

Planområdet ligger ikke inden for en udpegning i risikostyringsplanen.

##### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er en del af spildevandsplanens område, som er fælleskloakeret. Det betyder, at regnvand og spildevand ledes i den samme ledning.

Når lokalplanen realiseres, skal området separatkloakeres, dvs. at regnvand og spildevand adskilles i separate ledninger. På den måde forberedes byggeriet til en fremtidig separatkloakering af området.

Der er fastsat en maksimal afløbskoefficient på 0,7 for området. Såfremt den ikke overholdes skal der etableres forsinkelse med afløbsstyring i form af vandbremse på egen grund eller indenfor projektområdet.

##### **Varmeplan**

Der er generelt forbud mod etablering af el-opvarmning som primær varmekilde i bebyggelse inden for lokalplanområdet. Undtaget herfra er varmepumper.

Lokalplanens område forsynes med fjernvarme i henhold til varmeplanen.

#### **MUSEUMSLOVEN**

##### **Arkæologiske interesser**

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder i nærheden af lokalplanområdet i form af en gravhøj (-20) umiddelbart sydvest for området.

Endvidere er der umiddelbart nord for lokalplanområdet registreret bopladsspor fra yngre bronzealder eller tidlig førromersk jernalder (omkring 500 f.Kr) (-78).

De kendte fortidsminder indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i lokalplanområdet. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

Museum Østjylland anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse i form af en prøvegravning af de bebyggelsesfrie områder inden anlægsarbejdet sættes i gang. Derved kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse.

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.



## **MILJØBESKYTTELSESLOVEN**

### **Jordforurening**

Ejendommen er udgået inden kortlægning: 731-00205 og dermed ikke kortlagt i.h.t. Jordforureningsloven. Området er således ikke kortlagt som jordforurenede.

Lokalplanens område ligger i byzone. Alle arealer inden for byzone er omfattet af områdeklassificering, som er arealer, hvor der kan være lettere forurenede jord.

Jordflytninger fra områdeklassificerede arealer forudsætter analyse af jorden for konstatering af jordforureningsgraden (min. 1 analyse pr. 120 t. i forbindelse med jordflytning) samt krav om anmeldelse af jordflytninger til Randers Kommune.

## **ØVRIGE BINDINGER**

### **TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE**

#### **Jordflytning**

Opførelse af nye bygninger og jordflytning kræver forudgående byggetilladelse og tilladelse til jordflytning fra Randers Kommune.

#### **Parkering**

I forbindelse med byggetilladelse til nyt byggeri vil der blive stillet krav om etablering af ladestander i tilknytning til parkeringsanlæg jvf. Ladestanderbekendtgørelsen.

## **MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG**

Der er foretaget en screening af planforslaget efter miljøvurderingslovens § 8, stk. 2. Ifølge loven skal et planforslag miljøvurderes, hvis det vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, f.eks. i forhold til menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

### **Afgørelse vedr. miljøvurdering**

Randers Kommune vurderer, at planforslaget ikke danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På denne baggrund er det Randers Kommunes samlede vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen er truffet efter Miljøvurderingslovens § 10.

### **Begrundelse for afgørelse**

Planforslaget muliggør byggeri på en allerede bebygget ejendom, som ligger omkranset af eksisterende bymiljø.

Det er vurderet i screeningen, at planforslaget ikke vil medføre nogen væsentlig indvirkning i forhold til den gældende situation, da:

- planlægningen ikke har nogen påvirkning på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt eller internationalt plan,
- realisering af planens byggemuligheder ikke omfatter anlægsaktiviteter efter lovens bilag 1 og bilag 2,



## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Forslag til Lokalplan 697

- planforslagets bestemmelser sikrer, at bebyggelsesstrukturen er tilpasset områdets eksisterende nabobebyggelse, hvormed den vil indgå som en helhed i området,
- det vurderes, at projektets visuelle påvirkning af kystlandskabet, ikke vil ændre på helhedsoplevelsen af kystlandskabet ved Randers fjord.

#### **Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering**

Randers Kommunes afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget.