



Randers Kommune



I 8 ugers offentlig høring  
fra den 05.02.2020 til den 01.04.2020

## *Forslag til* **LOKALPLAN 711**

Teknisk område  
ved Dyssevej i Mejlbj  
Mejlbj varmekværk





## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST .....	3
VEJLEDNING .....	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	5
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	5
LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER .....	5
OM LOKALPLANEN .....	6
BAGGRUND .....	6
LOKALPLANENS OMRÅDE .....	7
LOKALPLANENS INDHOLD .....	8
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	10
§ 1 Lokalplanens formål .....	10
§ 2 Område og zonestatus .....	10
§ 3 Områdets anvendelse .....	10
§ 4 Udstykning .....	10
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold .....	10
§ 6 Tekniske anlæg.....	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	11
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	11
§ 9 Ubebyggede arealer.....	11
§ 10 Bonusvirkning.....	12
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning .....	12
§ 12 Vedtagelsespåtegninger .....	13
KORTBILAG 1, Afgrænsning og delområde.....	14
KORTBILAG 2, Arealanvendelse .....	15
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	16
LANDSPANLÆGNING .....	16
KOMMUNEPLANEN .....	17
FORDEBAT .....	18
ZONESTATUS.....	18
SEKTORPLANER .....	18
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .....	18
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	20



*Den offentlige debat om planforslaget.*

*Planforslaget kan ses på Internet.*

*Høringsfrist. Mulighed for indsende evt. skriftlige bemærkninger, forslag og indsigelser.*

*Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering.*

## **FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST**

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)

**Høringssvar til planforslaget bedes afgivet via høringsportalen: [www.randers.dk/høringer](http://www.randers.dk/høringer) senest onsdag den 01.04.2020.**

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

### **Miljøvurdering**

Randers Kommunes beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Begrundelsen herfor fremgår på side 20. 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 tlf. 8915 6900 eller pr. e-mail til [plan@randers.dk](mailto:plan@randers.dk).



*Hvad er en lokalplan?*

*Investeringsikkerhed  
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**

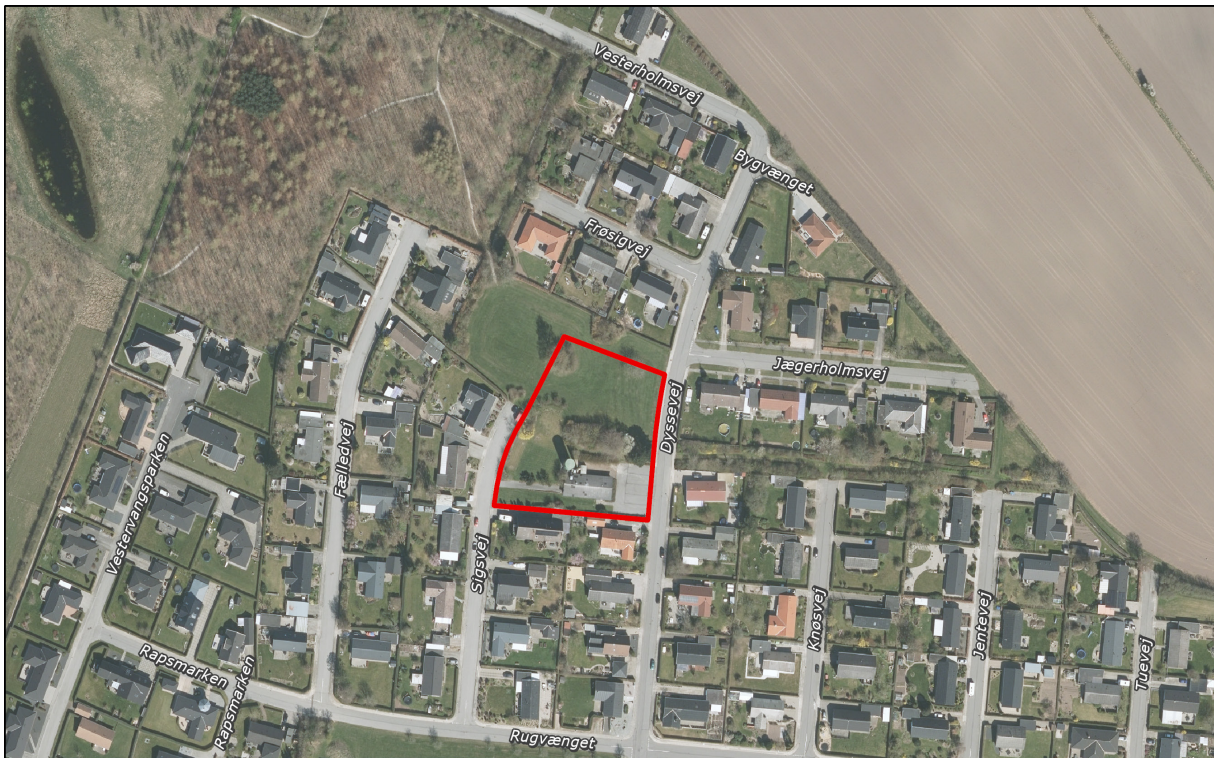
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

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



Oversigtskort – Planområdets beliggenhed i Mejlby.



Planområdets placering i Mejlby  
nordøst for Randers.

## OM LOKALPLANEN

### BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for en udvidelse af varmeværket i Mejlby.

Mejlby Fjernvarmes varmeproduktion baseres i dag på afbrænding af naturgas. Med lokalplanen gives der mulighed for at supplere produktionen af fjernvarme med et varmepumpeanlæg.

Ved realisering af den lokalplanlagte udvidelse af varmeværket vil varmepumpeanlægget dække ca. 93 procent af den årlige varmeproduktion fra værket. Derudover medfører udvidelsen af varmeværket, at der kan producere en større andel vedvarende energi med reduceret CO<sub>2</sub>-udledning. Lokalplanen understøtter således omstillingen af varmeforsyningen til vedvarende energi.





### LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område ligger på matr. nr. 33k og en del af 33b, begge Mejlby By, Linde, i den nordlige del af landsbyen Mejlby. Lokalplanområdet er et areal i landzone på ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Området rummer det eksisterende varmekværk med akkumuleringstank og skorsten. Derudover består området af en del af et grønt, ubebygget rekreativt område med spredt beplantning.

Lokalplanområdet er beliggende midt i et boligområde, hvor boliger med deres haver omkranser planområdet. Langs planområdets østside forløber Dyssevej. Langs planområdets nordside findes det grønne, rekreative område. Omkring varmekværkets nuværende anlæg findes der beplantningsbælter mod syd og vest. Nord for varmekværket er der et bredt beplantningsbælte, der ligger i det rekreative område.



*Skråfoto af Mejlby Varmekværk set fra øst. Varmekværkets beliggenhed er angivet med en grøn signatur. Det grønne rekreative område ses til højre for varmekværkets bygninger og anlæg.*



*Det grønne rekreative områdes karakter set fra varmekværket mod nordvest. Centralt på fotoet ses en lav vold, der markerer den nuværende grænse mellem varmekværket og det rekreative område.*



*Varmekværkets nuværende bygninger og anlægs fremtræden set fra øst.*



#### Illustrationsplan

Planen viser et eksempel på, hvordan området kan udnyttes.

#### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 711 giver mulighed for, at det eksisterende varmekærk i området kan udvides med en tilbygning til et varmepumpeanlæg og tilhørende funktionelt nødvendige tekniske anlæg. Afgrænsning af planens område sker bl.a. på baggrund af pladsbehov for nyt teknisk anlæg til varmeproduktion.

Lokalplanområdet må anvendes til energianlæg med dertil hørende varmekærk, akkumuleringstank, varmepumpeanlæg, skorsten, energioptagere, administrationsbygning og øvrige funktionelt nødvendige anlæg til varmeproduktion.

Lokalplanområdet er inddelt i to delområder.

Delområde I omfatter varmekærkets nuværende anlæg, herunder adgangsvej og andre befæstede arealer. Lokalplanen sikrer, at der i delområde I kan opføres en tilbygning til det nuværende varmekærk. Ny bebyggelse opføres i en maksimal højde på 6 meter. Tekniske anlæg i delområde I må have en maksimal højde på 18 meter.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens facader, som skal sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse, herunder samme højde og visuelle udtryk.



Referencefoto af energioptagere, som er omkranset af støjafskærmning





I delområde II må opføres tekniske anlæg til varmegæret, såsom energioptagere med støjskærm. Oven på energioptagerne etableres kassetter af støjafskærmning til reduktion af støjdbredelse fra ventilatorerne og modvirkning af kortslutning af lufttilstrømningen. Tekniske anlæg opføres med støjdæmpende foranstaltninger, som sikrer overholdelse af miljøstyrelsens forskrifter vedrørende støjgrænser i boligområder for åben og lav bebyggelse.

Tekniske anlæg i delområde II må have en maksimal højde på 7 meter. Der planlægges opstillet energioptager med støjskærm, som udgør et areal på ca. 200 m<sup>2</sup>.

I delområde I og II må der opsættes trådhegn i op til to meters højde. Beplantning i delområde I og II skal være minimum 7 meter fra energioptagere.



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

*Ejendomme og lodder der er omfattet af denne lokalplans bestemmelser*

*Delområder*

*Zonestatus*

*Udstykning*

*Veje og stier indenfor lokalplanens område*

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

I henhold til planloven fastsættes flg. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### **§ 1 Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1 **At** området kan anvendes til teknisk anlæg, herunder energianlæg.
- 1.2 **At** det eksisterende varmekværk kan udvides med et varmepumpeanlæg og tilhørende funktionelt nødvendige faciliteter.

### **§ 2 Område og zonestatus**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrkelnumrene 33k og en del af 33b, begge Mejlbj By, Linde.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II, som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er og forbliver beliggende i landzone.

### **§ 3 Områdets anvendelse**

- 3.1 Delområde I må kun anvendes til energianlæg med tilhørende varmekværk, akkumuleringstank, skorsten, varmepumpeanlæg, administrationsbygning og øvrige teknisk nødvendige anlæg til varmeproduktion, herunder adgangsvej og andre befæstede arealer.
- 3.2 Delområde II må kun anvendes til tekniske anlæg til varmekværket, såsom energioptagere med støjskærm.

### **§ 4 Udstykning**

- 4.1 Delområde II udstykkes fra matr. nr. 33b og lægges sammen med matr. nr. 33k.

### **§ 5 Veje og parkeringsforhold**

- 5.1 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Dyssevej, som vist på kortbilag 2.

### **§ 6 Tekniske anlæg**

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 Der må etableres faskiner, regnbede, regnvandsrender og regnvandsbassin med tilhørende anlæg til håndtering af tagvand.



*Bebyggelsesprocent*

- § 7 Bebyggelsens omfang og placering**
- 7.1 Bebyggelsesprocenten for delområde I og II som helhed må ikke overstige 50 procent.
- 7.2 Nye bygninger og tekniske anlæg skal placeres minimum 2 meter fra skel.

*Bygningshøjde*

- 7.3 Bygninger i delområde I må opføres med en maksimal højde på 6 meter målt fra eksisterende terræn.
- 7.4 I delområde I kan skorstene, akkumuleringskøle eller lignende, der er nødvendiggjort af en bygningsfunktion, opføres med en højde på op til 18 meter målt fra eksisterende terræn.
- 7.5 Tekniske anlæg i delområde II må opføres med en maksimal højde på 7 meter målt fra eksisterende terræn. Anlæg må placeres maksimalt 10 meter fra varmeværket.

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

- § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**
- 8.1 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.
- 8.2 Nye bygninger i delområde I skal visuelt indpasses til den eksisterende bebyggelse.
- 8.3 Til varmeværkets facader må kun anvendes tegl i rødlige nuancer. Mindre bygninger i delområde I må fremstå i andre materialer.
- 8.4 Tanke og skorsten skal fremstå i afdæmpede jordfarver.
- 8.5 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene.
- 8.6 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.

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

**§ 9 Ubebyggede arealer**

- 9.1 I delområde II skal der etableres afskærmende beplantning omkring anlægget. Beplantning skal holde en afstand på minimum 7 meter fra energioptagere.



- 9.2 I delområde I og II må der opsættes trådhegn i op til to meters højde.
- 9.3 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 meter. Der må ikke terrænreguleres ud mod det rekreative område nord for lokalplanområdet.
- 9.4 Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til området. Skilte må ikke være større end 0,4 x 1,0 meter, og ikke placeres højere end 1,0 meter over jorden.

### **§ 10 Bonusvirkning**

- 10.1 I henhold til planlovens §15, stk. 4, fastsættes hermed bestemmelse (bonusvirkning) om, at de landzonetilladelser som er nævnt herunder i §10 anses for meddelt ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.
- 10.2 Landzonetilladelse efter planlovens §35, stk. 1, er meddelt ved etablering af bygninger og anlæg samt ændret arealanvendelse af arealer i henhold til bestemmelserne i lokalplanens §§ 3.1, 3.2, 6.2 og 9.1.
- 10.3 Forhold, som ligger ud over de bestemmelser, som er nævnt i §10.2, kræver forudgående landzonetilladelse efter planlovens §35, stk.1, fra landzonemyndigheden.
- 10.4 Lokalplanens bonusvirkning er, jf. planlovens §55, betinget af, at der tinglyses en deklaration på ejendommen om, at al byggeri og tekniske anlæg i delområde II skal fjernes af ejer inden ét år efter driften er ophørt, og at delområde II bliver reetableret til minimum nuværende stand. Dette skal ske uden udgift for det offentlige.

Beplantningsbælter i området kan dog opretholdes.

### **§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning**

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- At det i §9.1 nævnte beplantningsbælte er etableret.  
At deklarationen i §10.4 er tinglyst.



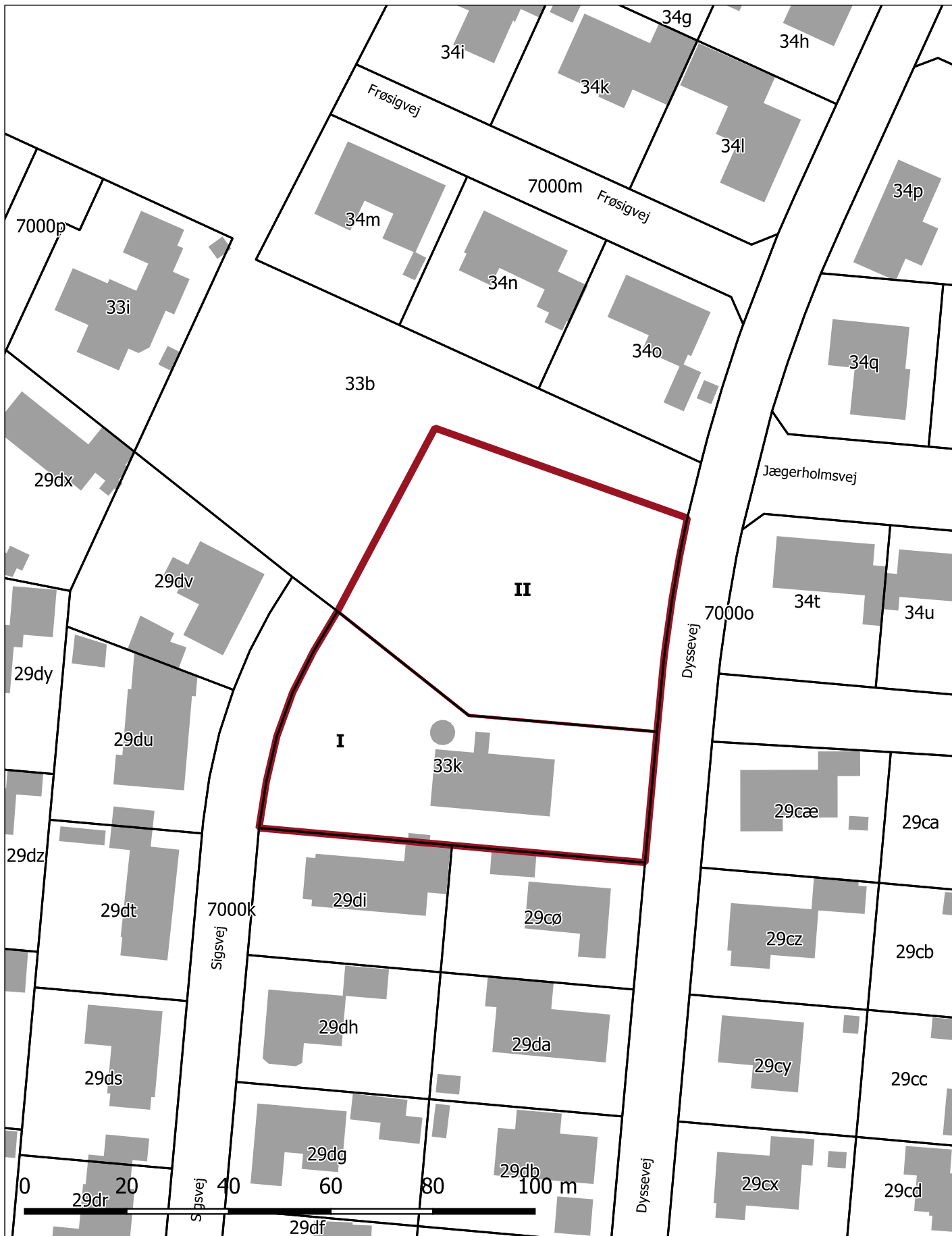


**§ 12 Vedtagelsespåtegninger**

Forslag til Lokalplan 711 er godkendt af Randers Byråd den 03.02.2020.

Torben Hansen  
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt  
Kommunaldirektør



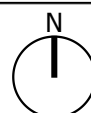
Signaturforklaring

-  Matrikelskel
-  Ny lokalplan
-  Delområdegrænse
-  Bygninger fra GeoDanmark

BILAG  
1

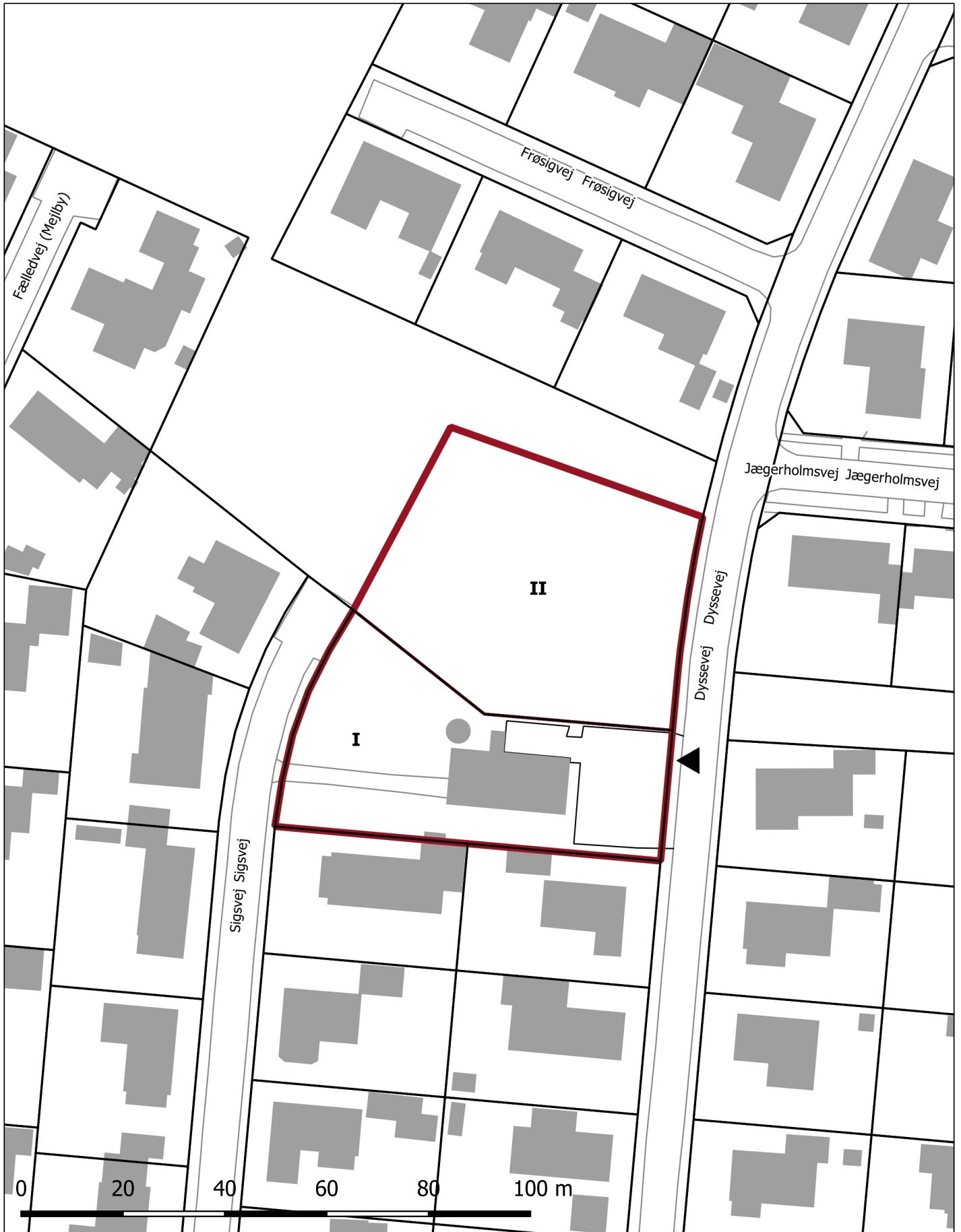
Afgrænsning og delområder

Målforhold: 1:1000 , A4, 09.01.2020










Lokalplan 711

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



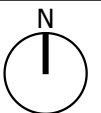
**Signaturforklaring**

-  Matrikelskel
-  Ny lokalplan
-  Delområdegrænse
-  Bygninger fra GeoDanmark
-  Vejadgang
-  Parkeringsområde
-  Vejkant

**BILAG  
2**

**Arealanvendelse**

Målforhold: 1:1000 , A4, 09.01.2020



**Lokalplan 711**

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



## ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### LANDSPLANLÆGNING

Der gælder følgende landsplanlægning:

Lokalplanområdet er omfattet af den statslige vandområdeplan for vanddistrikt I – Jylland og Fyn. Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen.

#### Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), indvindingsopland og 300 meters beskyttelseszone til Mejlbj Vandværk. Mejlbj Vandværks drikkevandsboringer ligger ca. 175 m nord for lokalplanområdet og boringerne indvinder vand fra det primære grundvandsmagasin i kalken.

I planområdet er den naturlige geologiske grundvandsbeskyttelse meget god og grundvandsforekomsten ved lokalplanen er derfor udpeget til at have en lille sårbarhed overfor overfladenære aktiviteter.

Varmepumpeanlægget er overjordisk og under energioptagerne etableres et opsamlingskar med afledning til kloak.

Af hensyn til de særlige drikkevandsinteresser og grundvandsbeskyttelsen vil varmekædens, herunder varmpumpeanlæggets rørsystem blive trykovervåget. En eventuel lækage i anlægget vil medføre trykfald, som udløser alarm til driftspersonalet, der er døgnbemandet til alarmudkald. Derved er der taget bedst mulige hensyn til grundvandsbeskyttelsen ved indretning af anlægget.

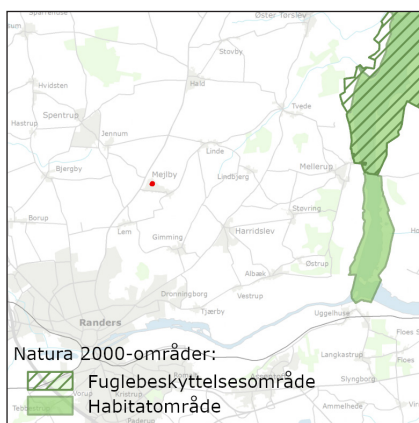
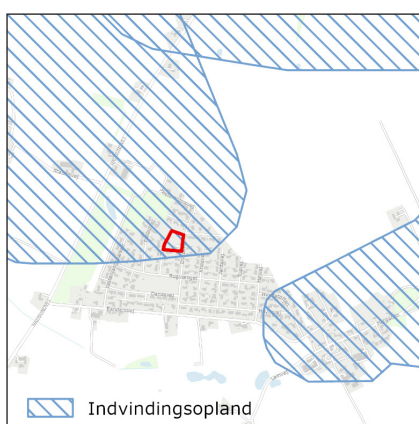
Glykol anses ikke for at være et problematisk stof i forhold til grundvandet. Stoffet er letnedbrydeligt ved aerobe forhold. Dermed kan det accepteres, at der etableres et anlæg med brug af glykol på det pågældende areal.

Varmepumpeanlægget etableres i tilknytning til et eksisterende varmekærk. Delområde II ændres i Kommuneplan 2017 fra "rekreativt areal" til "teknisk anlæg". Det tekniske anlæg udgør kun ca. 7,5 % af delområde II, resten af det tidligere rekreative areal forbliver et grønt område. På grund af ovenstående kan det accepteres, at Kommuneplantillæg 55 ændrer et "rekreativt areal" til et "teknisk anlæg" i et område med drikkevandsinteresser.

På det grundlag vurderes, at lokalplan 711 ikke er i strid med landsplanlægningen, hvad angår grundvandsinteresser.

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

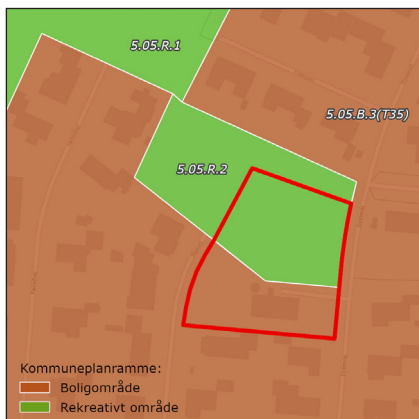
Der er en afstand på ca. 8,4 kilometer til nærmeste Natura 2000-område nr. 223 Kastbjerg Ådal. Både pga. afstanden og karakteren af det ansøgte vurderes det ikke have negativ effekt på Natura 2000-området.







*Kommuneplan 2017*



*Rammekort med markering af lokalplanområdet.*

*Tillæg 55 til kommuneplan 2017.*

Der er ikke fundet bilag IV-arter nær lokalplansområdet, og arealet vurderes ikke at rumme yngle- og rasteområder for bilag IV-arter. Der vurderes derfor ikke at være en påvirkning af yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

## **KOMMUNEPLANEN**

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 5.05.B.3(T35) for boligområde ved Rugvænget og 5.05.R.2 for rekreativt parkområde Sigsvej i Kommuneplan 2017.

Boligområdet ved Rugvænget (5.05.B.3(T35)) må anvendes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv. Bygninger må opføres i op til 8,5 m. Derudover fastlægger kommuneplanrammen bl.a., at inden for områder med særlige drikkevandsinteresser kan byudvikling kun ske på særlige vilkår.

Parkområdet ved Sigsvej (5.05.R.2) må anvendes til rekreativt formål til offentlige fritidsformål, såsom bypark, grønt område og lignende. Kommuneplanrammen fastlægger bl.a., at der kun må opføres mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017, da en del af området er udlagt til rekreativt område, og dele af dette område planlægges omdannet til teknisk anlæg med mulighed for etablering af energianlæg.

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjer for varmforsyning og grundvand i kommuneplanen. Byrådets mål med udpegnings af varmforsyning er at fremme den mest samfundsøkonomiske og miljøvenlige anvendelse af energi til opvarmning af bygninger. Der skal planlægges for at mindske energiforsynings afhængighed af fossile brændsler – uden at gå på kompromis med forsyningsikkerheden.

Byrådets mål med udpegnings til grundvand er bl.a. at sikre, at beskyttelsen af grundvandet så vidt muligt skal prioriteres højere end arealanvendelse og aktiviteter, der indebærer risiko for forurening. Lokalplanen er i overensstemmelse med Byrådets mål for varmforsyning, da lokalplanen muliggør en udvidelse, som reducerer varmekædens anvendelse af fossile brændsel.

Realisering af lokalplanen forudsætter, at der vedtages et Tillæg 55 til Kommuneplan 2017. Med kommuneplantillæg 55 ændres følgende: Der fastlægges en ny kommuneplanramme 5.05.T.2(T55), som fastlægger planområdets anvendelse til teknisk anlæg. Inden for rammeområde 5.05.T.2(T55) må der opføres bygninger og anlæg i op til 18 meters højde. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 50. Med vedtagelse af tillæg 55 reduceres rammeområde 5.05.R.2 arealmæssigt, men dets anvendelse bibeholdes til rekreativt formål.

Kommuneplantillæg 55 offentliggøres samtidig med denne lokalplan.



*Fordebat*

**FORDEBAT**

Der har været afholdt en fire uger lang fordebat fra den 11.10.2019 til den 8.11.2019, hvor der har været indkaldt ideer og forslag til planlægningen. Der er indkommet en enkelt bemærkning, som ikke har givet anledning til ændringer i planlægningen.

**ZONESTATUS**

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

**SEKTORPLANER**

*Spildevand og overfladevand*

**Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er en del af spildevandsplanens kloakopland N33.1 og N33.2, som er separatkloakeret. Området har en afløbskoefficient på 0,30, hvorved 30 % af det overfladevand, der falder på grundens areal må afledes til kloak.

Såfremt denne overskrides, skal der etableres afløbsregulering i form af vandbremse og forsinkelsesbassin i nødvendigt omfang inde på den pågældende ejendom.

**Varmeplan**

Lokalplanområdet rummer et eksisterende varmeværk.

*Hvor leveres vand fra?*

**Vandforsyningsplan**

Området ligger i Mejlbj Vandværks forsyningsområde.

**ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

*Servitutter*

**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.

Opmærksomheden henledes på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Privatretlige tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Privatretlige rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens §47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

*Vejadgang*

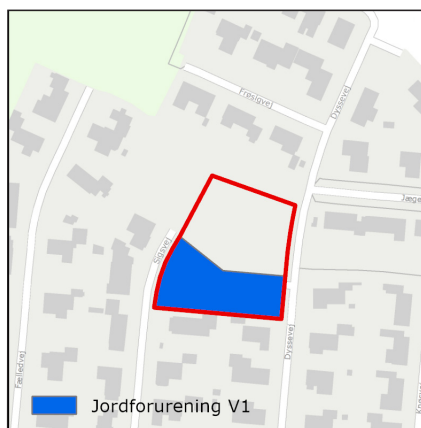
**Vejbetjening**

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Dyssevej.



## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Forslag til Lokalplan 711



#### **Jordforurening**

Inden for lokalplanområdet findes et V1 kortlagt areal (723-00038), som omfatter det nuværende varmeværk, matr.nr. 33k, Mejlby By, Linde.

Ejer eller bruger af området skal ansøge Randers Kommune om tilladelse i henhold til jordforureningsloven, før udførelse af projekter på forurenede arealer.

#### **Renovation**

Lokalplanområdet er omfattet af 'Regulativ for husholdningsaffald' og 'Regulativ for erhvervsaffald' i Randers Kommune. Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent.

#### **Arkæologiske interesser**

Museum Østjylland oplyser i en arkivalsk kontrol for lokalplanområdet, at der ikke er registreret fortidsminder på arealet. I umiddelbar nærhed af arealet er der ved tidligere arkæologiske forundersøgelser blevet fundet spredte fortidsminder, hovedsageligt i form af affaldsgruber. Antallet og omfanget af dem er imidlertid ikke stort.

Taget i betragtning af at realisering af lokalplanen kun medfører, at der skal foretages ganske lidt jordarbejde ifm. udbygningen, ønsker Museum Østjylland ikke at foretage en arkæologisk forundersøgelse på arealet. Arealet er således frigivet til anlægsarbejde fra museets side.

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til museumsloven § 27, stk. 2, imidlertid ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland (tlf. 8712 2600).



### **MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG**

Miljøvurderingslovens (LBKG 1225 af 25. oktober 2018 lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) §8, stk. 1, nr. 1 fastsætter, at der skal gennemføres en miljøvurdering af planer og programmer, der udarbejdes indenfor bl.a. energi, fysisk planlægning og arealanvendelse og fastsætter rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter omfattet af lovens bilag 1 og 2. Industrianlæg til fremstilling af elektricitet, damp og varmt vand er omfattet af bilag 2, pkt. 3a.

Dog gælder det, jf. lovens § 8, stk. 2, at i det omfang en plan eller et program kun fastlægger anvendelse af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer skal der gennemføres en screening med henblik på at vurdere, om planen eller programmet samt ændringer heri kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Hvis det er tilfældet, skal der gennemføres en miljøvurdering.

Randers Kommune vurderer, at der er tale om en planlægning, der fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan. Der er derfor foretaget en screening af planforslaget i henhold til § 8, stk. 2, i miljøvurderingsloven.

I screeningen er det vurderet, om planforslaget kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, på en række forhold som er defineret i miljøvurderingsloven, herunder forhold som menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

#### **Afgørelse vedr. miljøvurdering**

På baggrund af screeningen er det Randers Kommunes vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget, da det vurderes, at planen ikke danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens §10.

#### **Begrundelse for afgørelse**

Planforslaget muliggør fortsættelse af det eksisterende varmeværk samt en udvidelse af værket med et varmepumpeanlæg – herunder en ændret arealanvendelse i landzone.

Der planlægges i tilknytning til et eksisterende teknisk anlæg. Planforslaget vurderes ikke at medføre væsentligt mere støj eller trafik.

Planforslaget griber ikke ind i særlige naturinteresser og bevaringer. Der stilles krav om etablering af afskærmende beplantning.

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

Randers Kommunes afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres sammen med forslag til lokalplan og kommuneplantillæg. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet med en frist på 4 uger efter offentliggørelsen.