



Randers Kommune



*I 10 ugers offentlig høring
fra den 16.06. til den 25.08.2022*

Forslag til **732**

LOKALPLAN

Teknisk anlæg på Justesens
Plæne i Randers





INDHOLDSFORTEGNELSE

FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST	3
VEJLEDNING	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	5
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	5
LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER.....	5
EKSPROPRIATION FOR VIRKELIGGØRELSE AF LOKALPLAN	5
OM LOKALPLANEN	7
BAGGRUND og formål	7
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	7
Historisk baggrund.....	10
Udviklingsplan Flodbyen Randers.....	12
LOKALPLANENS INDHOLD.....	13
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	19
§ 1 Lokalplanens formål	19
Lokalplanens formål er at sikre:	19
§ 2 Område og zonestatus	19
§ 3 Områdets anvendelse	19
§ 4 Udstykning.....	20
§ 5 Veje og stier	20
§ 6 Tekniske anlæg.....	20
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	21
§ 8 Bebyggelsens ydre fremstæden.....	21
§ 9 Ubebyggede arealer.....	22
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning.....	24
§ 11 Ophævelse af lokalplan.....	25
§ 12 Servitutter	25
§ 13 Vedtagelsespåtegninger	25
KORTBILAG 1, Afgrænsning og delområde.....	26
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	28
KOMMUNEPLAN retningslinjer	29
EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER.....	31
ØVRIG PLANLÆGNING	31
NATURBESKYTTESLOVEN	31
KYSTBESKYTTESLOVEN.....	32
VANDLØBSLOVEN.....	32
MUSEUMSLOVEN	32
MILJØBESKYTTESLOVEN	33
TILLAEDELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	33
TILLAEDELSER FRA RANDERS KOMMUNE	33
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	34



LOKALPLANENS HØRINGSFRIST

Forslag til Lokalplan 732

Den offentlige debat om planforslaget.

Høringsfrist. Mulighed for indsende evt. skriftlige høringssvar

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.

Høringssvar til planforslaget bedes afgivet via høringsportalen: www.randers.dk/høringer senest torsdag den 25.08.2022.

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 34. 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 pr. e-mail til 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.

EKSPROPRIATION 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 ekspro



- 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 lodsejeren 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.



Justesens Plæne, eksisterende forhold

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at etablere et klimatilpasningsprojekt på Justesens Plæne i Randers. Klimatilpasningsprojektet er en del af Udviklingsplanen for Flodbyen Randers, som Byrådet godkendte i september 2020.

Randers By er et af de steder i landet, der er mest truet af oversvømmelse. Lokalplanområdet er med sin lave beliggenhed oplagt til håndtering af fremtidens udfordringer med vand både fra landsiden og vandsiden.

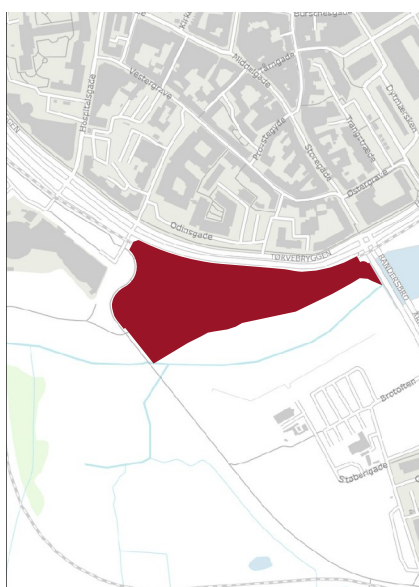
Projektet på Justesens Plæne er en del af Klimabåndet, der beskrives i udviklingsplanen for Flodbyen Randers. Klimabåndet er en samlet højvandsbeskyttelse, der skal beskytte Randers midtby mod oversvømmelser samtidig med, at natur og rekreative muligheder for det stigende antal borgere i Randers styrkes.

Projektet på Justesens Plæne er første etape i udviklingsplanen. Udviklingsplanen beskrives i et senere afsnit.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 2,6 ha beliggende i centrum af Randers, hvor Randers Bro krydser Gudenåen. Arealet har siden 1980'erne været udlagt som offentligt rekreativt område.

Området anvendes som bypark til uformelt ophold, events, kano-ophalingsplads m.m. Det er en vigtig og synlig del af Randers By og et populært opholdssted, fordi man her kan komme helt tæt på vandet.



Oversigtskort - lokalplanområdet i forhold til omgivelserne



Lokalplanområdet



Cykelstien fra Den Blå Bro

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Tørvebryggen, mod øst af Randers Bro, mod syd af Gudenåen og mod vest af cykelstiens forløb ved Randers Regnskov.

Justesens Plæne er en stor, lavtliggende, åben græsflade med enkelte træer og med en stiforbindelse langs vandet. Mod vest, tæt på Den Blå Bro, står en gruppe genpulje-træer af gamle danske æblesorter, der skal bevares for eftertiden som en del af den danske kulturarv. Her er også placeret en mindre nedslidt bygning, der engang har fungeret som iskiosk og toilet. Langs med Tørvebryggen er et gennemløbende nedlagt banelegeme flankeret af opdelte rækker af lindetræer, som er en del af den grønne vejprofil.

Fra krydset ved Odinsgade/Tørvebryggen er der tilkørsel til Justesens Plæne for redningskøretøjer og lignende med specifikt ærinde i området. For gående er der adgang til området fra Randers Regnskov og Den Blå Bro, fra Tørvebryggen, Søndergade og Havnegade via fodgængerovergang mod øst.



Udsigten fra plænen til Den Blå Bro

Plænen er indrettet med spredte bænke og inventar til forskellige boldspil, beachvolley, fodbold m.m.

Ved bredden af Gudenåen er placeret borde/bænkesæt samt en pontonbro og en rampe til ophaling af kanoer og kayaker.

Området er domineret af udsigten til Den Blå Bro, den tidligere jernbanebro, som idag fungerer som cykel- og gangbro, og som er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø.



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 732

Fotos af eksisterende forhold på Justesens Plæne, marts 2022



Pramdragerstien langs vandet eksisterer endnu



Cykelsti mellem Den Blå Bro og Tørvebyggen



Erosion af brinken



Pige i åen af Sven Dalsgaard



Stiforbindelsen igenem Den Blå Bro



Udsigt mod Randers By fra stien



Udsigten fra Den Blå Bro



Det gamle ishus



Møllesten fra overdragelsen



Hygge-krog ved Randers Bro



Det historiske banelegeme



Foto ca. 1957, der giver et indtryk af stedets fortid som industrigrund – tæt ved vandet og transportmulighederne.



Jens Peter Justesen

Historisk baggrund

Justesens Plæne er opkaldt efter en af byens driftige erhvervsfamilier.

Familien Justesen kom fra Nibe Bredding ved Limfjorden, hvor de ernærede sig som fiskere. Da fiskeriet gik skidt, flyttede familien til Randers. Familien var meget foretagsom og initiativrig. Jens Peter Justesen blev født i Randers i 1856 og i 1881 grundlagde han sammen med sine brødre Brdr. Justesen A/S.

Mellem 1887 og 1904 stiftede brødrene tilsvarende selskaber i henholdsvis Aalborg, Aarhus og Odense. Selv flyttede Jens Peter Justesen til København i 1901 og etablerede også der en succesrig forretning.

Firmaet har igennem årene beskæftiget sig med forskellige ting såsom tændstikker, sukker og engrosvirksomhed.



Området set fra sydøst

Brdr. Justesen A/S var i 1976 den største privatejede kolonial grossistvirksomhed i Danmark og var bl.a. med til at stifte Dagrofa A/S som idag er en af landets største dagligvarekoncerner, der bl.a. andet omfatter Menu, Min Købmand og Spar.

Firmaet har dog aldrig selv haft til huse på selve Justesens Plæne.

Som det ses på fotoet til venstre, har området huset så forskellige virksomheder som Falbe Hansen Konfektion, Atlas Køleanlæg og Randers Svineslagteri.



Søpavillonen var i mange år stedet, hvor randrusianerne mødtes til en bid brød og en svingom. Foto fra 1904.

"Søpavillonen" lå også her. Søpavillonen var et elsket sted, hvor byens indbyggere kunne købe en kop kaffe eller et måltid mad og få en svingom, holde selskaber eller leje en robåd til en tur på Gudenåen.

Bygningerne blev overtaget af Randers Svineslagteri i 1940'erne, og i 1949 blev de yderste bygninger langs vandet revet ned. Bindingsværksbygningen blev kontor for slagteriet, men da det lukkede i 1970, blev også denne bygning fjernet. I dag er der ingen spor af det gamle forlystelsessted



Transport af gods på Gudenåen

Før industrien var området mødested for pramdragerne, der mødte op her om morgenen i håb om at få en dags arbejde eller to med at trække prammene op ad Pramdragerstien til Langaa.

At trække pramme op ad Gudenåen er en ældgammel transportmetode. Allerede i 1400-tallet findes efterretninger om fri og uhindret gennemfart med pramme ved Randers.

Den Blå Bro er den gamle jernbanebro over Gudenåen på Randers-Ryomgård-Grenå-banen. Den blev bygget i 1900 som erstatning for en ældre bro af træ, der blev anlagt til banens åbning i 1876. I dag er Den Blå Bro kun for fodgængere og cyklister.

Justesens Plæne, som vi kender den idag, blev skænket til Randers Kommune i 1985 af Asta og Jul. P. Justesens fond, som med gaven ønskede at markere, at Brdr. Justesens Fabrikker blev stiftet i Randers 100 år tidligere.



Den Blå Bro, med sidetårnene, der nu er nedrevet

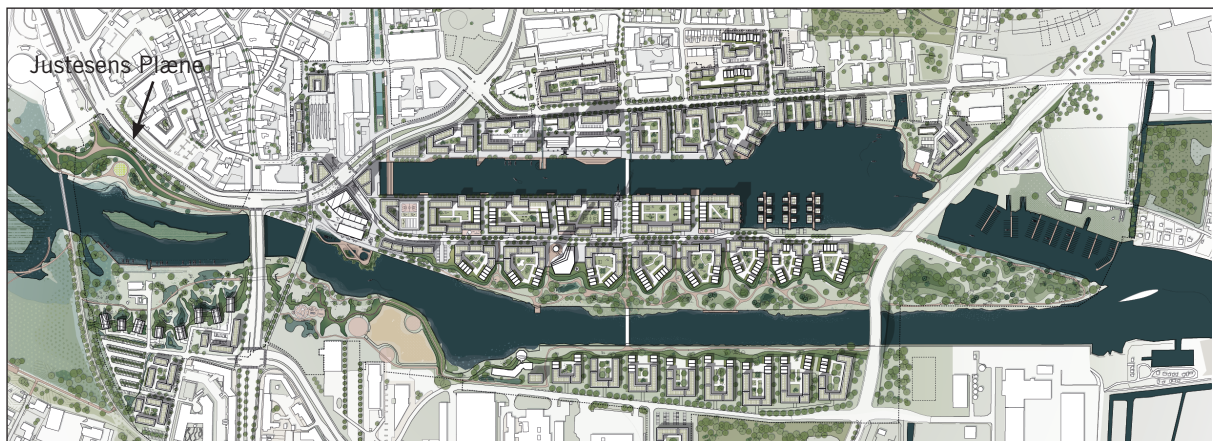
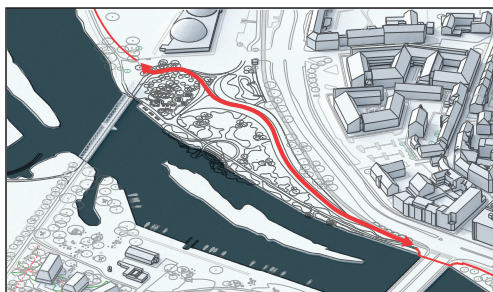
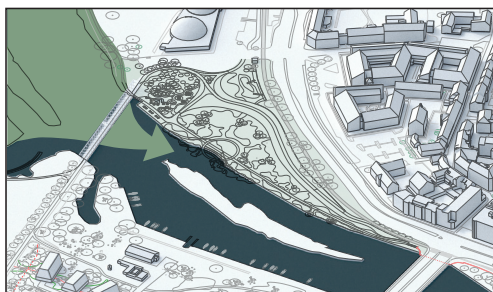


Illustration fra Udviklingsplanen flodbyen Randers



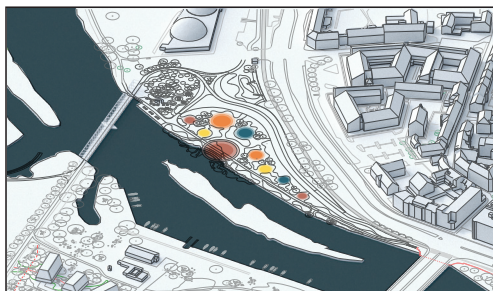
KLIMABÅNDET

Diget bliver ryggraden, der skal beskytte byen mod stormfloder til kote 3m.



DELTANATUREN MØDER BYEN

Justesens Plæne ligger mellem byen og deltaet. Justesens Plæne kan blive et attraktivt grønt område med Gudenådeltaet som inspiration.



DET GRØNNE OPHOLDSRUM

Området bliver en styrket destination mellem regnskoven og midtbyen. Naturen og nærheden til vandet er den bærende fortælling.

Udviklingsplan Flodbyen Randers

Flodbyen Randers er et ambitiøst projekt, der skal skabe byudvikling på tidligere havnearealer i takt med at havneaktiviteterne flytter ud i byens nye erhvervshavn. Samtidig skal Flodbyen løse trængselsproblemerne på Randers Bro og beskytte Randers midtby mod oversvømmelser.

Klimatilpasningsprojektet på Justesens Plæne er en del af udviklingsplanens klimabånd, som er en sammenhængende højvandsbeskyttelse af Randers Midtby, der skal give plads til natur i byen og bedre adgang til vandet samtidig med, at byen beskyttes mod stormfloder op til kote 3.

Projekterne i udviklingsplanen forventes realiseret i de kommende årtier. Projektet på Justesens Plæne er første anlægsprojekt.

Krav til udformning

Udviklingsplanen for Flodbyen Randers bygger videre på Randers' historiske relation til det ferske vand i Gudenåen og det salte vand i Randers Fjord. Åen (der egentlig er en flod) og fjorden understreger diversiteten i byen og skaber en bystruktur, hvor vandet er det centrale samlingspunkt. Floddeltanaturen og biodiversiteten prioriteres, så de eksisterende kvaliteter styrkes og de overordnede grønne landskabstræk bliver synlige helt ind i de nye bydele.

Udviklingsplanen suppleres af en række politisk vedtagne kvalitetskrav, som klimatilpasningsprojektet på Justesens Plæne skal tage udgangspunkt i:

- Justesens Plæne skal være et grønt opholdsrum
- Vandkanten skal være tilgængelig for alle
- Diget skal være en forbindelse - ikke en barriere
- Tidevandets og årstidernes rytmer skal synliggøres



Illustrationssplan der viser områdets indretning

LOKALPLANENS INDHOLD

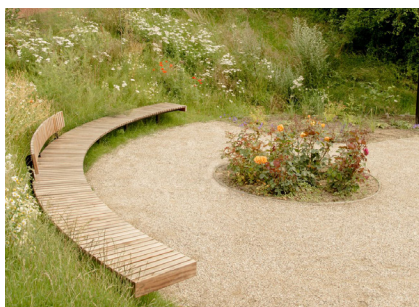
Lokalplan 732 fastsætter bestemmelser for etablering af et teknisk anlæg til klimasikring af Randers By. Anlægget bearbejdes landskabeligt, så det fremstår som et indbydende åbent grønt byrum, der kan anvendes til offentlig færdsel for bløde trafikanter, ophold samt kultur- og fritidsformål, når området ikke er oversvømmet.

Det tekniske anlæg består af et dige, der skal beskytte mod oversvømmelser fra Gudenåen og fjorden, og en pumpestation til håndtering af regnvand fra Randers by. Lokalplanen træffer desuden bestemmelser om beplantning samt få mindre bygninger og anlæg, der kan understøtte områdets anvendelse. Arealet imellem Gudenåen og diget skal indrettes så det kan benyttes fleksibelt og beplantes, så det kan tåle periodevis oversvømmelser.

For at sikre en god sammenhæng, skal området indrettes efter en samlet plan, der sikrer at inventar, beplantning og bebyggelse harmonerer.

Diget

Det primære element i Justesens Plæne er diget. Det er placeret på en sådan måde, at det griber fat i det eksisterende bueslag omkring Den Blå Bro og Randers Regnskov. Herved opstår en lomme mod Tørvebryggen, som skal give plads til en grøn ankomst og pumpestation. Herefter forskydes diget mod Tørvebryggen, så der skabes mest mulig plads mod Gudenåen. Mod øst kobler diget sig til Randers Bro via en lav højvandsmur og en ankomsttrappe sikret med en højvandsport.



Mod vest ved Den Blå Bro omkranses den eksisterende levende genbank/æblelund af det nye dige. Hermed skabes et behageligt og afgrænset rum som kan indrettes med et aktivitetsområde i samspil med en ny pavillon som erstatning for det udtjente ishus. Et naturligt samlingspunkt for besøgende på Justesens Plæne.



Illustration fra udviklingsplanen: Justesens Plæne i godt vejr.

Udsigt fra stien på diget mod Den Blå Bro.

Diget får en højde på ca. 1,5 m over det nuværende terræn. Når diget forbindes med resten af Klimabåndet, vil det beskytte byen mod stormflod til kote 3m (DVR90), hvilket er et højt og fremtidsikkert beskyttelsesniveau.

Diget skal være en forbindelse og ikke en barriere. Der er derfor mulighed for at anlægge en sti ovenpå diget, så cyklister og fodgængere kan bevæge sig let hævet fra resten af plænen.

Med diget opstår en række nye rum på Justesens Plæne til ophold og aktivitet. Stormflodssikringen udnyttes til et interessant og grønt element, som også skærmer plænen for trafikken på Tørvebyggen.

Beplantning

Den eksisterende beplantning skal så vidt muligt bevares, herunder de bevaringsværdige lindetræer langs Tørvebyggen og genpulletræerne ved Den Blå Bro.

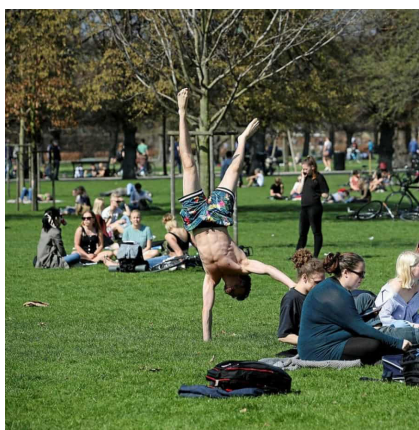
Ny beplantning i området må bestå af enkelte træer, lave buske, græs og urter med en stor grad af biodiversitet. Beplantningen skal være robust og oplevelsesrig uden at udsynet til Den Blå Bro hindres, da både broen og forbindelsen til den er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø.

Arealet imellem diget og Gudenåen udformes som et større fleksibelt grønt rum med forskellige zoner defineret af hjemme-hørende arter og fritvoksende buske. Det skal være muligt, at klippe noget af beplantningen ned, f.eks. høje græsareter, når der er brug for plads til større arrangementer.

I området mellem diget og Gudenåen, kan der midlertidigt opstilles inventar i form af telte, boder, scene m.m. til brug for arrangementer af op til 14 dages varighed.



Eksempel på orskellige opholdszoner



Området hender sig til forskellige målgrupper



Illustration fra udviklingsplanen: Justesens Plæne ved stormflod

Området vil ligesom idag henvende sig til en bred målgruppe: hundeluftere og børnefamilier, turister, motionister, koncert- og sportsarrangementer, de unge på sidste skoledag og så videre.

Belysning

Belysning skal være diskret og graderes, så der kun er meget lidt eller ingen kunstig belysning tættest på Gudenåen og mere tættest på Tørvebryggen. Belysningen må ikke blænde, og armaturer skal have en lav højde.

Vejadgang

På tværs af diget skal der anlægges en sti til brug for kørsel med inventar til arrangementer på plænen, kanotransport og redningsberedskabs adgang til indsatser langs Gudenåen. Der skal også sikres vejadgang til pumpestationen.

Den eksisterende indkørsel fra Tørvebryggen hen over banelegemet vil blive omdannet til en udkørsel, der kun er til brug for arbejdskørsel i forbindelse med service af pumpestationen.



Eksempel på en åben, fleksibel pavillon

Pumpestation og teknikskab

I den nordvestlige del af lokalplanområdet udenfor diget placeres en pumpestation med tilhørende teknikskab, der skal håndtere regnvand fra Randers By og pumpe det ud i Gudenåen. Eksisterende regnvandsledninger vil således ikke blive overbelastet i forbindelse med voldsomme skybrud. Pumpestation og teknikskab skal placeres og udformes, så de syner så anonymt som muligt.

Øvrig bebyggelse

Pavillonen skal kunne tåle oversvømmelse, og skal udformes som en enkel og afrundet åben struktur med fladt tag belagt med græs, sedum eller lign. Herved opstår et rum, der vil kunne anvendes og indrettes fleksibelt til ophold såsom madpakkehus, mødested, undervisningsrum, scene eller lignende. Bygningen vil også være meget



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 732



Snit der viser pavillonens placering

synlig oppe fra Den Blå Bro, hvorfra man vil kigge ned på det grønne tag.

Pavillonen vil med sit organiske udtryk tiltrække sig blikket og lede det videre ud i landskabet.

Toiletbygning: På arealet imellem diget og Tørvebryggen kan der etableres en bygning med toiletfaciliteter og mulighed for opbevaring af bagage og opladning af mobiltelefoner, så man på vandre- eller kano-tur kan låse sin oppakning ind, før man går videre ind i Randers Midtby.



Der skal skabes adgang til vandet

Alle bygninger i området skal fremtræde ensartet og med arkitektonisk kvalitet. De skal udformes med en så lav højde som muligt og med facadebeklædning, der i materialer og farver passer sammen og indpasser sig harmonisk i området. Materialer skal være naturlige, bæredygtige og vedligeholdelsesvenlige. De skal være holdbare og skal patinere pænt over tid. Farver skal harmonere med de grønne omgivelser.

Adgang til vandet

Det er vigtigt, at der bliver mulighed for at komme helt tæt på vandet ligesom det er vigtigt, at vise byens møde med naturen.

Vandkanten langs Justesens Plæne er idag forstærket med lodrette faskiner for at beskytte mod erosion. Tættest på byen skal faskinerne fastholdes med deres skarpe kant som en bymæssig fortælling. Mod vest må kanten oplødes for at synliggøre forbindelsen til naturen langs Gudenåen udenfor Randers. Derfor muliggør lokalplanen, at brinksikringen i den vestlige del af området kan udføres f.eks. med en stensætning med lav hældningsgrad, som virker mere naturlig og synliggør flod og ebbe på en anden måde end en lodret kant.



Lokalplanen træffer desuden bestemmelser for anlæggelse af en gangbro som snoer sig langs brinken og giver mulighed for at komme tættere på vandet.

Der kan anlægges en snoet gangbro langs vandet



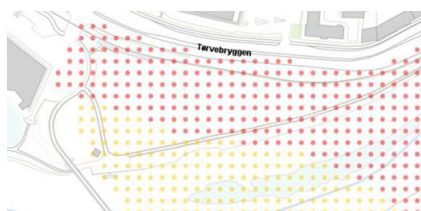
REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 732



Jernbanetracéet er et historisk spor

I henhold til planlovens § 15 a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.



Støjbillede uden dige



Støjbillede med dige

Historiske spor

Den eksisterende sti langs vandkanten skal bevares som en fortælling om den historiske pramdragersti langs Gudenåen, der stadig eksisterer. Der er en udmærket stiforbindelse til Langå og videre ind i landet. Stien må dog få et mere bugtet forløb.

Det eksisterende jernbanetracé bevares ligeledes som en fortælling om jernbanens betydning for området og for Randers By med industri og togfabrik.

De to mindsten, der blev nedlagt i plænen til minde om overdragelsen af arealet fra Asta og Jul. P. Justesens Fond til Randers Kommune, skal også bevares, men må få en anden placering.

Trafikstøj

Lokalplanområdet er væsentligt belastet af vejtrafikstøj fra Tørvebryggen og fra Randers Bro.

Randers Kommune har lavet en støjberegning på baggrund af trafikbelastningen på Tørvebryggen og Randers Bro, der viser, at området belastes med mellem 61 og 76 dB afhængigt af afstanden fra vejen og broen. Se evt illustrationer til venstre.

I følge Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" er de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj på udendørs opholdsarealer og i parker 58 dB.

En stor del af værdien af Justesens Plæne er den visuelle kontakt til plænen og Gudenåen fra byen og fra vejen. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt, at etablere en decideret støjafskærmning langs Tørvebryggen og Randers Bro.

Justesens Plæne er i kommuneplanen udlagt til rekreative formål, og har med det eksisterende støjbillede fungeret i snart 40 år som bypark.

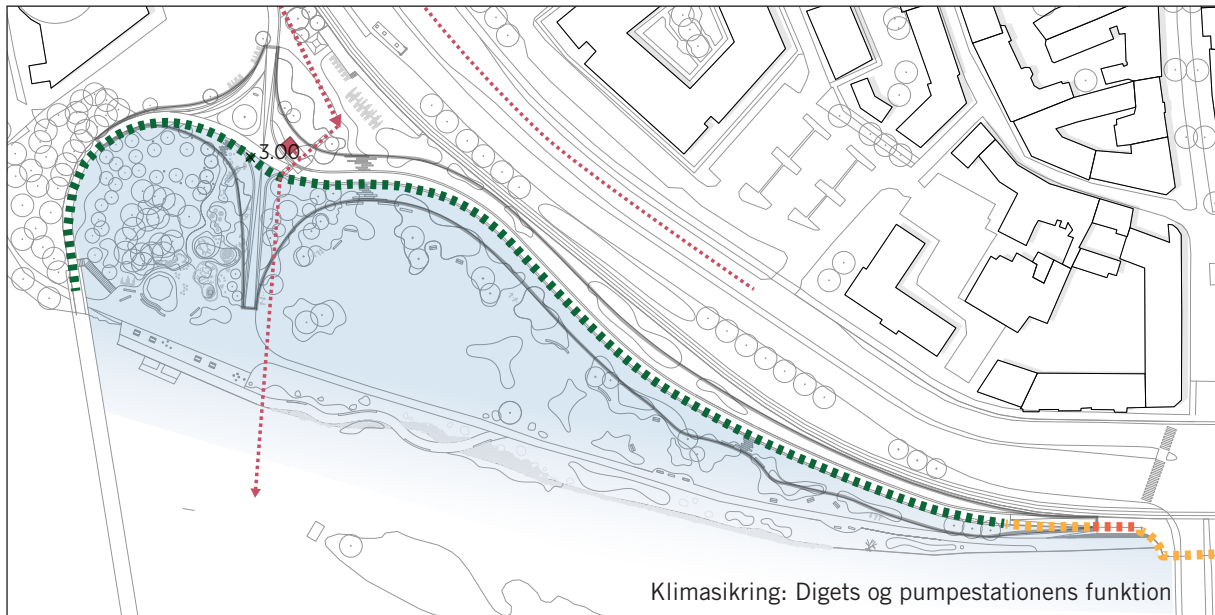
Med den nye planlægning ændres områdets anvendelse fra rekreativt område til teknisk anlæg med mulighed for kultur- og fritidsformål, når området ikke er oversvømmet. Støjbilledet i området ændres ikke. Det formodes, at etableringen af et dige i en højde af 1,5 meter kun vil mindske vejstøjen lidt. Diget vil dog ikke mindske støjen fra Randers Bro.

Det er kommunens vurdering, at diget vil danne en ryg ud mod vejen og dermed afskærme området visuelt mod Tørvebryggen, så ophold på vandsiden af diget vil opleves mere roligt end idag.

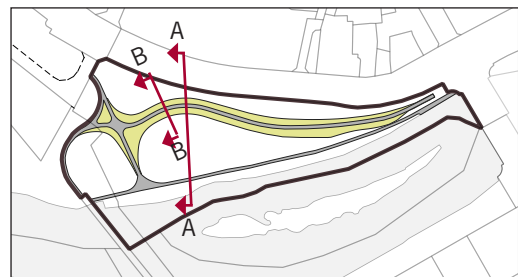
Lokalplanen fastlægger en indretning af området, der tager højde for støjpåvirkningen fra vejene ved at placere den mest støjfølsomme del af området (eventplads, legeområde og pavillon) på vandsiden af diget længst væk fra støjkilderne (vejene).

Kommunen forventer øget trafik i området og hermed øget støjbelastning (+1 dB), men der er samtidig en forventning om, at der på længere sigt vil være en større andel af trafikken, som udgøres af elbiler med væsentligt lavere støjbillede som konsekvens og der er også mulighed for, at etablere støjdæmpende asfalt på Tørvebryggen.

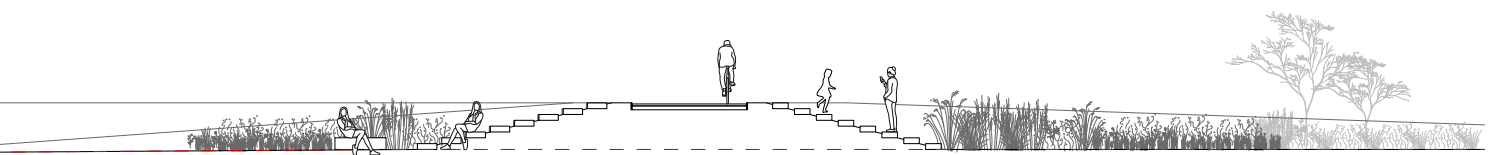
Randers Kommune vurderer, at et teknisk anlæg med mulighed for kultur- og fritidsaktiviteter ikke er støjfølsom anvendelse og af støjbelastningen af området derfor ikke er til hinder for lokalplanens realisering.



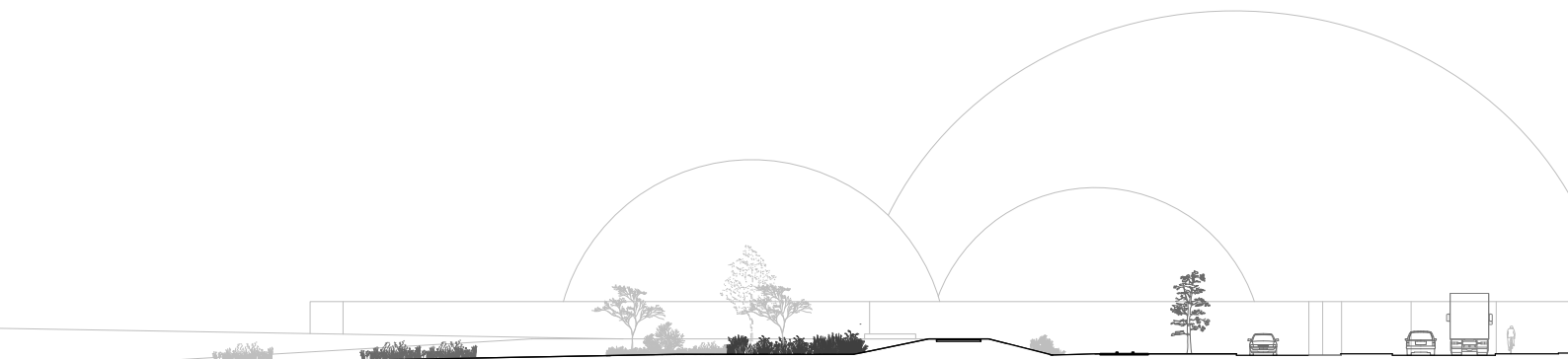
Klimasikring: Digtets og pumpestationens funktion



Markering af hvor snittene er tegnet



Snit B-B igennem diget med beplantning



Snit A-A igennem plænen fra Gudenåen til Tørvebyggen



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1 at området udlægges til teknisk anlæg til klimasikring af Randers By i form af et dige og en pumpestation
- 1.2 at diget udformes, så det er en forbindelse og ikke en barriere
- 1.3 at pumpestation med tilhørende elskab indarbejdes i terrænet og tilpasses så de syner mindst muligt
- 1.4 at området indrettes, så der er gode muligheder for offentlig færdsel og ophold samt kultur- og fritidsaktiviteter, når det ikke er oversvømmet
- 1.5 at områdets nuværende kvaliteter som et grønt byrum bevares og at biodiversiteten fremmes
- 1.6 at de udpegede bevaringsværdige træer bevares
- 1.7 at ny bebyggelse understøtter områdets anvendelse og funktioner, udformes ensartet og indpasses harmonisk i området
- 1.8 at vandkanten bliver tilgængelig
- 1.9 vejadgang til området og Gudenåen for redningskøretøjer og anden nødvendig kørsel

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikelnummer 194a Randers Bygrunde og del af matrikelnummer 663a Randers Markjorder.
- 2.2 Den overvejende del af lokalplanområdet ligger i byzone og kun en mindre del ligger i landzone. Med lokalplanen overføres hele området til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til teknisk anlæg til klimatilpasning.
- 3.2 Området må endvidere anvendes til offentlig færdsel for bløde trafikanter, ophold, kultur- og fritidsaktiviteter.
- 3.3 Der udlægges areal til anlæg af et dige, der skal beskytte mod stormflod.
- 3.4 Der udlægges areal til etablering af en pumpestation med tilhørende teknikskab til håndtering af overfladevand fra Randers By.



- 3.5 Der kan etableres op til to mindre bygninger i form af en pavillon og en toiletbygning, der kan understøtte områdets anvendelse til offentlige kultur- og fritidsaktiviteter.
- 3.6 Der kan etableres et bådophalingssted i form af en rampe samt en pontonbro samt en promenade eller gangbro, der muliggør en tæt forbindelse med Gudenåen.
- 3.7 Området kan anvendes til midlertidige anlæg og installationer til lejlighedsvis offentlige arrangementer o.lign. i form af telte, pavilloner, scene m.m.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Området må ikke udstykkes bortset fra pumpestation med tilhørende tekniskskab.

§ 5 Veje og stier

- 5.1 Vejadgang til området skal ske fra nordøst som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der skal udlægges areal til en sti a-b til Gudenåen, i princippet som vist på kortbilag 2. Stien skal fungere som redningsvej til Gudenåen for beredskabet. Stien må også anvendes til anden nødvendig kørsel herunder arbejdskørsel i forbindelse med arrangementer på plænen, vedligehold af området samt til transport af f.eks. kanoer.
- Stien skal anlægges i en bredde af maks. 3 meter og skal være egnet til kørsel med tung trafik.
- 5.3 Der må anlægges en sti c-d ovenpå diget i en bredde af 2,5-3 m, med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Den eksisterende sti e-f langs Gudenåen skal bevares men må få et bugtet forløb. Stien skal have en bredde af 2,5-3 m.
- 5.5 Den eksisterende cykelsti g-h mellem Den Blå Bro og Tørvebyggen skal bevares. Hældningen på cykelstien må ændres, så den følger digets forløb.
- 5.6 Alle stier skal belægges med stenmel. Undtaget herfra er cykelstien til Den Blå Bro, der skal være asfalteret, da den er del af det overordnede cykelstinet i Randers.
- 5.7 Der skal sikres mulighed for arbejdskørsel til pumpestationen og toiletbygningen. Arbejdskøretøjer hertil må som eneste køretøjer benytte den sekundære udkørsel til Tørvebyggen.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Diget skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2 og skal have en færdig højde i kote 3 (DVR90).
- Diget bliver dermed i alt ca. 1,5 m højt og skal bearbejdes, så det fremstår naturligt i landskabet mod Gudenåen. De yderste 50 cm af diget skal bestå af ren jord. Ovenpå diget kan der etableres en sti som nævnt i § 5.3.



Mindst to steder på diget, skal dele af digets sider mod Gudenåen bearbejdes som trappeanlæg og zoner, der giver mulighed for siddende ophold.

- 6.2 Imellem diget og Tørvebryggen skal der etableres en pumpestation med tilhørende teknikskab, jvf. §7 og § 8.

Pumpestationen og teknikskabet skal indarbejdes i terrænet og udformes, så de tilpasses området og ikke virker dominerende.

- 6.3 Der må ikke opstilles master i området.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 I byggefelt 1, jf. kortbilag 2, kan der opføres en mindre bygning i form af en pavillon.

Pavillonen må opføres med en maksimal højde på 3,5 m målt fra eksisterende terræn og med et omfang på maksimalt 50 m²

Pavillonen må ikke placeres nærmere Gudenåen end 14 m.

- 7.2 I byggefelt 2, jf. kortbilag 2, skal der opføres en pumpestation. Pumpestationen skal så vidt muligt graves ned og må indbygges i diget.

Den synlige del af pumpestationen må have et omfang på maksimalt 5 m².

Den synlige del af pumpestationen må have en maksimal højde på 0,5 m målt fra færdigt terræn.

- 7.3 I byggefelt 2, jf. kortbilag 2, må der i tilknytning til pumpestationen etableres et teknikskab. Teknikskabet må have et bebygget areal på maksimalt 2,5 m² og en højde på maksimalt 2,2 meter.

- 7.4 I byggefelt 2, jf. kortbilag 2, kan der placeres en mindre servicebygning indeholdende toiletfaciliteter.

Toiletbygningen må have et bebygget areal på maksimalt 20 m² og en højde på maksimalt 3,5 meter.

- 7.5 I byggefelt 2, jf. kortbilag 2, sammenbygget med enten teknikskabet eller toiletbygningen må der etableres aflåselige skabe, grejbank m.m. med et bebygget areal på maksimalt 4 m².

- 7.6 Pontonbro og bådophalerplads skal ved evt. genopføring placeres samme sted som idag.

- 7.7 Gangbroen skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremstæden

- 8.1 Pavillonen udformes i en rund organisk form. Den skal fremtræde åben og med farver i jordfarveskalaen eller sort.

Taget skal være fladt og beklædes med planter i form af sedum eller lign.

Pavillonen skal kunne tåle periodevise oversvømmelser.



- 8.2 Pumpestationen og teknikskabets synlige facader skal udformes med beklædning af træ, der skal fremstå i naturlig farve eller males sort. De dele af pumpestationen, der indbygges i diget kan udføres i andet materiale.

Vandrette synlige dele af pumpestationen, herunder dæksler, skal tilpasses det omgivende areal og udføres enten med belægning af betonsten, granitsten, beplantes eller belægges med stenmel.

- 8.3 Toiletbygningen skal udføres med facader beklædt med træ, der skal fremstå i naturlig farve, i jordfarveskalaen eller sort.

Taget skal være fladt og beklædt med sort tagpap eller zink.

- 8.4 Alle bygninger, også tekniske bygninger skal udformes ensartet mht. farver, materialer og tagform.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Indenfor byggefelt 1 kan der opstilles elementer til brug for leg og bevægelse.

- 9.2 Anlæg, inventar og beplantning etableret imellem diget og Gudenåen skal kunne tåle periodevis oversvømmelser.

- 9.3 Alt byrumsinventar, såsom lysarmaturer, cykelstativer, bænke, affaldscontainere o.lign., skal udføres i farver og materialer, der harmonerer med omgivelserne og efter en samlet plan, som skal godkendes af Randers Kommune.

- 9.4 Brinken mod Gudenåen skal sikres enten ved etablering af faskiner eller ved en lav graderet stensætning, der kan vise flod og ebbe.

- 9.5 Der skal etableres beplantning, der kan sløre pumpestationen og teknikskabet og samtidig give mulighed for det nødvendige tilsyn og vedligeholdelsesarbejde.

- 9.6 Der kan etableres beplantning i princippet som vist på kortbilag 2.

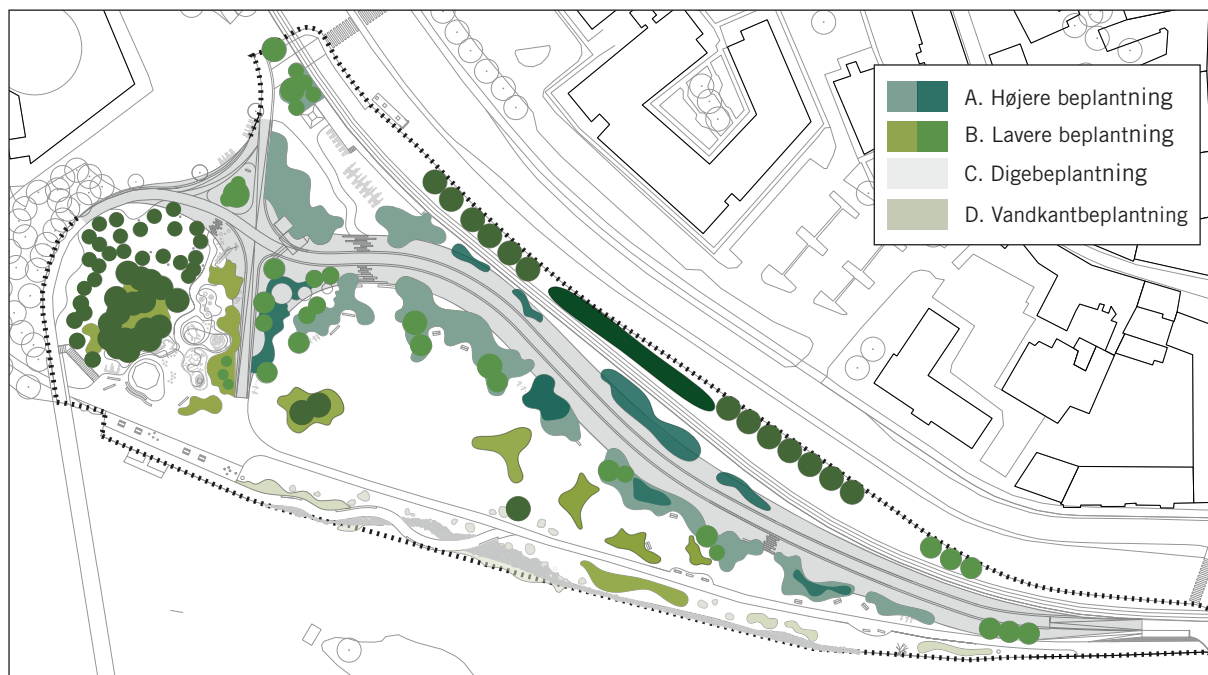
Området opdeles i zoner med forskellige principper for beplantning. Ved valg af plantearter lægges vægt på biodiversitet.

Beplantningen skal variere i højden, så den op ad diget er lidt højere og på plænen ud mod Gudenåen er gradvist lavere.

A - Beplantning langs diget- højere beplantning:

Der må etableres plantefelter med karakterfulde urter og buske. Buske må ikke blive højere end 1,5 meter af hensyn til åbeskyttelseslinjen. Plantefelterne skal være domineret af arter som er naturligt hjemmehørende i Danmark. Der kan dog plantes enkelte særligt karakterfulde arter, som ikke er hjemmehørende i Danmark

Eksempler på arter: vild merian, sæbeurt, anisisop, dagpragtstjerne, klinte, hvid okseøjje, gul okseøjje, alm. kællingetand, blæresmælde, nikkende limurt.



Illustration, der viser principperne for beplantning.

B - Beplantning på plænen - lavere beplantning:

På plænen skal der etableres felter med klippet græs til ophold, og felter med langt græs og vilde urter, som danner rammen om opholdszoner. Disse felter skal fremstå som uslået græs og/eller blomstrende urter, som er naturligt hjemmehørende i Danmark.

Felterne med langt græs og urter kan slås ned i perioder, hvor plænen skal anvendes til større arrangementer.

Eksempler på arter: alm. kællingetand, rødkløver, hvid okseøj, cikorie, nikkende limurt, blæresmælde, gul snurre, gul okseøj, vejbred, blåhat, klinte.

C - Beplantning på diget:

For at undgå erosion, skal diget tilplantes med et græstæppe med kraftigt rodnet. Græsarterne skal være naturligt hjemmehørende i Danmark og skal kunne tåle udtørring. På digets sydside må der plantes arter, som er karakteristiske for overdrevsvegetation.

D - Beplantning ved Gudenåen - Vandkantbeplantning:

Ned til Gudenåen må der plantes urter, der er naturligt hjemmehørende i Danmark ved åer og enge. Der må ikke plantes i selve vandbrinken.

Eksempler på arter: Engkarse, Rørgræs, Kærgaltetand, Trælekrone, Engnellikerod og Vandmynte.

Generelt:

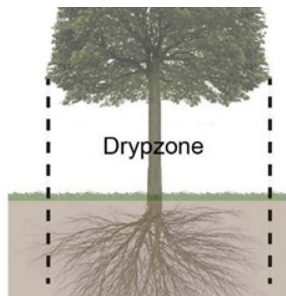
I hele området må der plantes enkelte fritstående træer og buske for at skabe rumlige kvaliteter. Der skal i så fald plantes buske og træer, som er naturligt hjemmehørende i Danmark, og som sætter bær, nødder, stenfrugter og lignende som giver gode fourageringsmuligheder for insekter og fugle.

Eksempler på arter: Alm. Hvidtjørn, Røn, Skovabild, Alm. Hassel og Pil.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 732



Gravning, byggeri og materialeoplag skal ske uden for drypzonen af et bevaringsværdigt træ, se illustration herover.

Ved ønske om at fælde en bevaringsværdig beplantning, skal der forud indhentes dispensation fra Randers Kommune. Ved dispensation vurderer Randers Kommune hvilken art, der skal erstatte det fældede træ. Foryngelse og erstatende beplantning skal ske ud fra en helhedsbetragtning.

9.7 Der må ikke etableres større tætte beplantninger, der hindrer udsynet fra plænen til Den Blå Bro.

9.8 De på kortbilag 2 viste bevaringsværdige Lindetræer og genpuljetræer skal bevares og må ikke fældes eller beskadiges. Under anlægsarbejder skal der opsættes hegn omkring træerne, så deres rødder, stammer og kroner ikke beskadiges. Gravning, anlæg, kørsel og oplag skal foregå udenfor drypzonerne af de bevaringsværdige træer.

Såfremt det ikke er muligt at bevare et af de bevaringsværdige træer, skal Randers Kommunes grønne afdeling kontaktes i hvert enkelt tilfælde.

9.9 Eksisterende træer og beplantning, som vist på kortbilag 2, kan om nødvendigt fjernes. Dog skal der ske genplantning på samme placering.

9.10 De to mindsten, der blev nedlagt i plænen til minde om overdragelsen af arealet, skal bevares men må få en anden placering.

9.11 Lokalplanområdet må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af campingvogne o.lign. eller til oplag af materialer. Undtaget herfra er kortvarig opstilling af inventar, vogne, telte m.m. i forbindelse med midlertidige events.

Skiltning og belysning

9.12 Der må etableres op til tre infotavler med oplysninger om området m.m. Infotavler må indarbejdes i bygningers facader. Infotavler må have en maksimal højde på 2 m og en maksimal bredde på 1,5 m og skal udformes, så de passer harmonisk ind i området.

9.13 Udover infotavler nævnt i § 9.9, må der ikke opsættes permanent skiltning eller bannere bortset fra mindre henvisningsskilte på bygningers facader, husnumre samt skilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til området. Skilte må ikke være større end 0,4 x 1,0 m, og færdselsmæssige skilte må ikke placeres højere end 1,0 m over jorden.

9.14 Der må ikke opsættes LED-skilte eller andre lysende skilte i området.

9.15 Der skal søges om tilladelse til al form for ændring og nyetablering af permanent skiltning, belysning etc. Navneskilte, husnumre samt belysning af adgangsarealer mv. er undtaget.

9.16 Belysning skal udformes diskret og må ikke medføre blændingsgener. Lysarmaturer må ikke opsættes i en højde over 1,2 m, f.eks. som pullerter. Undtaget herfor er midlertidigt opstillet lyssætning til arrangementer af kort varighed.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning

10.1 Pumpestationen må ikke tages i brug før den i § 9.5 nævnte beplantning er etableret.



§ 11 Ophævelse af lokalplan

- 11.1 Lokalplan 278 Randers Regnskov Ekspansiv ophæves for ovennævnte areal, med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 12 Servitutter

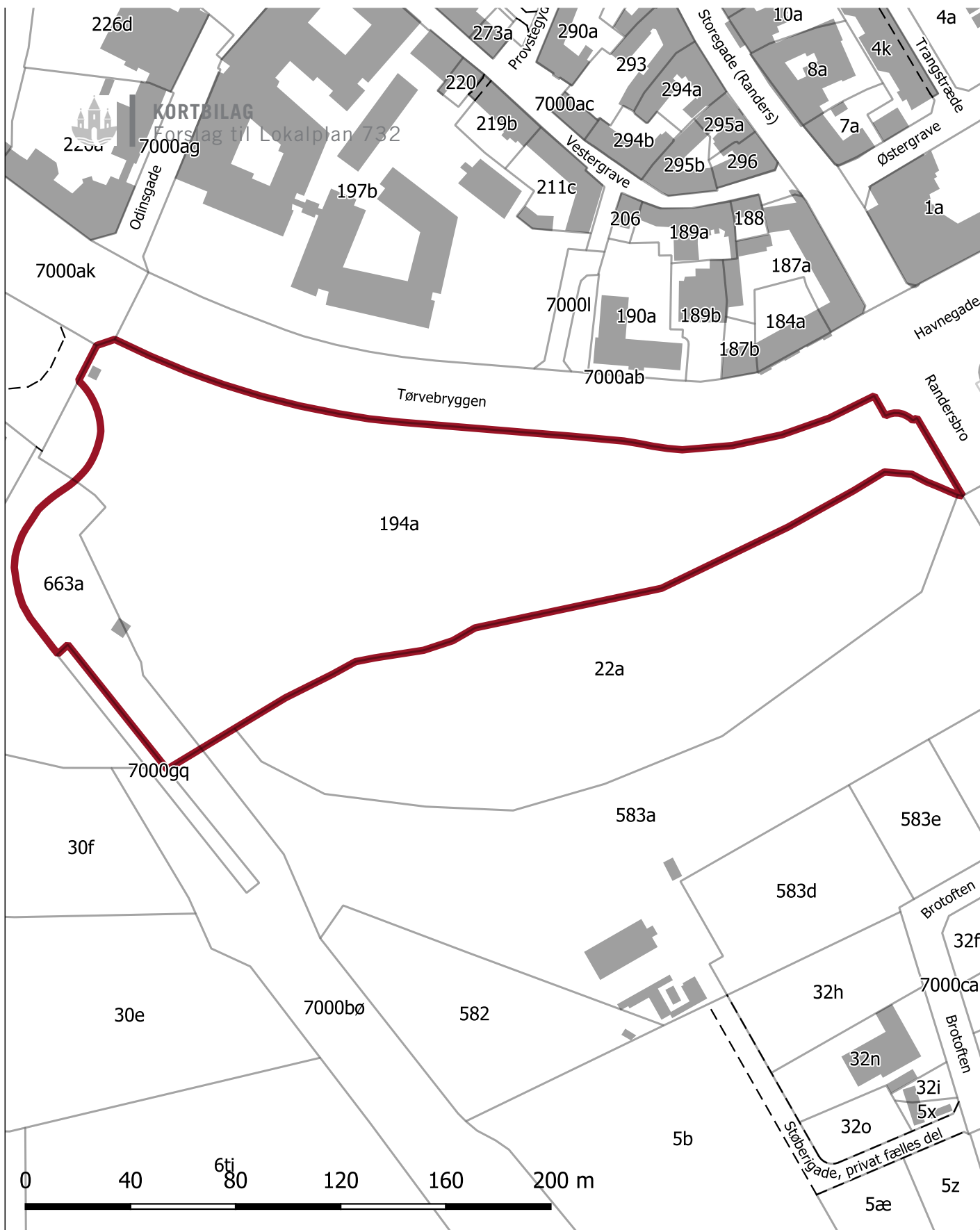
- 12.1 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

§ 13 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 732 er vedtaget af Randers Byråd den 13.06.2022.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



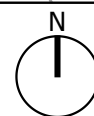
Signaturforklaring

- Ny lokalplan
- Matrikelskel
- Delområdegrænse
- Optagetvej
- Bygninger fra GeoDanmark

**BILAG
1**

Afgrænsning og delområder

Målforskel: 1:2.000, A4, 05.05.2022



Lokalplan 732 Teknisk anlæg på
Justesens Plæne i Randers
RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



Signaturforklaring

Ny lokalplan	Bevaringsværdige træer
Byggefelt	Eksisterende træer
Dige	Stensætning
Gangbro	Faskine
Stiudlæg	Jernbaneskinner
Højere ny beplantning	Vejadgang
Lavere ny beplantning	Sekundær udkørsel

BILAG 2	Arealanvendelse	
	Målforhold: 1:2.000, A4, 03.05.2022	
Lokalplan 732 Teknisk anlæg på Justesens Plæne i Randers RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK		



ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Beskyttelse af grundvandet

Lokalplanområdet har status af område med drikkevandsinteresser; en generel udpegning hvor de almindelige miljøregler anses for at være tilstrækkelige. Da lokalplanområdet ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsområder og indsatsområder for grundvandsbeskyttelse samt udenfor indvindingsoplande til almene vandværker, er det ikke nødvendigt at tage særlige planmæssige hensyn til hverken det nuværende eller fremtidige drikkevand i lokalplanen.

Natura 2000-områder

Der er ca. 5 km til nærmeste Natura 2000-område nr. 229, Bjerre Skov og Haslund Skov. Både ud fra afstanden og karakteren af det ansøgte vurderes det ansøgte hverken i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, at få negativ effekt på de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

Det udpegede lokalplanområde ligger i en afstand på ca. 11 kilometer til Natura 2000-område nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord. Natura 2000-området består af Habitatområde nr. 14 (Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord) og Fuglebeskyttelsesområde nr. 15 (Randers og Mariager Fjorde, Ålborg Bugt, sydlig del) og Ramsarområde nr. 15 (Dele af Randers og Mariager Fjorde med tilgrænsende havområde). Udpegningen af lokalplanområdet er udenfor Natura 2000-området, men der kan være en risiko for gradvis og indirekte påvirkning af odderen og de øvrige arter, der er på Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag, gennem Gudenåen der udmunder i Randers Fjord. Odder er beskrevet nærmere under Bilag IV-arter.

På baggrund af nuværende oplysninger, er en del af arealet kortlagt som forurennet, med krav om tilladelser efter jordforureningsloven. Såfremt anlægsarbejderne og det færdige projekt udføres således, at det ikke medfører en risiko for forøget forurening til Gudenåen, vurderes det, p.g.a. afstanden og karakteren af planen, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke odderen og de øvrige arter eller naturtyper væsentligt, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte. Der lægges bl.a. vægt på, at det udpegede planområde i dag også anvendes til menneskelig aktivitet.

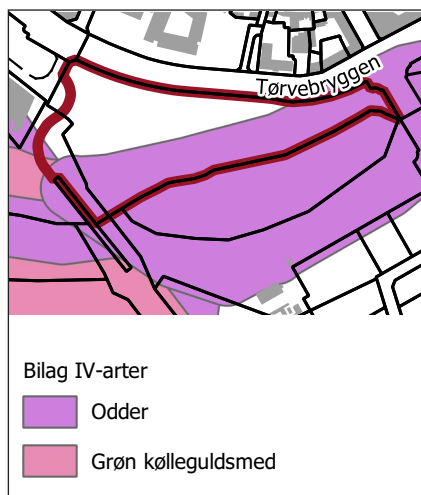
Bilag IV-arter

Det udpegede lokalplanområde grænser mod syd op til Gudenåen, der efter Randers Kommunes kendskab kan være yngle- eller rasteområde for odder og grøn kølleguldsmed. Endvidere står der få træer og et gammelt ishuse indenfor det udpegede lokalplanområde, der kan være yngle- eller rasteområde for flagermus.

Odder forekommer udbredt langs alle kommunes større åer, søer og vådområder. Odderen yngler og raster i uforstyrrede rørskove og krat ved søer og åer med gode fiskebestande. Den er hovedsageligt følsom overfor forstyrrelser på ynglepladsen.

Grøn kølleguldsmed. Den voksne guldsmed opholder sig hovedsageligt tæt på Gudenåen, hvor den yngler, men den kan dog træffes langs med vådområder og vandløb langt fra hovedvandløbet. Larverne er flerårige og lever i vandløbsbunden nedgravet i sand eller grus.

Flagermus yngler og raster især i bygninger og hule træer. Afhængigt





af arten skal der desuden være søer, vandløb, skov eller anden naturtype i nærheden. De er især følsomme overfor fældning af hule træer og nedrivning af bygninger. De er meget udbredt i hele kommunen og der findes ikke et samlet overblik.

Samlet vurdering: Lokalplanområdet benyttes i forvejen til menneskelig aktivitet. I forbindelse med nedrivning af det gamle ishus, vil en forundersøgelse af, om bygningen er beboet af flagermus afgøre, om der skal være en forudgående proces med udslusning af flagermus inden en nedrivning. På baggrund af placeringen og planens karakter vurderes planen ikke at have en karakter, der kan beskadige eller ødelægge bilag IV-arternes yngle- og rasteområder.

Klimatilpasning

Risiko for oversvømmelse fra hav og vandløb

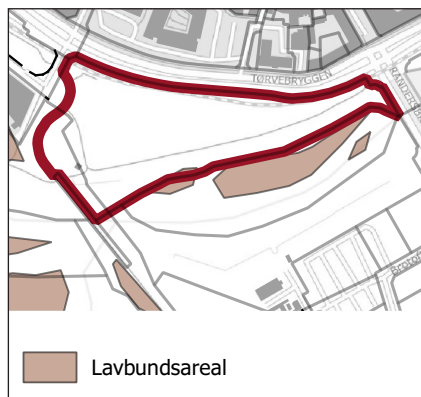
Arealet foran diget vil jævnligt blive oversvømmet fra Gudenåen. Denne risiko er der allerede i dag og forværres altså ikke af projektet. Det er derfor vigtigt, at alle installationer og belægninger mv. etableres på en måde, så de er robuste over for oversvømmelser.

Risiko for højtstående terrænnært grundvand

Det er med høj sandsynlighed højtstående grundvand på terrænet, og der skal tages højde for dette ved etablering af diverse installationer. Da der ikke forventes boliger eller andre typer af installationer, der kan skades af højtstående grundvand, vurderes det ikke at udgøre en væsentlig risiko.

Risiko for oversvømmelse fra kraftig regn og overfladevand

Der er ikke risiko for oversvømmelser ved nedbør på digets sydside, hvor der er frit afløb til Gudenåen. På nordsiden af diget bliver kraftig regn og overfladevand håndteret af det eksisterende afløbssystem og den kommende pumpestation.



KOMMUNEPLANENS RETNINGSLINJER

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen: lavbundsareal, økologisk forbindelse, bevaringsværdigt landskab, grøn struktur og værdifuldt kulturmiljø.

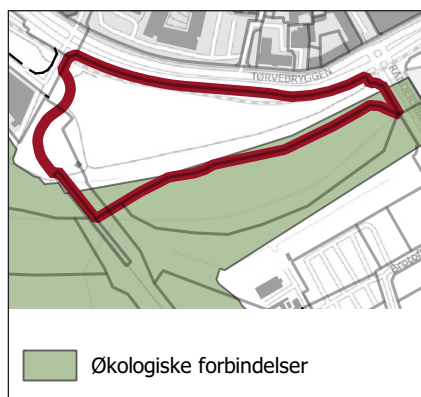
Den del af lokalplanområdet, der er omfattet af retningslinjerne for lavbundsareal, økologisk forbindelse og bevaringsværdigt landskab, er beliggende ude i et område i Gudenåen, som lokalplanen ikke træffer bestemmelser om. Kommunen vurderer derfor, at de ikke vil blive påvirket af lokalplanen.

Grøn struktur

Hele lokalplanområdet er omfattet af Grøn struktur. Langs med Tørvebryggen står en række Lindetræer, som skal bevares, da de skal ses i sammenhæng med Lindetræerne på modsatte side af vejen, samt i sammenhæng med træækken af lindetræer, som starter ved Jernbanegade – træækken er dermed del af den grønne vejprofil omkring Jernbanegade og Tørvebryggen.

Ved Den Blå Bro står en gruppe træer, som er genpuljetræer: træer af gamle danske sorter. Træerne skal bevares, og må ikke fældes. Hvis det ikke er muligt at bevare dem på deres nuværende lokalitet, skal de flyttes, og i så fald skal kommunen kontaktes.

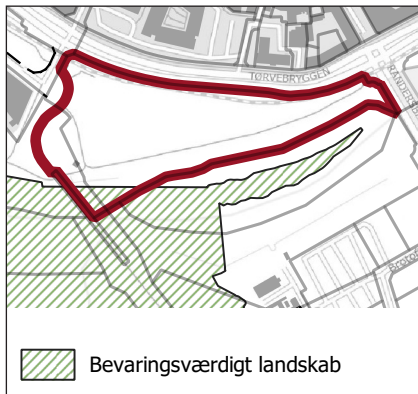
Bevaringsværdige træer skal beskyttes under anlægsarbejderne ved at





FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 732



opsætte hegn omkring træerne, så deres rødder, stammer og kroner ikke beskadiges.

Planforslaget om et dige, vil ikke medføre at det grønne område reduceres, eftersom diget også vil få en grøn karakter og dertil får en landskabelig udformning. Diget vurderes derfor ikke få nogen væsentlig indvirkning på grønne områder og beplantning, såfremt bevaringsværdig beplantning kan bevares.

Værdifuldt kulturmiljø

Både Randers Bro og Den Blå Bro er udpeget som værdifuldt kulturmiljø, hvilket betyder, at de skal værnes om ved fremtidig planlægning. Randers Bro er den historiske adgang til Randers By og Den Blå Bro afspejler jernbanens betydning for udviklingen af Randers.



Den Blå Bro er et markant element i bybilledet og står med sin blå farve som et skel imellem by og natur og som et bindeled hen over Gudenåen. Lokalplanen sikrer derfor, at diget, beplantning og øvrig anvendelse respekterer kulturmiljøerne ved bl.a. at fastholde den visuelle forbindelse i området.

Kystnærhedszonen

Redegørelse jf. planlovens § 16, stk. 4.

Planområdet ligger indenfor kystnærhedszonen i den kystnære del af byzonen.

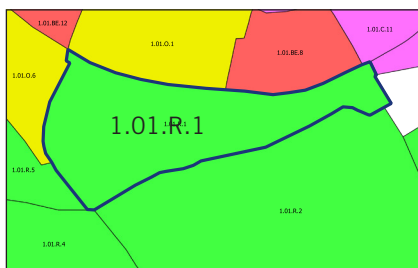
Planområdet udlægges til teknisk anlæg der kan anvendes til offentlige kultur- og fritidsaktiviteter. Planen giver mulighed for at etablere et dige med en højde på ca. 1,5 m over nuværende terræn til højvandssikring af byen samt en mindre pumpestation. Planen giver herudover mulighed for udskiftning af det eksisterende ishus med en åben pavillon samt mulighed for at etablere toiletfaciliteter i tilknytning til pumpestationen. De nye bygninger vil ikke afvige væsentligt i højde eller volumen fra det eksisterende ishus.



Området ligger omkranset af bymæssig bebyggelse og da planen er et åbent område med kun få mindre bygninger, vurderes den derfor ikke at have væsentlig indvirkning på kystlandskabet.

Overførsel af areal fra landzone til byzone

En mindre del af lokalplanområdet er beliggende i landzone. I henhold til kommuneplanen skal området med udarbejdelse af lokalplan overføres til byzone. Da området er beliggende i kystnærhedszonen, er det kun muligt, at overføre areal til byzone, hvis der planlægges for noget, som kræver en kystnær placering. Lokalplanen er udarbejdet for at tilvejebringe stormflodsbeskyttelse af Randers By fra Gudenåen og Randers Fjord. Overførslen af arealet til byzone har derfor en funktionel begrundelse.



Eksisterende kommuneplanrammer

Tillæg til kommuneplanen

Området er i dag omfattet af kommuneplanramme 1.01.R.1, der udlægger området til rekreative formål i form af offentlige fritidsformål, såsom bypark, grønt område og lignende. Nærværende lokalplan udlægger områdets anvendelse til teknisk anlæg samtidig med, at den eksisterende anvendelse bevares i videst muligt omfang, så området dermed opnår en dobbelt funktion. Lokalplanen er dermed ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 og der er derfor sideløbende med lokalplanen udarbejdet Tillæg 11 til Kommuneplan 2021.

Med kommuneplantillægget ophæves ramme 1.01.R.1 i sin helhed og erstattes af en ny ramme 1.01.T.2, der udlægger området til teknisk anlæg med mulighed for offentlig færdsel og ophold samt kultur- og fritidsformål.



Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan.

Fordebat

Der har været afholdt fordebat fra den 21.12.2021 til den 18.01.2022. Fordebatten viste, at mange har interesse i, at området fortsat kan anvendes til fritidsformål. Fordebatten gav ikke anledning til ændringer i kommuneplantillægget.

EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER

Eksisterende lokalplaner

En lille del af områdets vestlige del er omfattet af lokalplan 278-R Randers Regnskov Ekspansiv. Lokalplan 278-R vil blive aflyst for så vidt angår den del af området, der er omfattet af nærværende lokalplan.

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 fremgår omrentligt af lokalplanens kortbilag 2.

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

ØVRIG PLANLÆGNING

Risikostyringsplan

Planområdet ligger inden for en udpegning i risikostyringsplanen. Da højvandsbeskyttelse er en del af lokalplanens formål, er de nødvendige hensyn til risikostyringsplanen naturligt indarbejdet i planen. Diget vil beskytte bagvedliggende områder til kote 3, når det forbindes med den øvrige højvandsbeskyttelse langs Klimabåndet, og anlæg indenfor lokalplanområdet, der ikke er beskyttet af diget, etableres, så de er robuste over for oversvømmelser.

Spildevandsplan

Der skal vedtages et tillæg til spildevandsplanen, der muliggør etablering af pumpestation, regnvandsbassin og tilhørende ledningsanlæg. Spildevand samt tag- og overfladevand fra byggefelt 2 skal være adskilt i separate systemer og afledes til eksisterende afløbssystem i området.

Varmeplan

området er ikke udlagt med kollektiv varmforsyning.

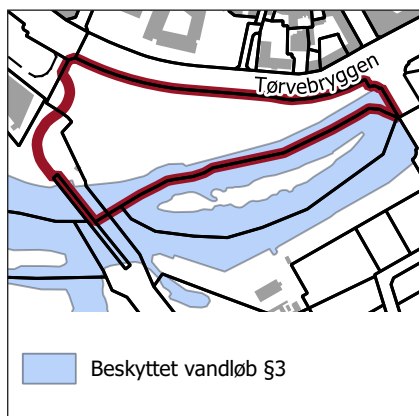
NATURBESKYTTELSESLOVEN

Beskyttet natur §3

Gudenåen er et §3 beskyttet vandløb.

Ændringer i tilstanden af den beskyttede natur kræver dispensation i hvert enkelt tilfælde.

Lokalplanen tager hensyn til det beskyttede vandløb, både i forbindelse med fornyelse af brinksikring og etablering af promenade, gennem en projektudformning der ikke medfører en ændring, der forringer tilstanden af vandløbet.



Åbeskyttelseslinje §16

Sø- og å-beskyttelseslinje §16

Hele lokalplanens område er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 16 åbeskyttelseslinjen. Å-beskyttelseslinjen er på 150 m fra kanten af Gudenåen. Formålet med åbeskyttelseslinjen er at sikre åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Der er derfor et generelt forbud mod at placere bebyggelse, foretage ændringer i terrænet, beplantning o.lign.

Den planlagte anvendelse kræver dispensation fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Lokalplanen tager hensyn til åbeskyttelseslinjen ved at sikre, at den nye bygning der erstatter eksisterende gammelt ishus placeres bag dens facadelinje, og øvrige projekter inkl. pumpehus, promenadebro og beplantning projekteres og placeres, så der ikke sker en væsentlig ændring af åens værdi som landskabselement og som levested og spredningskorridorer for plante- og dyreliv.

KYSTBESKYTTELSESLOVEN

Det planlagte dige kræver tilladelse efter kystbeskyttelseslovens § 3.

VANDLØBSLOVEN

Ændringer af Gudenåens udformning, herunder vandløbets skråningsanlæg kræver tilladelse fra vandløbsloven

MUSEUMSLOVEN

Arkæologiske interesser

Den centrale del af Randers er erklæret for kulturarvsareal. Et kulturarvsareal er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. Trods anlægsarbejder i historisk tid kan der stadig være bevaret fortidsminder på det areal, som det foreslåede anlægsarbejde på Justesens plæne kommer til at berøre.

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder i nærheden af lokalplanområdet i form af løsfund fra forhistorien, vikingetiden og middelalderen samt spor af trækonstruktioner, der kan stamme fra en tidligere bro eller tidlige havneanlæg.

Den nære beliggenhed til kendte fortidsminder indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i det aktuelle lokalplanområde. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

Museum Østjylland anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden anlægsarbejdet påbegyndes. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse. Dette for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt af en arkæologisk undersøgelse.

Museet vil herefter vurdere om der skal foretages yderligere arkæologiske undersøgelser på området. Det anbefales, at bygherre i god tid inden arbejdets udførelse kontakter Museum Østjylland, således at en arkæologisk forundersøgelse kan sættes i værk.

Udgifterne til en arkæologisk forundersøgelse påhviler bygherre (jf. Museumslovens § 26 stk. 2). Hvis der ved forundersøgelsen påtræffes væsentlige arkæologiske levn, skal der herefter foretages en egentlig



arkæologisk undersøgelse af disse, hvis bygherre fortsat ønsker anlægsarbejdet udført.

Hvis der ved et kommende jordarbejde fremkommer spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg f.eks. kulturlag, ildsteder, affaldsgruber, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og museet skal underrettes (Museumslovens § 27). Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til, om jordarbejdet kan fortsætte, eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

MILJØBESKYTTELSESLOVEN

Jordforurening

En del af arealet på Justesens Plæne, matr. 194a Randers Bygrunde, er kortlagt på Vidensniveau 2, i henhold til jordforureningsloven, da der fra 1979 til 1994 er deponeret flyveaske på en del af matriklen. Den resterende del af matriklen er omfattet af områdeklassificeringen med krav om analyser.

Arealerne er vurderet ikke at være omfattet af Region Midtjyllands offentlige indsats i forhold til følsom arealanvendelse, grundvand eller overfladevand.

Ved anlægsarbejde på kortlagt areal, som er alment tilgængeligt, f.eks. grønne arealer som indbyder til ophold, skal der på de kortlagte arealer meddeles en tilladelse efter jordforureningslovens §8.

Der skal på hele arealet sikres ren jord i de øverste 50 cm eller en varig fast belægning, så der ikke er risiko for at komme i kontakt med forurenede eller lettere forurenede jord.

Hvis der ændres på de fysiske forhold, skal det på ny vurderes, om den indbyggede flyveaske kan komme til at udgøre en risiko i forhold til udvaskning til Gudenåen. F.eks. hvis transportvejen fra depotet til Gudenåen reduceres i forbindelse med ændringer i terrænforhold på arealet, eller i forbindelse med oversvømmelse af arealet. Indbygning af flyveaske og forurenede jord kræver tilladelse i henhold til Miljøbeskyttelsesloven.

Der vil med fordel kunne genanvendes overskudsjord i projektet, ved etablering af diget. Det er her meget vigtigt at være opmærksom på hvilken jord (forureningsgrad) der ønskes genanvendt, og hvor den ønskes genanvendt. Ved genindbygning og ved etablering af voldanlæg, skal der søges om tilladelse hertil, i.h.t. Miljøbeskyttelsesloven.

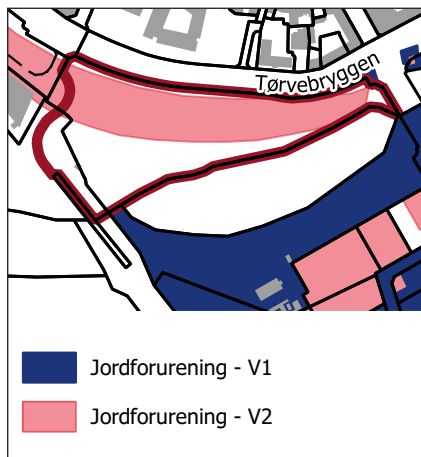
Skal der ske jordflytning af overskudsjord i forbindelse med projektet, skal dette anmeldes med minimum én prøve pr. 30 tons for kortlagte arealer og én prøve pr. 120 t for arealer omfattet af områdeklassificeringen med krav om analyser, med mindre der foreligger en godkendt jordhåndteringsplan.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- Anlæg af dige ved Kystdirektoratet

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

- Opførelse af nye bygninger og jordflytning kræver forudgående byggetilladelse og tilladelse til jordflytning
- Alle byggerier, anlæg og midlertidige konstruktioner kræver dis-





- pensation fra åbeskyttelseslinjen
- Etablering af diget kræver tilladelse efter jordforureningsloven
- Den planlagte promenade langs med Gudenåen, kræver tilladelse efter naturbeskyttelsesloven §§ 3 og 16 og vandløbsloven
- Hele projektet skal vurderes efter miljøbeskyttelsesloven

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, fx 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 etablering af et klimasikringsanlæg i form af et dige og en pumpestation til sikring af Randers By mod oversvømmelser. Planforslaget muliggør herudover få mindre bygninger af lav højde til serviceformål og publikumsbetjening. Arealet vil fortsat fremstå åbent og med grøn beplantning.

Planen tager hensyn til de statslige udpegninger samt udpegninger efter naturbeskyttelseslovens §3, der findes indenfor planens afgrænsning.

Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område) eller bilag IV-arter. Planen giver mulighed for projekter omfattet af lovens bilag 2.

Planforslaget vil ikke medføre væsentlig mere trafik, behov for parkering, røg, støj, lugt osv.

- planen mindsker risikoen for oversvømmelse af Randers By
- der er tale om et mindre område på lokalt plan
- de anlæg planen giver mulighed for, har ingen kumulativ eller grænseoverskridende virkning
- planen træffer bestemmelser om bevaring af beplantning og øget biodiversitet
- området bearbejdes landskabeligt, så diget integreres bedst muligt og områdets karakter af grønt byrum styrkes
- mængden af høj beplantning er begrænset af hensyn til åbeskyttelseslinjen og bevaringsværdigt kulturmiljø

Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering

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

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøkonsekvensvurdere konkrete



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 732

projekter og anlæg. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Lovens bilag 1 og 2 fastlægger, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanen giver mulighed for konkrete projekter (diget), der er omfattet af bilag 2 i loven.

Etablering af diget skal screenes, for hvorvidt det forudsætter en miljøkonsekvensvurdering.

Denne vurdering vil vise, om der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring, inden der kan gives VVM-tilladelse samt andre tilladelser til at påbegynde projektet.