



Randers Kommune



*I 4 ugers offentlig høring
fra den 03.06.2021 til den 01.07.2021*

Forslag til LOKALPLAN 718

Sporbyen Scandia,
Engkvarteret



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST	3
VEJLEDNING	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	5
OM LOKALPLANEN	7
BAGGRUND.....	7
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	7
LOKALPLANENS INDHOLD.....	9
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	17
§ 1 Lokalplanens formål	17
§ 2 Område og zonestatus	17
§ 3 Områdets anvendelse	17
§ 4 Udstykning.....	18
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	18
§ 6 Tekniske anlæg	19
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	20
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 9 Ubebyggede arealer	23
§ 10 Grundejerforening	25
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	25
§ 12 Ophævelse af lokalplan.....	26
§ 13 Servitutter	26
§ 14 Vedtagelsespåtegninger	26
KORTBILAG 1, Afgrænsning og delområde	27
KORTBILAG 2, Arealanvendelse	28
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	29
 BILAG A.....	 37



FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST

Den offentlige debat om planforslaget.

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

Planforslaget kan ses på Internet.

Planforslaget kan ses på **www.plan.randers.dk**.

Høringsfrist. Mulighed for indsende evt. skriftlige høringssvar

Høringssvar til planforslaget bedes afgivet via høringsportalen: www.randers.dk/høringer senest torsdag den 01.07.2021.

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

Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering.

Miljøvurdering

Randers Kommunes beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Begrundelsen herfor fremgår på side 36. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen.

Yderligere oplysninger

Svar på spørgsmål vedrørende planforslagets indhold fås ved henvendelse til Randers Kommune, Plan, på e-mail til plan@randers.dk.



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.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Midlertidigt stop indtil planen er endeligt vedtaget.

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.

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

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

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 i højst ét år.

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

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

Fremtidige forandringer skal følge planen.

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.

Ingen handlepligt.

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.

Muligheder for dispensation.

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.

Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

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.

Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

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 ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for lokalplanens område.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser - her gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis 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.



OM LOKALPLANEN

Forslag til Lokalplan 718



Kort over lokalplanområdet



Oversigtskort

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Lokalplanområdet er sammen med det øvrige Sporbyen tidligere lokalplanlagt med afsæt i ønsket om en omdannelse af den tidligere togfabrik.

Eksisterende lokalplan 640 udlægger den østlige del af nærværende planområde til fritids- og kulturformål og service, som dog har vist sig svært at realisere, hvilket afstedkommer en ny disponering af områdets muligheder.

Lokalplanen erstatter således bestemmelserne i Lokalplan 640 for det område som lokalplan 718 gælder for. Dog med undtagelse af bestemmelserne om grundejerforeninger, som videreføres.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område er ca. 34.600m² og ligger i Sporbyen, som er et nyt byområde midt mellem Randers midtby og bydelen Dronningborg. Gennem Sporbyen løber de gamle banespor som et sammenbindende træk.

Denne lokalplan omhandler området syd for sporene fra Banesporet i Vest til Ankomstsporet i øst.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Toldbodgade. Længere mod



OM LOKALPLANEN

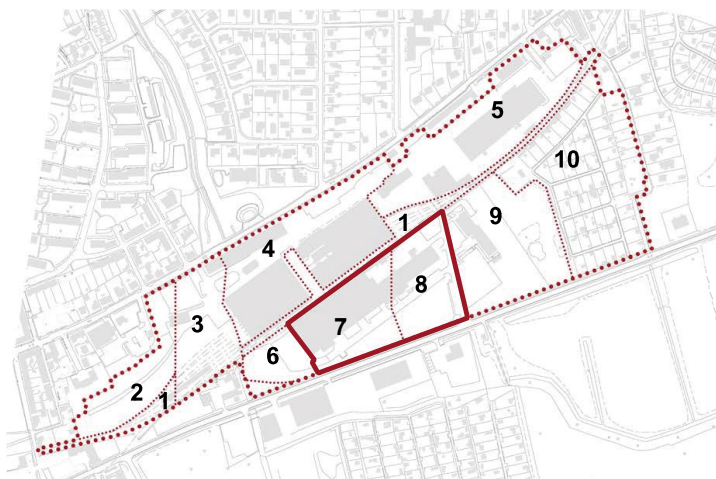
Forslag til Lokalplan 718

syd ligger et erhvervsområde, domineret af lagerhaller. Længst mod syd ligger Randers Fjord.

Området fremstår i dag som et slidt erhvervsområde, med tydeligt aftryk efter den mangeårige togproduktion. Der findes inden for området en række større lagerbebyggelser.

Lokalplanområdet er forholdsvis fladt og ligger under kote 3. Området skal derfor sikres mod stormflodshændelser.

Oversigt over delområder i Sporbyen jf. Lokalplan 640. Området for Lokalplan 718 er markeret og omfatter delområde 7 og 8 samt en mindre del af delområde 6.



Sporbyen set fra øst - eksisterende lagerbebyggelser inden for lokalplanens område ses i billedets østlige del.





Illustrationsplanen viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at udvikle området til et nyt boligområde med rekreative udearealer.

Der kan med lokalplanen opføres op til 24.000 m² boligbebyggelse som 12 punkthuse i 3 til 7 etager, hvor hvert punkthus består af 2 sammensatte volumener.

Som forudsætning for lokalplanens realisering skal den eksisterende bebyggelse inden for området nedrives.

I lokalplanen er der fokus på områdets udearealer som skal bearbejdes under konceptet "vild natur", som skal være identitetsskabende for området.

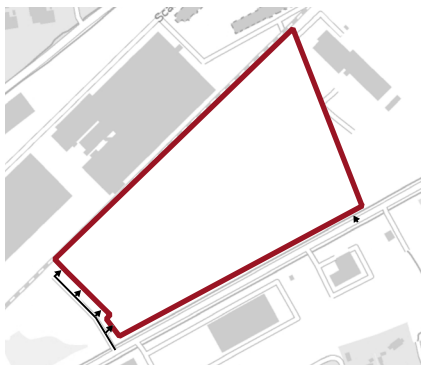
Lokalplanen følges af et Bilag A, der henvises til i lokalplanens bestemmelser. Bilaget anviser hvordan udearealer skal bearbejdes efter principperne beskrevet herunder.

Lokalplanen giver mulighed for parkering på terræn langs de to adgangsveje til området. Parkering etableres i "lommer" som opdeles af beplantede kiler.



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 718



Oversigt over vejadgang til området

Ved bebyggelsens torve skal der etableres handicapparkering - anden parkering er ikke tilladt her, da søgetrafik ved bebyggelsens torve skal begrænses.

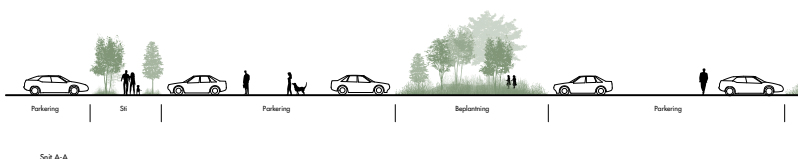
Vej, stier og parkering

Området vejforsynes via to vejadgange fra Toldbodgade. Den østlige vejtilslutning - Banesporet, giver adgang til parkeringspladserne og byggefelt U, som ligger udenfor lokalplanområdet.

Den vestlige tilslutning - Ankomstsporet, vil give adgang til lokalplanområdets vestlige del, parkeringsarealerne og vil samtidig blive adgangsvej til delområde 9 i Lokalplan 640.

Der vil ikke være mulighed for gennemkørende biltrafik i området, og vejene vil derfor kun blive benyttet til kørsel med ærinde til området.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for antallet af parkeringspladser til både cykler og biler i overensstemmelse med kommuneplanen. Parkeringspladser til områdets biler foregår som terrænparkering i "parkeringslommer" der tilgås fra henholdsvis Ankomstsporet og Banesporet. Det er et vigtigt greb, at parkeringsarealerne kommer til at fremstå opbrudt af beplantede kiler, hvor landskabet mellem punkt-husene bevæger sig ud til ankomstarealerne.



Kortudsnit og tværsnit der viser hvordan beplantning opbryder parkeringslommerne.

Der er også mulighed for at indrette parkering under den eksisterende spærkonstruktioner mod Sporparken, som skal stå tilbage som rumskabende elementer.



Langs vejen - Ankomstsporet udlægges mulighed for kantparkeringspladser. Disse pladser vil kunne anvendes til fremtidig anvendelse på lokalplanområdets naboarealer mod øst.

Lokalplanområdet mellem områdets boligbebyggelser skal disponeres med et gennemarbejdet stinetwork, der varierer i skala og materialer. Lokalplanen sikrer plads til både mindre og uformelle stier samt større stier med fokus på god tilgængelighed. Det er intentionen at brandveje, brandredningsarealer og dele af parkeringspladserne udføres i græsarmering, så disse fremstår grønne. P-pladser til handicap ved torvene udføres i fast, jævn belægning. Handicap parkeringspladser skal placeres tæt på indgange til boligerne.

Cykelparkering skal udføres som udvidelser i belægninger og skal afskærmes med beplantning og græsser.

Principper for ny bebyggelse - punkthusene

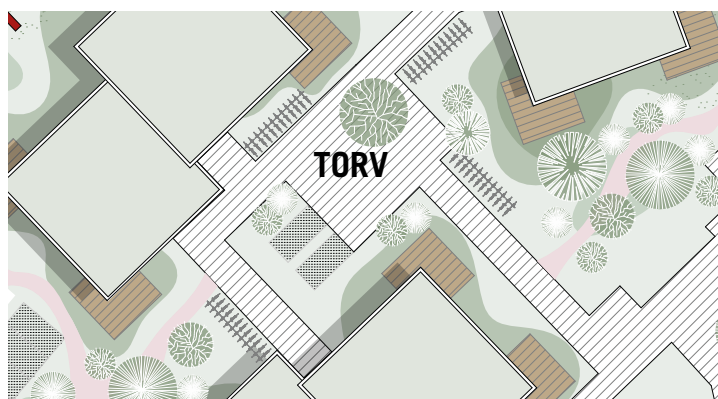
Disponering af planområdet tager udgangspunkt i visionen om, at området skal udvikle sig til et nyt byområde med sin egen karakter, og som samtidig skal opleves som en samlet helhed i relation til det øvrige Sporbyen Scandia. Visionen er, at skabe et nyt byområde, hvor fællesskab, natur og biodiversitet står øverst på dagsordenen.

Ny bebyggelse skal placeres inden for udlagte byggefelt, som skal sikre at projektets planlagte placering af områdets bebyggelser fastholdes efter intentionerne med 12 varierede punkthuse i landskabet.

Punkthusene bearbejdes i forskellige højder, som nedtrappes fra Toldbodgade med punkthuse i 5-6 etager, med et enkelt punkthus i 7 etager, og ned til Sporparken med punkthuse i 3-4 etager.

Torvene

Punkthusene er placeret i et nærmiljø med torvedannelser, grønne underum og handicapparkering tæt ved indgangene samt cykelparkering. Ankomst til bygningerne sker via torvet, idet indgange til bygningerne skal placeres her.



Planudsnit af hvordan et torv kan se ud

Derved opnås en bygningsmasse, hvor der i det nære byrum, ud over handicapparkering, kun er færdsel for bløde trafikanter. Der skabes således et byområde, hvor man kan bevæge sig i grønne rum mellem de enkelte bygninger og hvor torvene er med til at skabe kvartersdannelser.



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 718

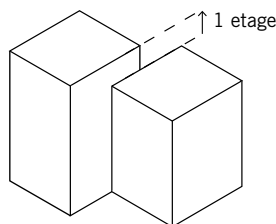


Diagram over vertikal forskydning

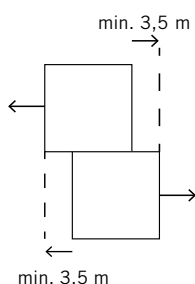


Diagram over horisontal forskydning

Arkitektur

De 12 punkthuse skal opføres som to sammensatte volumener, med variationer over det samme fodaftryk med en horisontal forskydning og variation i højden på 1 etage.

I byggefeltene tættest på Sporparken, skal det laveste hus indenfor det enkelte byggefelt placeres tættest på Sporparken for at tilpasse skalaen.

Udover punkthusenes ensartede hovedgreb med horisontale og vertikale forskydninger lægges der vægt på, at skabe et varieret område med krav om variationer i arkitekturen. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om at de 12 punkthuse skal fremstå med hver deres arkitektur. På denne måde skabes et område med variation og diversitet i arkitekturen med en bebyggelse der ligger som forskudte bygninger i landskabet.

Netop landskabet er også et vigtigt hovedtræk i planen. Landskabet bliver basen, som med dens sammenhæng kommer til at binde området sammen. Landskabet beskrives videre senere i teksten.

Bebyggelsen skal opføres med flade tage og der er mulighed for at etablere tagterrasse på den laveste bygning indenfor det enkelte byggefelt.

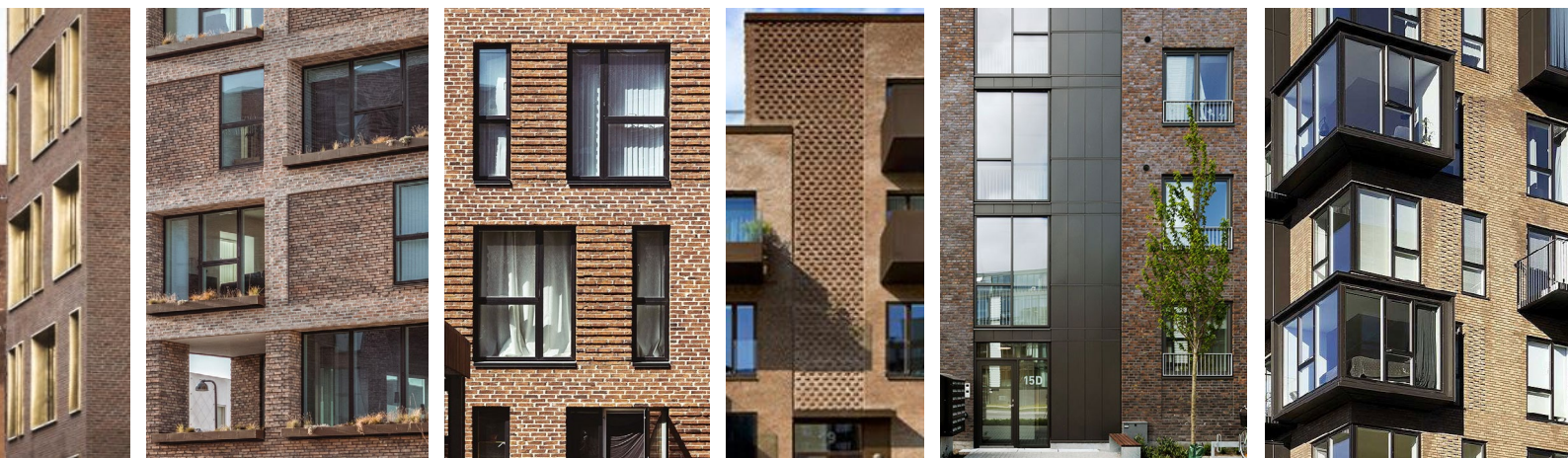
Tagterrasser kan etableres ud over det angivne etageantal.

Facader og materialer

Bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre en visuel sammenhæng til den omkringliggende bebyggelse og Sporbyens industrielle dna.

Husene skal fremstå som teglhuse i røde og brune nuancer med reference til Sporbyens bevaringsværdige bygninger.

Der skal samtidig sikres variation i facaden i form af materialeskift og/eller farveskift, udsparringer, karnapper, altaner etc. Der kan på facaderne derfor suppleres med andre materialer for at skabe variationer og brud i facaden. Der kan eksempelvis anvendes glas, aluminium, træ, beton, pladebeklædning o.lign. Mindre dele af facaden kan i øvrigt bestå af tegl i sorte eller grå nuancer.

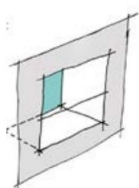


Eksempler på hvordan der kan skabes variationer i teglfacaderne ved brug af andre materialer eller detaljeringer i murværket.

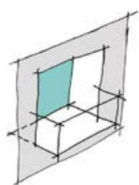


REDEGØRELSE

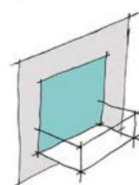
Forslag til Lokalplan 718



Indeliggende altan



Delvist indeliggende altan



Indspændt altan

Altaner

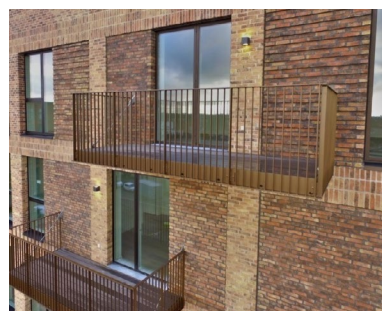
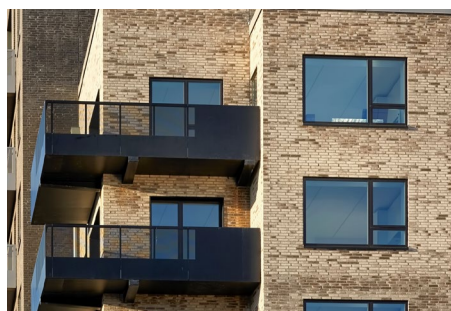
Altaner kan bruges som et element til at skabe variation i arkitekturen. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at altaner skal være en integreret del af facadens arkitektur og komposition.

Altaner skal udføres i materialer og udformes så den er integreret i facadens øvrige farvevalg, materialitet og komposition.

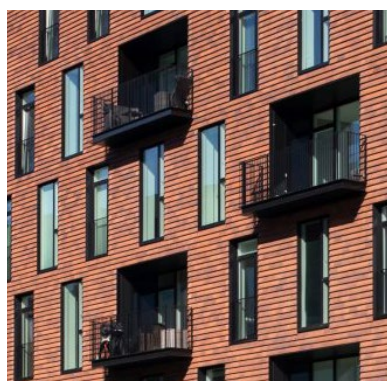
Altaner kan etableres indspændte, indeliggende eller delvist indeliggende eller i en kombination heraf.

Altanen må dog have en maksimal dybde ud over facaden på 1,5 meter. Det er muligt at etablere altaner med en større dybde ved at lave en indeliggende del.

Der skal således tages hensyn til facadearkitekturen, så altaner i proportioner, materiale og farveskala udformes i sammenhæng med bygningens facade og arkitektur.



Altanen kan også bearbejdes med mere tyngde og formgives så den bliver et arkitektonisk element i facadens komposition. Her spiller altanens farve sammen med vinduerne og skaber derved sammenhæng.



En kombination af indeliggende og udspændt altan. Der skabes yderligere effekt og variation i facaden ved at anvende et andet materiale i altanernes indhak i facaden.



Eksempel på hvordan altaner placeret forskudt kan anvendes til at skabe variation i en ellers taktfast facade.



Eksempler på altaner der er tilpasset facadens arkitektur idet altanen fremstår i samme farve som vinduer og/eller i samme nuancer som facadestenen.

Altaner udført med let værn gør det muligt at anskue facadens detaljeringer.



Sporparken ses her som det grønne strøg der løber langs den nordvestlige afgrænsning af Lokalplan 718

Byrum, landskab og beplantning

Lokalplanområdet ligger i dag i naturskønne omgivelser med det åbne fjordlandskab og Sporparken som nabo. Området bærer præg af dets industrielle virke, men rummer samtidig muligheden for mange gode naturoplevelser. Derfor er lokalplanens intentioner at den eksisterende natur i området skal forstærkes af nye tiltag, der i æstetik og kvantitet styrker områdets fauna og dyreliv.

Sporparken

Langs den nordlige afgrænsning af denne lokalplan løber Sporparken, som er en langstrakt bypark der løber gennem hele Sporbyens område.

Sporparken skal være et fælles referencepunkt for Sporbyens kvarterer, som gør det muligt nemt at komme rundt mellem bydelens aktivitetstilbud og forskellige pladser.

Der skal etableres 4 punkter som sikrer adgang over/gennem fjernvarmeledningen fra lokalplanens område til Sporparken og der skal sikres stiforbindelser, som sikrer mulighed for færdsel gennem området og adgange til Sporparken.

"Vild natur"

Udearealerne skal være varierede og være underlagt det gennemgående koncept "vild natur" i et tæt sammenspil med Sporparken og den omkringliggende natur.

Bebyggelsen skal fremstå som beliggende i en landskabelig helhed, så landskabet fremstår som én flade opbrudt af terræn, beplantning, opholdsrum og stier. Landskabet skal ses som et frodigt tæppe i rummet mellem husene, og der skal i videst muligt omfang indtænkes gode vilkår for biodiversitet og naturoplevelser.

Landskabet skal terrænbearbejdes, så der skabes en naturlig adskillelse mellem private og offentlige zoner. Terrænbearbejdninger skal være bløde og afrundede og må efter endt terrænregulering ikke fremstå unaturligt lineært og kantet. Derudover skal terrænet være med til at markere overgange mellem funktioner – såsom cykelparkering, leg, grønne opholdsrum og lommer. Her skal terrænet være med til at bryde rummet ned og skabe en skala der passer til mennesket og de aktiviteter der skal forekomme i området. Der må terrænreguleres maks. +/- 1 m.

Der stilles krav om opholdsarealer svarende til 50 procent af boligetaagearealet i overensstemmelse med kommuneplanen.

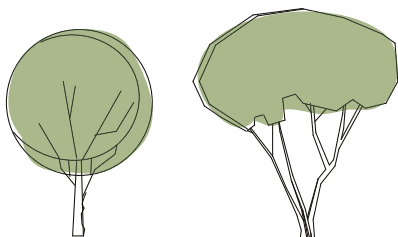
Opholdsarealer kan kun medregnes hvis de overholder miljøstyrelsens grænseværdier for støj.

Beplantning

Beplantningen skal bruges som virkemiddel til at skabe varierende rumforløb i området samt variere i skala, farver og blomstring over sæsonerne.

Der skal skabes zoner, der styrker netop dét steds identitet og derved styrke områdets diversitet i oplevelser og fauna.

Beplantningen skal overvejende bestå af hjemmehørende arter. Træer



Træer plantes i en kombination af enstammede og flerstammede træer.



REDEGØRELSE

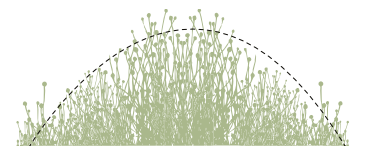
Forslag til Lokalplan 718



Naturgræs



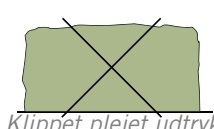
Naturgræs med urter og blomster



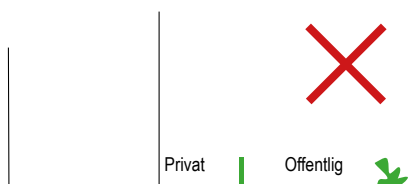
Græsserne plantes således de fremstår som tuer, hvorved de får en rumskabende effekt.



Uklippet vildt udtryk



Klippet plejet udtryk



Kantzoner: princip for overgange mellem det private og offentlige.

skal være både en- og flerstammede og der skal indtænkes både mindre grupper af træer samt solitære træer, hvor typen af træer skal stemme overens med dets placering. Der skal plantes både nåle- og løvfældende træer.

Buske skal fremstå i naturlige former med mulighed for at vokse frit. Der skal være særlig opmærksomhed på placering og tætheden af buske, således at der er plads til at de kan opnå deres naturlige bredde. Græsser skal blandes med urter, så der skabes varierende farver og udseende over sæsonerne. Dele af græsset kan fremstå klippet, så der skabes uformelle stier og opholdsrum i landskabet. Hvor der er grupper af træer kan der arbejdes med bunddække, der matcher niveauet af skygge for det område. Her kan der blandt andet bruges græs-urteblandinger med en stor andel af urter.

Der henvises generelt til beplantningsmanualen i lokalplanens bilag A.

Som en del af landskabets udformning er det lokalplanens intentioner at der sikres mulighed for, at regnvandsbassinet mod Toldbodgade må bearbejdes så det fremstår naturligt med bløde former og øger den rekreative værdi for området. Lokalplanen giver herudover ligeledes mulighed for adgang til vandet, som eksempelvis ved etablering af en bro eller trædestier.

Kantzoner

I lokalplanen defineres kantzoner i overgangen mellem det private liv langs bebyggelserne og det offentlige rum. Helt grundlæggende skal kantzonen skabe sammenhæng mellem bygningernes stueetage og det tilstødende byrums flade. Kantzonerne skal udformes med lavere beplantning, der skærmer det private liv og som samtidig definerer og afgrænser overgange mellem offentlige og private zoner på landskabsfladen.

Kantzonerne kan i dets landskabelige bearbejdning indrettes med mindre forhøjninger i terrænet, der sammen med beplantningen, omkranser og definerer overgangene.

Beplantningen i kantzonerne skal være sammensat af robuste stauder, urter og græsser, buske og mindre træer suppleret med enkelte store træer.

Beplantningen etableres med fokus på at give varierede rumlige og sanselige oplevelser hele året rundt og skal understøtte levesteder for fugle og insekter. Dvs. der lægges vægt på diversitet og der skal vælges frodige planter med særlige farver, dufte, vækst- og bladformer, samt med fokus på årstidsvariation, lys- og skyggeforhold.

Klimasikring

Denne lokalplan indeholder bestemmelser om, at byggeri skal opføres i min. kote 3.00 af hensyn til klimasikring. Der skal i forlængelse heraf ske en bearbejdning af terrænet i naturlige bløde former.

Trafikstøj

I forbindelse med lokalplanen anvendes "huludfyldningsprincippet" som giver mulighed for, at der i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner kan planlægges for nye støjisolerende boliger.



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 718

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Toldbodgade. I Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" er beskrevet følgende vejledende grænseværdier for vejstøj:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end Lden 58 dB.
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højest Lden 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.



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** en del af det tidligere område for togfabrikken Scandia kan omdannes til boligformål.
- 1.2 **At** ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, der fremgår af kortbilag 2.
- 1.3 **At** bebyggelsen fremstår som 12 varierede teglhuse, hvor ikke to huse er ens.
- 1.4 **At** der bliver en forskydning mellem de to punkthuse inden for det enkelte byggefelt, sådan at punkthusene tydeligt fremstår som 2 sammensatte volumener.
- 1.5 **At** der skabes variation i etageantal og horisontal forskydning mellem de to volumener inden for det enkelte byggefelt.
- 1.6 **At** boligbebyggelse skal opføres med gulvkote i kote 3,00.
- 1.7 **At** bebyggelsen står på en landskabelig flade med gennemgående principper som visuelt og fysisk binder området sammen.
- 1.8 **At** landskabet mellem husene etableres med en stærk naturpræget karakter, der styrker forholdene for biodiversitet.
- 1.9 **At** terrænet bearbejdes med bløde former med relation til det naturlige englandskab.
- 1.10 **At** sikre rekreativ forbindelse til Sporparken.

§1.3 skal sikre at der bliver en variation i arkitekturen i området. Med teglhuse menes huse med facader i primært blank tegl.

Gulvkoten er sat af hensyn til klimasikring



Sporparken ses her som det grønne strøg der løber langs den nordvestlige afgrænsning af Lokalplan 718

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 588a, 588c, 588d, 588e alle Randers markjorder, samt alle parceller, der efter den 13.04.2021 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger, fælles fri- og opholdsarealer, regnvandsbassin, veje og



parkering på terræn.

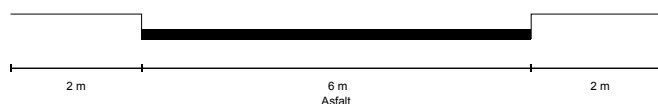
- 3.2 De på kortbilag 2 viste byggefeltet X¹-X¹² må kun anvendes til etageboliger.
- 3.3 Veje, stier og parkering skal etableres i princippet som vist på kortbilag 2.
- 3.4 Der kan på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:
- At** virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
 - At** virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder at områdets karakter af boligområde ikke brydes ved skiltning og lignende.
 - At** virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.
- 3.5 Der må ikke etableres institutioner i lokalplanens område.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der kan ske udstykning og sammenlægning samt foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler, herunder udstykning af de enkelte byggefeltet, således som de er afgrænset på kortbilag 2. Der kan yderligere ske udstykning efter sokkelgrundprincippet.
- 4.2 Der kan ske selvstændig udstykning af regnvandsbassin, tekniske anlæg o.lign.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges areal til vej, parkering, shared space og stier i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Toldbodgade i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Vejudlæg til vejen A-A, som er markeret på Kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 10 meter med en kørebanebredde på mindst 6 meter og med fortov på mindst 1,5 m i mindst én af siderne. Der kan etableres sideparkering langs vejen.
- 5.4 Vej A-A skal forsynes med fartdæmpere i form af chikaner eller lign. for hver maks 150 meter.
- 5.5 Der skal være vendemulighed for renovationsvogne ved affaldstømning.
- 5.6 Der skal etableres mindst 4 stiforbindelser/overgange til



Vejudlæg AA

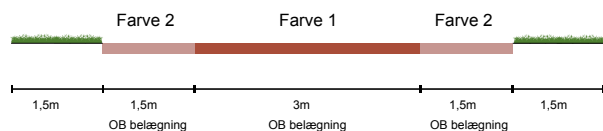
Fartdæmpere bør ikke laves samme sted som affaldssystemer af hensyn til tømning.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

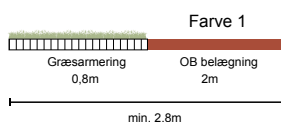
Forslag til Lokalplan 718

Vejudlæg boligvej

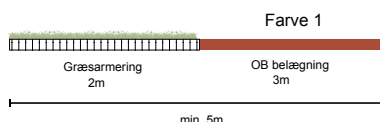


Vejudlæg brandveje

B Befæstet kørevej



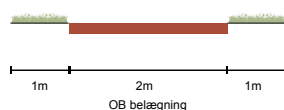
B1 Brandredningsarealer



Shared space



Stier i boligområde



Sporparken i princippet som vist på kortbilag 2. Forbindelserne til Sporparken skal være koblet på lokalplanens øvrige stinet.

- 5.7 Stier, shared space og veje skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2 og udformes med et profil og i et materiale som det fremgår af manualen i lokalplanens bilag A. Brandveje og redningsarealer skal placeres i princippet som vist på Bilag A og udføres med et profil og i et materiale som det ligeledes fremgår af Bilag A
- 5.8 Stier skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2 og have et organisk/svunget forløb i princippet som vist i lokalplanens bilag A.
- 5.9 Veje og stier skal udlægges som private fællesveje og -stier.
- 5.10 Der skal etableres parkeringspladser efter den vejledende parkeringsnorm, 1 p-plads pr. etagebolig.
- 5.11 For hver 25 p-plads skal der være mindst 1 handicapparkeringsplads. Handicapparkeringspladser skal etableres i forbindelse med hovedindgange.
- 5.12 Der må ikke etableres parkering ved områdets torve. Undtaget herfra er dog handicapparkering.
- 5.13 Parkering skal etableres på terræn i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.14 Parkeringsarealerne skal begrønnes og kan etableres med permeable belægninger (gennemtrængelige for vand).
- 5.15 Der skal etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.
- 5.16 Cykelparkering må ikke overdækkes og skal placeres i tilknytning til hovedindgang eller ved adgangsgivende sti, i princippet som vist i lokalplanens bilag A.
- 5.17 Cykelparkering skal udføres som udvidelser i belægninger og skal afskærmes med fritvoksende buske og/eller høje græsser og urter.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 Der kan etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi på den højeste bebyggelse inden for hvert byggefelt. Solceller og solfangere på tagflader skal integreres på følgende måde:
- Aluprofilerne/rammerne skal have samme farve



Affaldsløsninger

Antal og dimensionering anvises af Randers Kommunes Affaldskontor. De nedgravede containere skal placeres så de kan tømmes fra vejene.

Regnvandsbassin er etableret, men det må gerne omdannes så det får et mere landskabeligt og organisk udtryk.

som selve panelerne og samme farve som taget.

- De skinner og beslag som solcellerne fæstnes til taget med må ikke være længere end panelernes udstrækning.
- Solcellerne/solfangerne skal placeres hensigtsmæssigt på tagfladen.
- Solcellerne/solfangerne skal opsættes bag hævet murkronen, så stativ og solceller ikke er synlig fra veje, stier og fællesarealer.
- Solceller på tage skal være antirefleksbehandlet og refleksfri.

- 6.3 Affaldssystemer skal udformes som nedgravede undergrundsstationer til indsamling af dagrenovation og/eller genbrugsmaterialer som f.eks. papir, pap og glas, og skal placeres i tilknytning til vejareal.
- 6.4 Tekniske installationer som ventilationsanlæg, kompressorer og lign. skal enten være skjult i bygninger eller udformes således, at de inddækkes eller fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 6.5 Individuelle antenner, herunder parabolantennener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1,0 m. Antenner skal opsættes, så de ikke generer de omkringboende og placeres i en højde, der ikke overstiger murkronen. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 m.
- 6.6 Der kan indarbejdes LAR-løsninger som rekreative elementer i forbindelse med opholdsarealer, torve og pladser o.lign. Selve LAR-løsningen tæller ikke med som opholdsareal.
- 6.7 Regnvand må ikke udledes til offentlig vej, men skal håndteres på egen grund eller ledes til regnvandsbassin inden for lokalplanområdet.
- 6.8 Eksisterende regnvandsbassin vist på kortbilag 2 må bearbejdes landskabeligt så det fremstår naturligt med bløde former.
- 6.9 Der kan sikres adgang til vandet i regnvandsbassinet, blandt andet ved en bro eller trædestier.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Eksisterende bebyggelse inden for området må nedrives. Dog skal stålkonstruktionen, som er markeret på kortbilag 2 bevares.
- 7.2 Bebyggelsens samlede etageareal må maks. udgøre 24.000m²
- 7.3 Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter (22 X 32,5m), der fremgår af kortbilag 2.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 718

Byggefelterne måler 22 x 32,5 meter

Bebyggelsen skal nedtrappe mod sportsparken for at tilpasse skalaen.

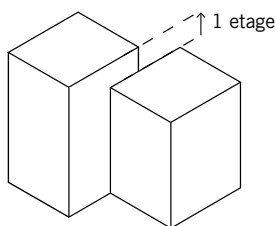


Diagram over vertikal forskydning jf. §7.9

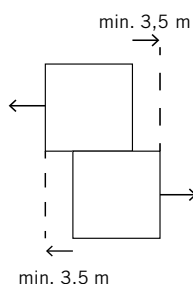


Diagram over horisontal forskydning jf. §7.10

Glanstal 14, jf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.

7.4 Der må ikke opføres bebyggelse eller overdækninger udenfor de på kortbilag 2 angivet byggefelter. Depotrum skal integreres i bygningen.

7.5 Bygningernes maksimale etageantal for de to huse indenfor det enkelte byggefelt på kortbilag 2 er følgende:

- X¹ maks 3 og maks 4 etager
- X² maks 5 og maks 6 etager
- X³ maks 6 og maks 7 etager
- X⁴ maks 4 og maks 5 etager
- X⁵ maks 5 og maks 6 etager
- X⁶ maks 4 og maks 5 etager
- X⁷ maks 4 og maks 5 etager
- X⁸ maks 4 og maks 5 etager
- X⁹ maks 5 og maks 6 etager
- X¹⁰ maks 4 og maks 5 etager
- X¹¹ maks 5 og maks 6 etager
- X¹² maks 5 og maks 6 etager

7.6 Indenfor byggefelterne X⁴, X⁷ og X¹⁰ som vist på kortbilag 2, skal det laveste hus indenfor det enkelte byggefelt placeres tættest på Sportsparken.

7.7 Boligbebyggelse skal opføres med gulvkote i kote 3.00

7.8 Bebyggelse må have en højde af maks. 25 meter over kote 3.00

Udover ovennævnte maksimale højde, jf. §7.9 kan der på tage etableres tekniske installationer på op til 1,2m som for eksempel ovenlysindtag, ventilationsanlæg, solceller og lignende i en større højde.

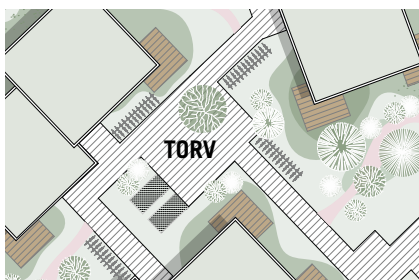
7.9 Mellem de to punkthuse i det enkelte byggefelt skal der være en forskydning i højden på mindst 1 etage, som vist i princippet i margin.

7.10 Bygningerne skal forskydes horisontalt med mindst 3.5 meter, som 2 punkthuse inden for det enkelte byggefelt angivet på kortbilag 2.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 14, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

8.2 Bebyggelsen skal gives et varieret udtryk, så der sikres en forskellighed i arkitekturen. Der skal være en tydelig variation i arkitekturen imellem de 12 punkthuse.



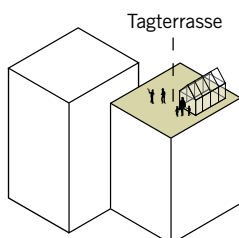
Planudsnit af hvordan et torv kan se ud

Der skal ske en variation mellem bebyggelserne i valg af materialer, så bebyggelserne fremstår med sit eget arkitektoniske udtryk. Variationen kan bl.a. ske ved valg af forskellige teglsten, fugefarve og detaljeringer.

- 8.3 Bygningerne i det enkelte byggefelt skal opføres med skift i teglfarve, som 2 punkthuse med hver deres teglfarve/nuance.
- 8.4 Bebyggelsen skal overvejende fremtræde i brune, røde, orangerøde, rødbrune nuancer i blankt murværk i tegl og/eller facadetegl. Mindre dele af bygningernes ydervægge kan dog opføres i glas, aluminium, træ, beton, sort eller grå tegl, pladebeklædning o.lign.
- 8.5 Der skal sikres brud og variation i facaderne på bebyggelsen ved eksempelvis materialeskift, farveskift, udsparinger, frem- og tilbagetrækninger i facaden, vinduesrammer med fremspring, karnapper, altaner o. lign.
- 8.6 Der kan i begrænset omfang på mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier, altaner og lignende anvendes andre materialer som: stål, zink, kobber, aluminium, tombak, messing, træ, beton og glas etc. som er nødvendige for at opnå detaljeringer og variation.
- 8.7 Hver bygningskrop må have en facadelængde på maks 18 m.
- 8.8 Bygningernes hovedindgange skal orienteres mod de torve der er vist på Kortbilag 2.
- 8.9 Tage skal fremstå som flade tage.

Altaner

- 8.10 Altaner skal udføres som en integreret del af bebyggelsens arkitektoniske udformning. Altaner skal udformes og placeres så de bidrager til variation i facaden, indenfor det enkelte byggefelt.
- 8.11 Der skal i altanernes udformning, materialitet og farvesætning være en tydelig sammenhæng til den facade, altanen er en del af.
- 8.12 Altaner må maks have en udkræning på 1.5 meter i forhold til facaden. Der kan opnås større altandybder ved at arbejde med helt eller delvist indeliggende altaner.
- 8.13 Påhængte altaner skal være uden brug af synlige forstærkende konstruktioner på facaden eller understøttende søjler.
- 8.14 Der tillades ikke altaner i stueetagen. I stedet kan der indrettes terrasser.
- 8.15 Der kan etableres altaner og terrasser mod Toldbodgade selv om de er støjbelastede. Støjbelastede arealer kan ikke indgå



Tagterrasserne/ophold på tag kan etableres ud over det angivne etageantal.

Parkeringspladser, adgangsarealer, vejarealer, shared-space, stier og stribatter langs stier, vejribatter, skrænter og arealer til tekniske anlæg som f.eks. regnvandsbassiner kan ikke medregnes som opholdsareal.

i beregningen af opholdsarealer.

8.16 Altaner må overskride byggefeltene på kortbilag 2.

8.17 Der må ikke etableres altangange i lokalplanens område.

Tagterrasser

8.18 Der kan kun etableres tagterrasser ovenpå den laveste bygning inden for det enkelte byggefelt. Der må etableres drivhuse på tagterrasser såfremt de trækkes min. 2 meter tilbage fra facaden.

Tagterrasser kan etableres ud over det angivne maksimale etageantal og medregnes derfor ikke som en etage.

8.19 Ved tagterrasser skal værn indgå som en naturlig del af facaden. Alternativt kan værn trækkes tilbage så det fremstår mindre synligt fra terræn.

Øvrigt

8.20 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Til boligerne skal der udlægges opholdsarealer til udendørs ophold for områdets beboere, hvor Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

9.2 Opholdsarealer skal som udgangspunkt anlægges på terræn, være regulære arealer med rekreativ værdi og være indrettet til leg og ophold.

9.3 Der skal etableres udendørs fælles opholdsareal svarende til mindst 50% af boligetagearealet. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

Tagterrasser og store altaner på mindst 10 m² kan indgå i beregningen af det samlede udendørs opholdsareal på 50% af boligetagearealet, når de er placeret og indrettet til formålet.

9.4 Opholdsarealer på terræn skal indrettes med fælles opholdsarealer, private terrasser, samt grønne arealer og beplantning, bestående af græsser, urter, træer og buske, i princippet som vist i bilag A.

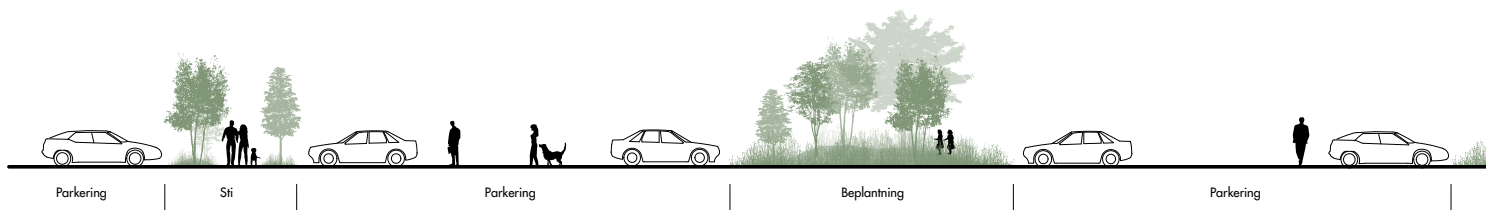
9.5 Landskabet skal fremstå som én landskabelig flade, et frodigt tæppe mellem husene der i videst muligt omfang tilgodeser biodiversitet og naturoplevelser ved beplantninger, opholdsrum og stier i princippet som vist i bilag A.

9.6 Arealerne mellem de parkeringsarealer, som er vist på kortbilag 2, skal fremstå som grønne kiler hvor beplantningsprincipperne for det resterende område videreføres. Beplantningen skal bestå af græsser, urter, træer og buske, som skal

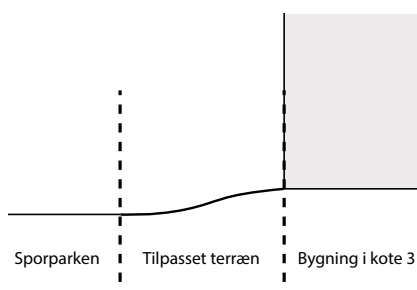


LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 718

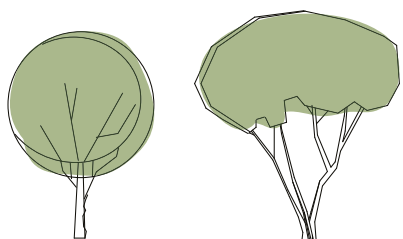


Snit AA viser hvordan grønne kiler med beplantning opdeler parkeringsarealerne.



Kantzoner er arealer der ligger i overgangen mellem det offentlige og private rum. Eksempler:

- arealet mellem bygningens facade og det offentlige rum.
- arealet mellem en privat terrasse og det offentlige rum



Træer plantes i en kombination af almindelige træer og træer med flere stammer



Uklippet vildt udtryk



Klippet plejet udtryk

have en højde der kan fungere som opdeling og afskærmning mellem parkeringsarealerne.

Terræn

- 9.7 Terrænet skal fremstå med bløde former og have reference til det naturlige englandskab. Der må ikke etableres støttemure.
- 9.8 Terræn må reguleres med +/- 1 meter. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg af veje, LAR-anlæg og etablering af teknisk forsyning hvor der om nødvendigt kan terrænreguleres yderligere.
- 9.9 Terrænet skal sikres en tilpasning til den naturlige kote i Sporparken, og der må ikke etableres terrænspring ved hjælp af støttemure og lignende.

Kantzoner

- 9.10 Der skal etableres kantzoner, som skal udformes med lavere beplantning, der skærmer det private liv i princippet som vist i bilag A.
- 9.11 Kantzonerne kan i dets landskabelige bearbejdning indrettes med mindre bakker.
- 9.12 Beplantningen i kantzonerne skal være sammensat af robuste stauder, urter og græsser, buske og mindre træer suppleret med enkelte store træer. Træer og buske skal fremstå vildtvoksende. Der skal vælges frodige planter med særlige farver, dufte, vækst- og bladformer, samt med fokus på årstidsvariation, lys- og skyggeforskel som vist i bilag A.

Beplantning

- 9.13 Beplantning skal tage afsæt i stedets præmisser og skal være af naturlig hjemmehørende arter, som vist i Bilag A.
- 9.14 Beplantningen på fælles grønne arealer skal udføres efter intentionerne som anvist i beplantningsdesignet, jævnfør lokalplanens Bilag A.
- 9.15 Der skal plantes mindst 5 forskellige træarter. Der skal plantes både nåletræer og løvfældende, og i en variation af en- og flerstammede træer. Træerne skal plantes som solitære træer og i små grupper, som vist i lokalplanens Bilag A.
- 9.16 Buske og træer skal fremstå i naturlige former med mulighed for at vokse frit og vildt.



Naturgræs



Naturgræs med urter og blomster

9.17 Beplantningen skal skabe varierende rumforløb og forskellige rumlige oplevelser gennem lokalplanområdet, og skal variere i skala, farver og blomstring over sæsonerne. Der skal plantes arter med farverigt efterårsløv og arter med stedsegrønne kvaliteter.

9.18 Der skal såes med naturgræsser som skal variere som vildvoksende og slået.

9.19 Græsser skal blandes med urter, så der skabes varierende farver og udseende over sæsonerne.

Øvrigt

9.20 Der må ikke placeres faste hegn, mure eller lignende omkring private terrasser på terræn med undtagelse af støjværn. Støjværn må kun opsættes hvor det er nødvendigt for at overholde den vejledende grænseværdi for trafikstøj. Støjværn skal begrønnes med klatreplanter eller sammenlægges arkitektonisk med bebyggelsen.

9.21 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til nogen form for henstilling af både, campingvogne eller til oplag af materialer.

9.22 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 m, og ikke placeres højere end 1,0 m over jorden.

9.23 Belysning langs vej, stier og ved parkerings- og manøvrearealer må kun udføres som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på maks. 6 meter og nedadrettet lys, så blanding af omgivelserne undgås. Eventuelle lyskilder, som peger mod bebyggelse, skal afskærmes, så de ikke generer bebyggelsens beboere. Herudover må opsættes pullertbelysning.

§ 10 Grundejerforening

10.1 For lokalplanens område gælder der fortsat krav om medlemsskab af grundejerforeningen jf. § 12 i Lokalplan 640

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

At de i § 5 nævnte nødvendige veje og stiforbindelser er etableret til den enkelte bebyggelse.

At de i § 5 nævnte nødvendige parkeringspladser er etableret.

At det i § 6 nævnte nedgravede affaldssystem som er nødvendigt for bebyggelsen er etableret.

At de i § 9 nævnte fælles fri- og opholdsarealer er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 718

- At** de i § 5 nævnte overgange/adgange til Sporparken er etableret inden tredje byggefelt ibrugtages.
- At** den i § 9 nævnte støjafskærmning er etableret, hvis det findes nødvendigt

§ 12 Ophævelse af lokalplan

- 12.1 Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Lokalplan 640 Sporbyen Scandia for det område, lokalplan 718 omfatter med undtagelse af bestemmelserne i §12 vedrørende grundejerforening som videreføres.

§ 13 Servitutter

- 13.1 Ingen bestemmelser

§ 14 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 718 er vedtaget af Randers Byråd den 27.05. 2021.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Lokalplan 718 er endeligt vedtaget af Randers Byråd den xx.xx 202x.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



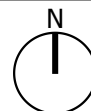
Signaturforklaring

- Ny lokalplan
- Matrikelskel
- Bygninger fra GeoDanmark
- Optagetvej

BILAG
1

Afgrænsning og delområder

Målforhold: 1:1.500, A4, 13.04.2021



Lokalplan 718

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



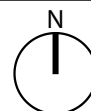
Signaturforklaring

- | | |
|-------------------------------|--|
| Lokalplangrænse | Torv som shared space, princip for placering |
| Byggefelt | Parkering |
| Konstruktion der skal bevares | Vejudlæg |
| Vejadgang | Stier, princip |
| Forbindelser til Sporparken | Boligvej, princip |
| Regnvandsbassin princip | |

BILAG
2

Arealanvendelse

Målforhold: 1:1.500, A4, 13.04.2021



Lokalplan 718

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

OVERORDNET PLANLÆGNING

Vandområdeplaner

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandområdeplaner 2015-2021 og ligger inden for hovedvandopland nr. 1.5 Randers Fjord.

Lokalplanen er ikke i strid med de statslige vandområdeplaner.

Beskyttelse af grundvandet

Der er ikke grundvandsinteresser indenfor lokalplanens område.

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000 område nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov er beliggende ca. 7,5 km fra lokalplanområdet. På baggrund af afstanden vurderes lokalplanen ikke at påvirke Natura2000 området.

Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Bilag IV-arter

Ca. 100 m fra lokalplanområdet løber en rørlagt del af Ladegårdsbækken, og ca. 100 m syd herfor er et moseområde. Disse områder og Rismølle Bæk (beliggende 250m mod øst) er mulige levesteder for Odder. Med baggrund i afstanden og projektets karakter vurderes det at det ansøgte ikke at påvirke artens yngle- og raste-område negativt.

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.02.BE.20(T1) - Sporbyen, Toldbodgade i Kommuneplan 2017. Kommuneplanrammen giver mulighed for 5 etager og op til 10 etager centralt i området og i området omkring den gamle administrationsbygning. Projektet indeholder bebyggelse i op til 7 etager i delområde WX. Dette vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens beskrivelse for etagehøjder for området.

I områdets nuværende ramme må bebyggelsesprocenten i området ikke overstige 90 %. Bebyggelsesprocenten gælder for området under et. Den nye planlægning for området vil ikke betyde en overskridelse af bebyggelsesprocenten for det samlede rammeområde.

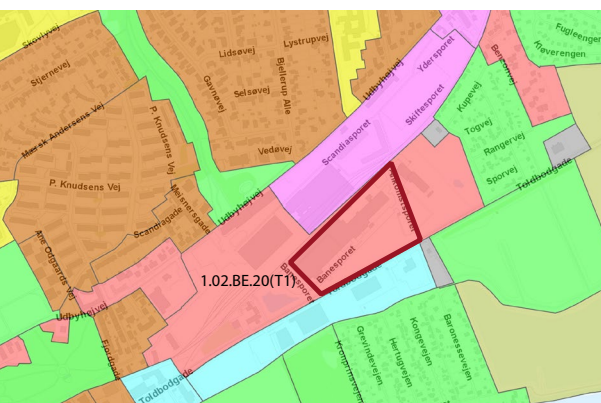
Det vurderes dermed at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen for området.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

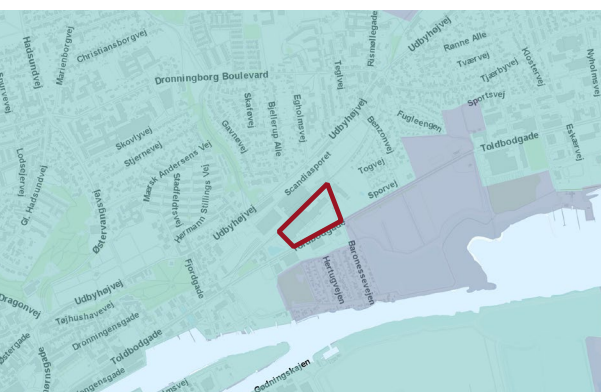
Den kystnære del af byzonen

Lokalplanen giver mulighed for, at opføre høj bebyggelse. Da lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære del af byzonen, der kan påvirke kysten visuelt, skal der ifølge planlovens § 16. stk. 4 redegøres for påvirkningen. Placeringen tæt ved kysten betyder, at projektet vil ligge som en synlig del af kystlandskabet.

Der er ikke udpeget særlige landskabelige værdier i projektområdet.



Rammekort med markering af lokalplanområdet.



Lokalplanens afgrænsning i forhold til den kystnære del af byzonen.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

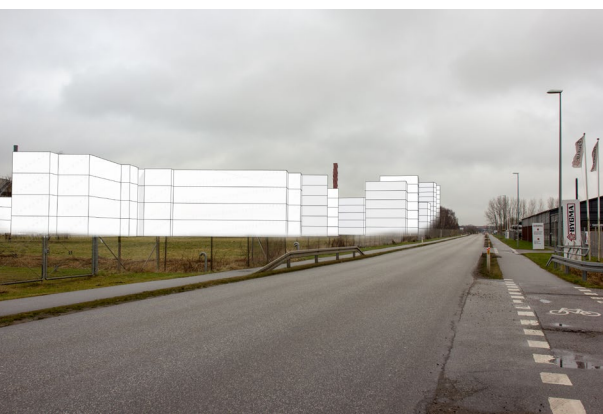
Forslag til Lokalplan 718

Villa Mercur

Byggefelt I

Punkthuse i
Engkvarteret

Byggefelt Y og Z



Kig langs Toldbodgade mod nordøst

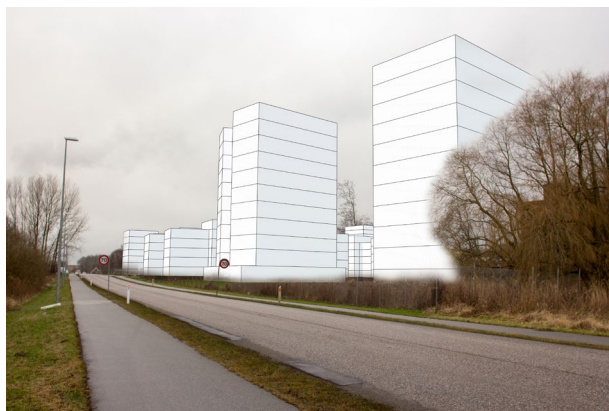
Den oprindelige Lokalplan 640 indeholdt etageboligbebyggelse hovedsageligt i 2-5 etager, herunder bl.a. punkthuse i op til 11 etager på udvalgte steder. Punkthusene i lokalplan 640 står som landmarks for området og markerer sig som 3 tårne i den samlede bebyggelse. Den øvrige bebyggelse har en højde som gør det muligt at anskue den bagvedliggende by og horisont.

Lokalplan 718 giver mulighed for at opføre højere bebyggelse i form af etageboligbebyggelse som punkthuse i hovedsageligt 4-6 etager og med et enkelt punkthus i 7 etager samt ét i 3 etager. Visuelt vil punkthusene med deres højde påvirke de omkringliggende områder. Projektets højere huse vil have en synlig indvirkning på bagvedliggende naboområder og vil i forskellig grad påvirke naboområdernes kig til fjorden.

Den ønskede ændring med punkthuse varierende fra 3-7 etager vil sløre højhusenes effekt som landmarks idet den øvrige bebyggelse bliver højere og mere massiv. Punkthusenes effekt som landmarks vil derfor fremstå mindre markant.



Kig mod syd over lokalplanområdet fra Bjellerup Allé



Kig langs Toldbodgade mod sydvest



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 718



Fjordkig - Sporbyen set fra Skovholmen



Fra fjordsiden ses her den vestlige del af Sporbyen

Samtidig indgår lokalplanområdet visuelt i sammenhæng med kysten. Bebyggelsen ligger som en markant bebyggelse set fra kysten og idet punkthusene ligger forskudt vil den opleves med en mere massiv profil end bebyggelsen i lokalplan 640.

Den nye bebyggelse vil derfor få betydning for sigtelinjer og sammenhæng til kystlandskabet for de bagvedliggende områder.

Set fra kysten vil bebyggelsen ikke ændre på opfattelsen af landskabet, og horisontlinjen kan stadig ses fra kysten.

På baggrund af dette er den samlede vurdering, at der vil være nogen, men ikke væsentlig påvirkning af kystlandskabet som følge af ændringen fra lokalplan 640 til lokalplan 718.

Lavbund

Området er lavbundsarealer, men er ikke udpeget som potentielle vådområder. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for lavbund, idet planen giver mulighed for ny bebyggelse og regnvandsbassiner inden for lavbundsområdet i eksisterende bebyggede byområder.

Klima - terræn under kote 3

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for klima, idet den fastsætter bestemmelser om klimasikring af lokalplanområdets kommende bebyggelse til kote 3,0. Hele lokalplanområdet er beliggende under kote 3, og vil være i fare for oversvømmelse uden klimasikring af bebyggelsen.

Produktionserhverv

Randers kommune har ikke fastlagt retningslinjer med udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 25 og nr. 26.

Det forventes ikke at det berørte rammeområde – eller dele heraf – vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Lokalplanen får derfor ikke betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af eksisterende lokalplan nr. 640 for Sporbyen Scandia.

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Lokalplan 640 Sporbyen Scandia for det område, lokalplan 718 omfatter, med undtagelse af bestemmelserne i § 12 vedrørende grundejerforening som videreføres.

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 omtrrentligt af lokalplanens kortbilag 2.

Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 718

af lokalplanens bestemmelser.

Følgende to servitutter aflyses **ikke**, idet de ikke er i strid med det lokalplanen giver mulighed for. Der bør dog være særlig opmærksomhed på projekter der berører eller er tæt på lokalplanens afgrænsning mod Sporparken.

Deklaration om varmetransmissionsledning med tilhørende Bygværker og Brønde

Dato: 21.10.2019

Løbenr: 1011271722

Omhandler varmetransmissionsledning med tilhørende bygværker og brønde. Gæsteprincippet er fraveget.

Grundejeren skal overholde de til enhver tid gældende sikkerhedsmæssige respektafstande i forhold til Ledningsanlægget og må endvidere ikke inden for 4 meter fra Ledningsanlæggets center og i et 4 meter bredt deklarationsbælte (2 meter ved siden målt fra midten mellem transmissionsledningerne) foretage sig noget, der kan beskadige eller ødelægge Ledningsanlægget eller forhindre Ledningsejeren i at efterse eller udskifte Ledningsanlægget. Grundejeren er dog ikke afskåret fra at ændre anvendelsen af Ejendommen på en måde som gør, at Ledningsejeren må gennemføre et ledningsarbejde og om nødvendigt flytte eller ændre Ledningsanlægget, men betalingsforpligtelsen for udgifterne forbundet hermed, påhviler i givet fald Grundejeren, da Ledningsanlægget ikke er omfattet af gæsteprincippet.

VERDO har oplyst følgende i forbindelse med etablering af overgange over varmetransmissionsledningen:

- Der skal minimum være 1 meter fri luft mellem broen og isoleringskapperne i hele broens længde, således at udskiftning af kapper og isolering er muligt.
- Broen skal konstrueres og samles i sektioner, således den kan skilles ad og løftes hurtigt væk, i tilfælde af havari og udskiftning af stålrørene.
- Verdo Varme skal godkende selve bro konstruktionen og de endelige tegninger inden projektet bliver iværksat.

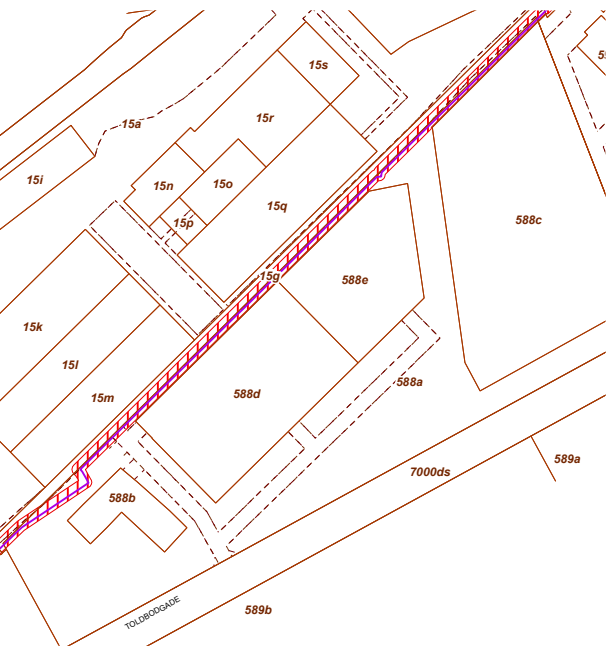
Jordforureningsloven § 8

Dato: 04.06.2019

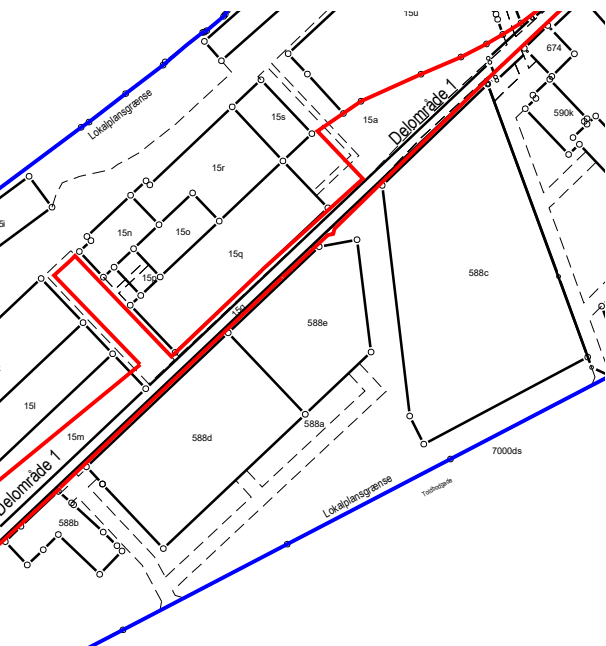
Løbenr: 1010804648

Omhandler areal på matr.nr. 588a mellem det nordvestlige skel og matr.nr. 588c, 588d og 588e som ligger i delområde 1 og er udpeget som forurenet. Tilladelse til ændret arealanvendelse til bygge- og anlægsarbejde i forbindelse med byggemodning, er meddelt i henhold til § 8 i lov om forurenet jord.

Det vurderes, at delområde 1 i servituten er svarende til delområde 1 i gældende Lokalplan 640. Der vurderes derfor ikke at være konflikt med denne servitut, men man bør være opmærksom ved anlæg omkring lokalplanens afgrænsning mod Sporparken.



Deklarationsrids: 21.10.2019 - 1011271722



Deklarationsrids: 04.06.2019 - 1010804648



ØVRIG PLANLÆGNING

Risikostyringsplan

Planområdet ligger inden for en udpegning i risikostyringsplanen og i bestemmelserne er der derfor taget særlige hensyn til sikring i forbindelse med oversvømmelseshændelse.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af tillæg nr. 41 til Randers Kommunes spildevandsplan. Lokalplanområdet er beliggende indenfor kloakopland BE20.7 og BE20.8, som er angivet som planlagt separat-kloakeret. Der er for afledningen af tag- og overfladevand angivet en afløbskoefficient på 95 % for opland BE20.7 og 45 % for BE20.8.

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal det dokumenteres, at den maksimale afløbskoefficient for lokalplanområdet er overholdt. Dette kan gøres ud fra en samlet opgørelse for lokalplanområdet eller ud fra hvert kloakopland. Ved overskridelse af afløbskoefficienten for lokalplanområdet skal der etableres afløbsregulering i form af vandbremse og forsinkelsesbassin i nødvendigt omfang indenfor lokalplanområdet inden tilslutningen til det offentlige system.

Varmeplan

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning.

MUSEUMSLOVEN

I forbindelse med lokalplan 640 Sporbyen Scandia er der blevet foretaget en vurdering af lokalplanområdet og er i den forbindelse blevet frigivet.

Museum Østjylland oplyser, at området tidligere har været vådområde, og at museet ikke skønner det nødvendigt med en forundersøgelsen. Det er dog ikke ensbetydende med, at der ikke vil kunne dukke uforudsete genstande eller anlæg op.

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Museum Østjylland i Randers underrettes, i henhold til Museumslovens § 27 stk. 2.

MILJØBESKYTTELSESLOVEN

Jordforurening

Lokalplanområdet er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven.

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes områdeklassificering.

I forbindelse med planlægningen er der foretaget en gennemgang af tidligere miljøtekniske undersøgelser med henblik på at kunne afklare forureningssituationen og risikoen ved en ændret arealanvendelse – hvor der kan være risiko for dels indeklimaet på dele af grunden og kontaktrisiko på ubefæstede arealer ved ændret følsom arealanvendelse.

Kontaktrisiko kan dog relativt nemt elimineres med udskiftning af



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 718

jord og/eller etablere varig befæstelse.

Byggetekniske tiltag (udluftning under gulve, membraner etc.) kan sikre indeklimaet i boliger medmindre det forud for byggeri kan dokumenteres, at forurening ikke udgør en risiko for indeklimaet.

Bygge- og anlægsarbejder samt den ændrede arealanvendelse foretages efter vilkår i en § 8 tilladelse i medfør af Jordforureningsloven.

Jordhåndtering foretages efter en myndighedsgodkendt jordhåndteringsplan.

Genanvendelse af jord foretages efter vilkår i Miljøbeskyttelseslovens § 19 og Jordforureningslovens § 8.

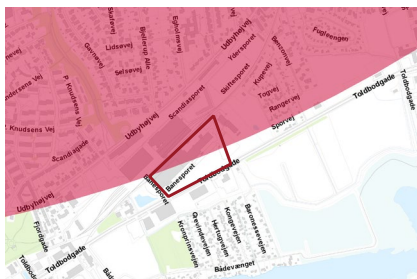
TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

Veje og stier

Vejprojekter for nyanlæg, herunder tilslutninger til eksisterende vejnet, ændringer osv., skal godkendes af Randers Kommune, inden arbejdet kan igangsættes.

Jord

Bygge- og anlægsarbejder samt den ændrede arealanvendelse til følsom arealanvendelse, herunder boliger, børneinstitution, rekreativt område mv. kræver tilladelse efter jordforureningsloven § 8. Jordhåndtering foretages efter en myndighedsgodkendt jordhåndteringsplan. Genanvendelse af jord foretages efter vilkår i Miljøbeskyttelseslovens § 19 og Jordforureningslovens § 8.



Lokalplanens afgrænsning i forhold til højdebegrænsning fra flyvepladsen.

Såfremt der under bygge- eller jordarbejde på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde, jf. Jordforureningslovens § 71.

Der er tidligere givet tilladelse efter Jordforureningslovens §8 i henhold til byggemodningsprocessen. Her er der også stillet vilkår til det område Lokalplan 718 omhandler, dog med den daværende plan (Lokalplan 640) om, at området skulle benyttes til fritids-, kultur og erhvervsformål. Det vil derfor være nødvendigt med en revidering af tilladelsen eller evt. udarbejdelse af en ny tilladelse, da anvendelsen ændrer sig.

Byggeri

Opførelse af nye bygninger kræver forudgående byggetilladelse fra Randers Kommune.

Parkering

I forbindelse med byggetilladelse til nyt byggeri vil der blive stillet krav om klargøring/etablering af ladestandere i tilknytning til parkeringsanlæg jvf. ladestanderbekendtgørelsen.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER



Trafiksikkerhed

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der skal indsendes en forespørgelse herom ved Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Højdebegrænsning i forhold til Randers Flyveplads

Inden opførelse af bygninger med en bygningshøjde på mere end 25 m over terræn skal der indsendes en forespørgelse herom ved Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Etablering af overgange over varmetransmissionsledningen:

Verdo Varme skal godkende selve bro konstruktionen og de endelige tegninger inden projektet bliver iværksat.

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

Der er foretaget en screening af planforslaget efter miljøvurderingslovens § 8, stk. 2.

Ifølge miljøvurderingsloven skal et planforslag kun miljøvurderes, hvis det må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Der er gennemført en screening efter de kriterier, der er angivet i lovens bilag 3. I screeningen er anvendt et skema med en række miljøtemaer, herunder de temaer, som en miljøvurdering jf. lovens § 1, stk. 2, skal omfatte.

På baggrund af screeningen vurderes planforslaget ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering, da planen ikke er omfattet af lovens bilag 1 og 2 (§ 8, stk. 1, nr. 1) eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt (§ 8, stk. 1, nr. 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.

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 vedr. miljøvurdering

De væsentligste faktorer for afgørelsen er:

- Planen omfatter et mindre område på lokalt plan og omfatter ikke projekter, der er nævnt i lovens bilag 3 og 4.
- Planens område indeholder ikke udpegninger efter naturbeskyttelseslovens §3.
- Der er ikke særlige drikkevands- eller grundvandsinteresser i om-



rådet.

- Det vurderes, at den visuelle påvirkning af projektet ikke vil ændre væsentligt ved helhedsoplevelsen af kystlandskabet.
- Planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet.
- Realisering af planens byggemuligheder ikke vil medføre en væsentlig forøgelse af trafikken i forhold til gældende planlægning.
- Planen indeholder bestemmelser som skal beskytte boliger mod trafikstøj.

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 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. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring, inden bygherren kan få VVM-tilladelse samt andre tilladelser til at påbegynde projektet.

Lokalplanen giver som udgangspunkt ikke mulighed for konkrete projekter, der er omfattet af bilag 1 eller bilag 2 i loven.

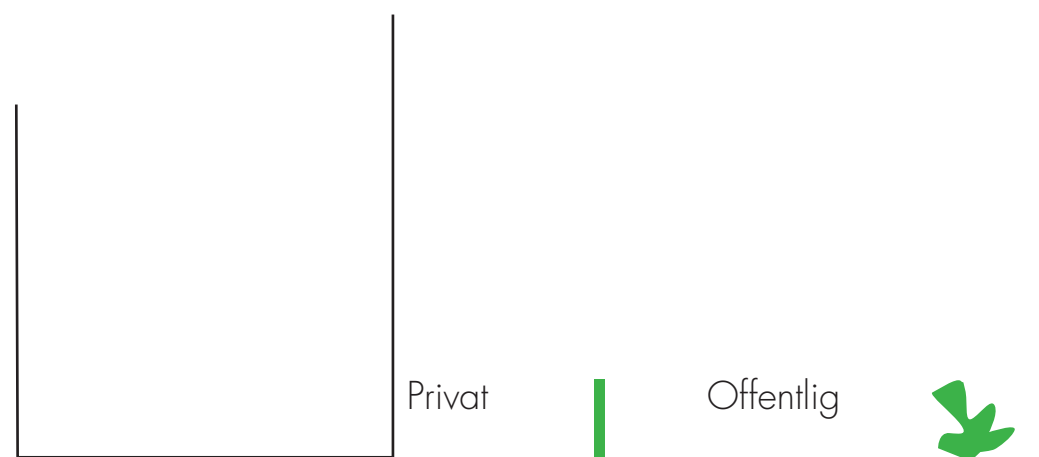
Der vil blive taget stilling til, om et konkret projekt skal screenes, og om det i givet fald forudsætter en miljøkonsekvensvurdering ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt. For projekter omfattet af miljøvurderingsloven gælder, at bygherren skal indgive en skriftlig ansøgning til kommunen.



SPORBYEN OMR. X

12.04.21

BILAG A



BIODIVERSITET

Strategier for at optimerer biodiversitet i området og skabe mere livsglæde for beboerne



Planter som er rig på blomster kan være med til at øge biodiversitet, da de er fødekilder for eksempelvis sommerfugle og bier.



Vilde bærbuske tiltrækker fugle, små dyr og insekter, Samtidigt giver det beboerne friske bær i løbet af året.



Sten til insekter og kryb, balancegang og leg

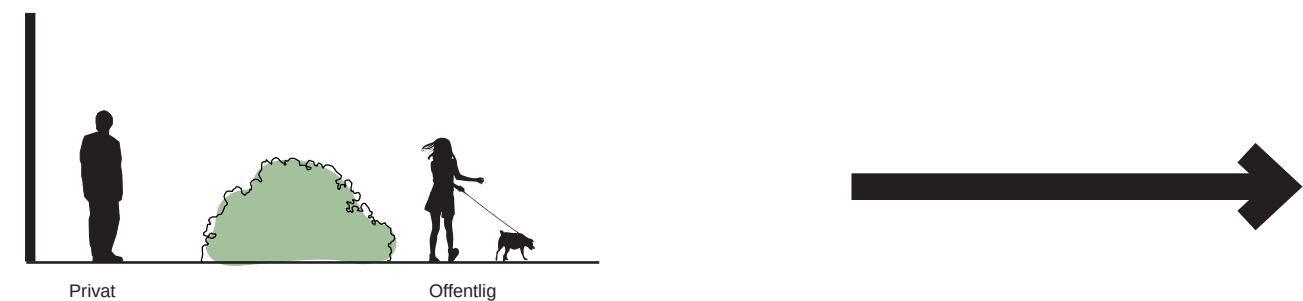


Vilde urter som eks. gederams, bibernelle og fuglegræs kan indplantes i plantebede sammen med vilde gulderødder og anvendes som en del af madlavningen



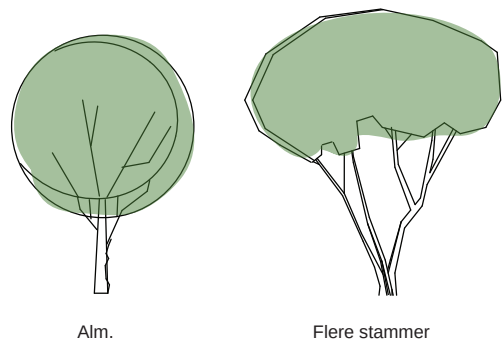
PRINCIPPER - BEPLANTNING

Offentlig/privat



RUMSKABENDE BEPLANTNING
med stor biodiversitet, der primært er hjemmehørende
arter.

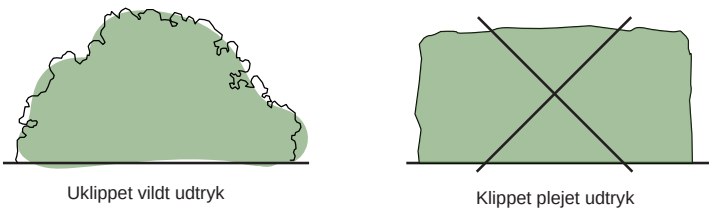
TRÆER



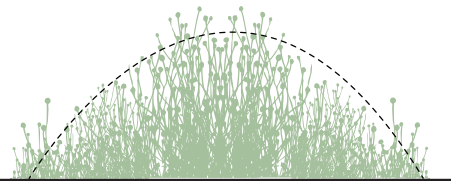
GRÆSSER



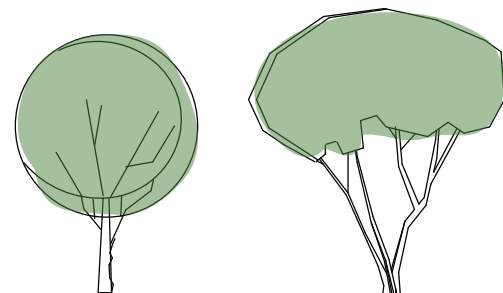
BUSKE



Græsser



Græsserne plantes således de fremstår som tuer, hvorved de får en rumskabende effekt.



Alm.

Flere stammer



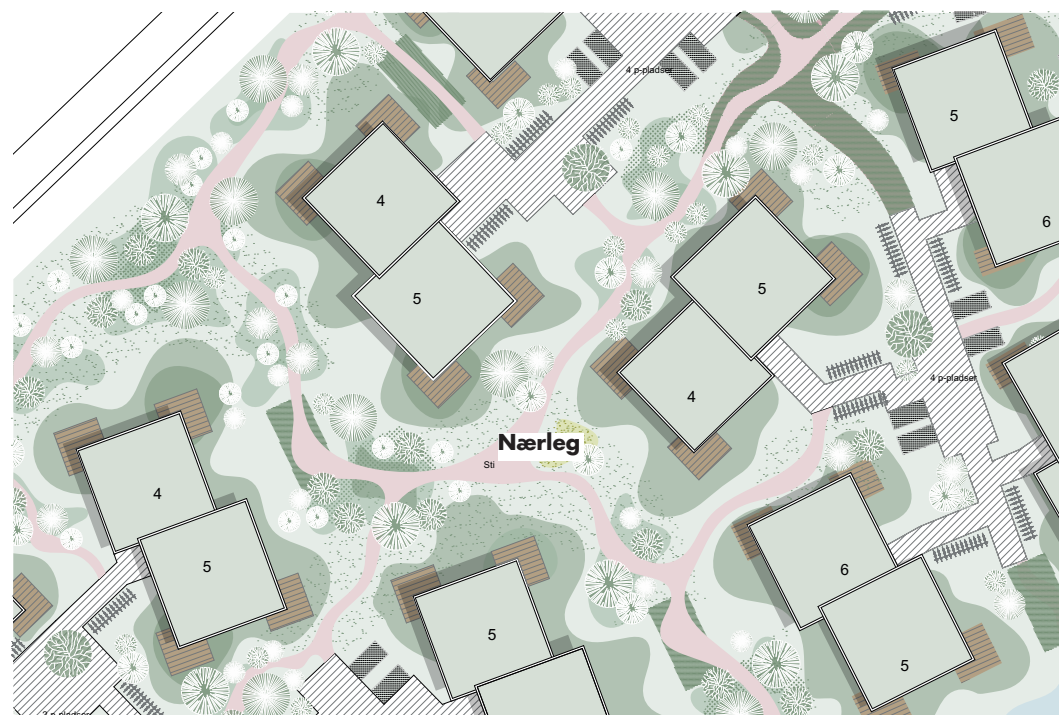
Bærmispel: 4-6 m. højt, hvide blomster i maj og bær



Kirsebærtræ (Avium 'stella'): 4-6 m. højt, blomstre april-maj, bær



Vildæble, op til 7 m. højt, Rosa-hvide blomster i maj, frugttræ



Alm. Røn, 8-10m, blomster maj-juni, bær, bronze-farvet høsfarver



Pæretre, 4-6 m. højt, blomster april-maj, frugt august.



Dunbirk, løvtræ



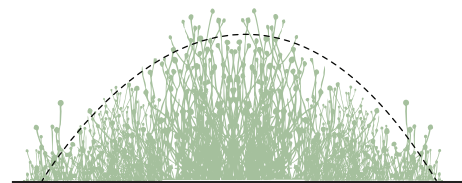
Stilk-eg, løvfældende træ



Bjergfyr, nåltræ



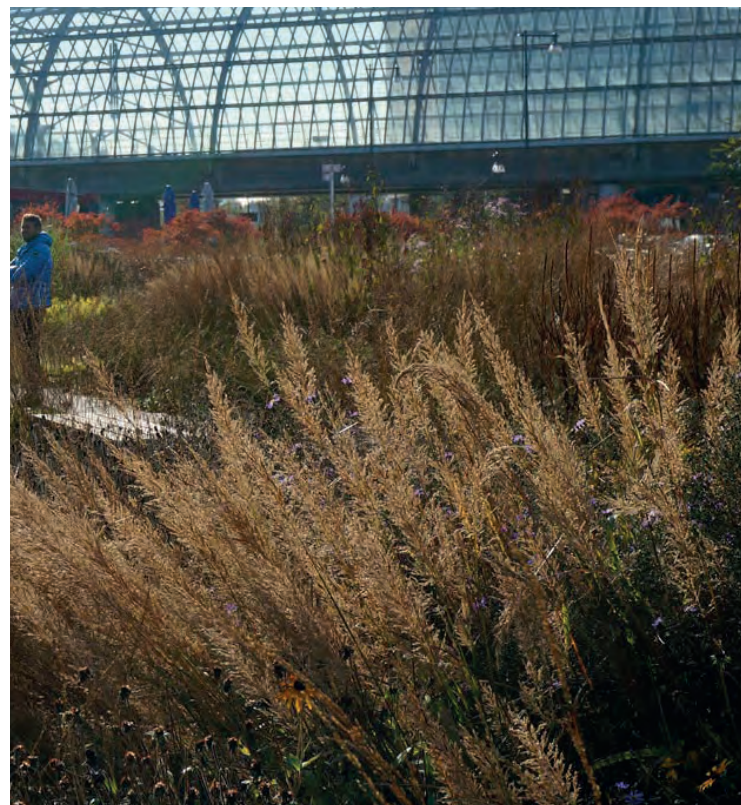
Skovfyr, nåltræ



Græsserne plantes således de fremstår som tuer, hvorved de får en rumskabende effekt.



Passager fremhæves ved det klippede græs.



Vilde græsser i landskabet mellem bebyggelsen

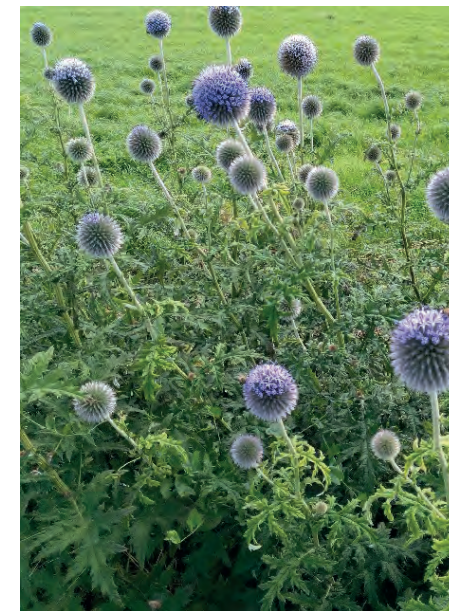
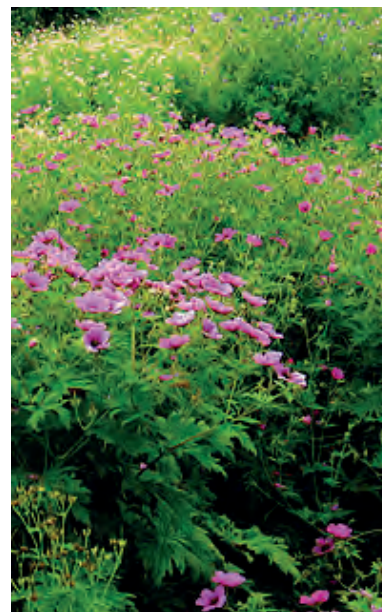


Kultiveret græsser og stauder inde ved det shared Space

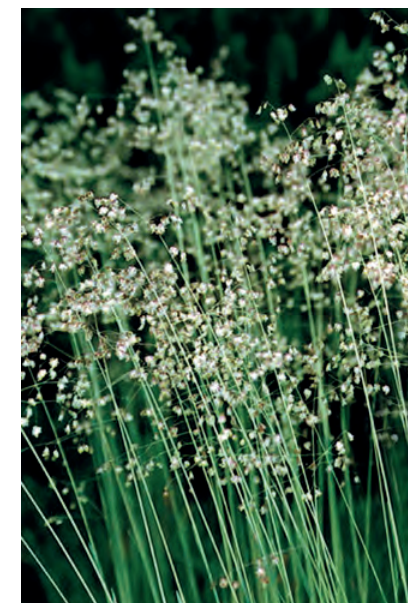




Urter: Gederams, bibernelle, fuglegræs, vildgulderød



Stauder: Storkenæb, Slangehoved, Tidsleskugle, Akeleje



Græsser: Snefrytle, fjerbregne, hjertegræs, vellugtende gulaks



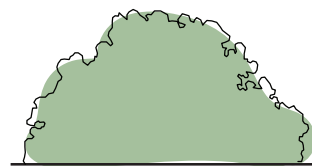
Vildengsblanding med Urter; Klinte, Kornblomst, Esparsette, Hvid Okseøj, Kornvalmue, Cikorie, Slangehoved, Dagpragtstjerne, Hundetunge, Blæresmelde, Alm. Kællingetand, Alm. Røllike, Gul Snerre, Rødkløver, Aftenstjerne, Gul Okseøj, Kommen, Alm. Torskemund, Vild Gulerod, Nikkende Limurt, Moskus Katost, Bibernell og græsser: Fåresvingel, Alm. Kamgræs



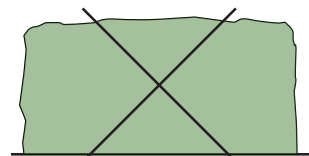
Græs, der kan stå højt og få volumen og samtidigt klare og blive klippet ned giver nogle muligheder for at styre stier, opholdsarealer og størrelsen af dem. Arterne kan være rødsvingel, hvene og eventuelt engrapgræs.



Skovbundsblending; Ramsløg, Nikkende Limurt, Løg Karse, Haremad, Alm. Brunelle, Nælde-Klokke, Skovforglemmegej, Skov Angelic, Dagpragtstjerne, Knoldet Brunrod, Vorterod, (Hulkravet Kodriver), Skovjordbær.



Uklippet vildt udtryk



Klippet plejet udtryk



Slåen, op til 2 m. højt, blomster april-maj,



Rúbus idaéus, op til 1 m. højt, bær-busk, blomster juni.



Alm. hyl, blomstre juni-juli, bær i september



Solbær, op til 1,2m. høj, hvide blomster i maj, bær i juli.



Ribs, op til 0,5-1 m. høj, blomstre i april, bær modnes i juli

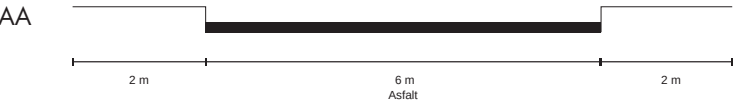


Stikkelsbær, 1-1,5 m. høj, blomstre i maj, frugter i august

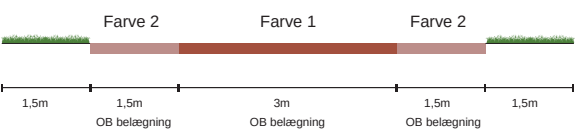
PRINCIPPER - VEJ OG STIER

2: PRINCIPPER FOR VEJE/STIER

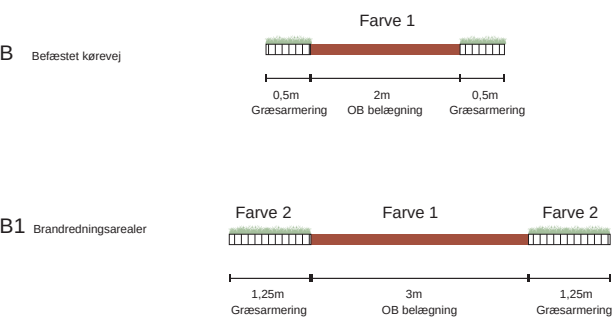
Vejudlæg stamvej



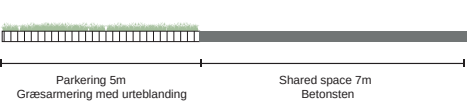
Vejudlæg boligvej



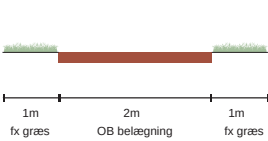
Vejudlæg brandveje



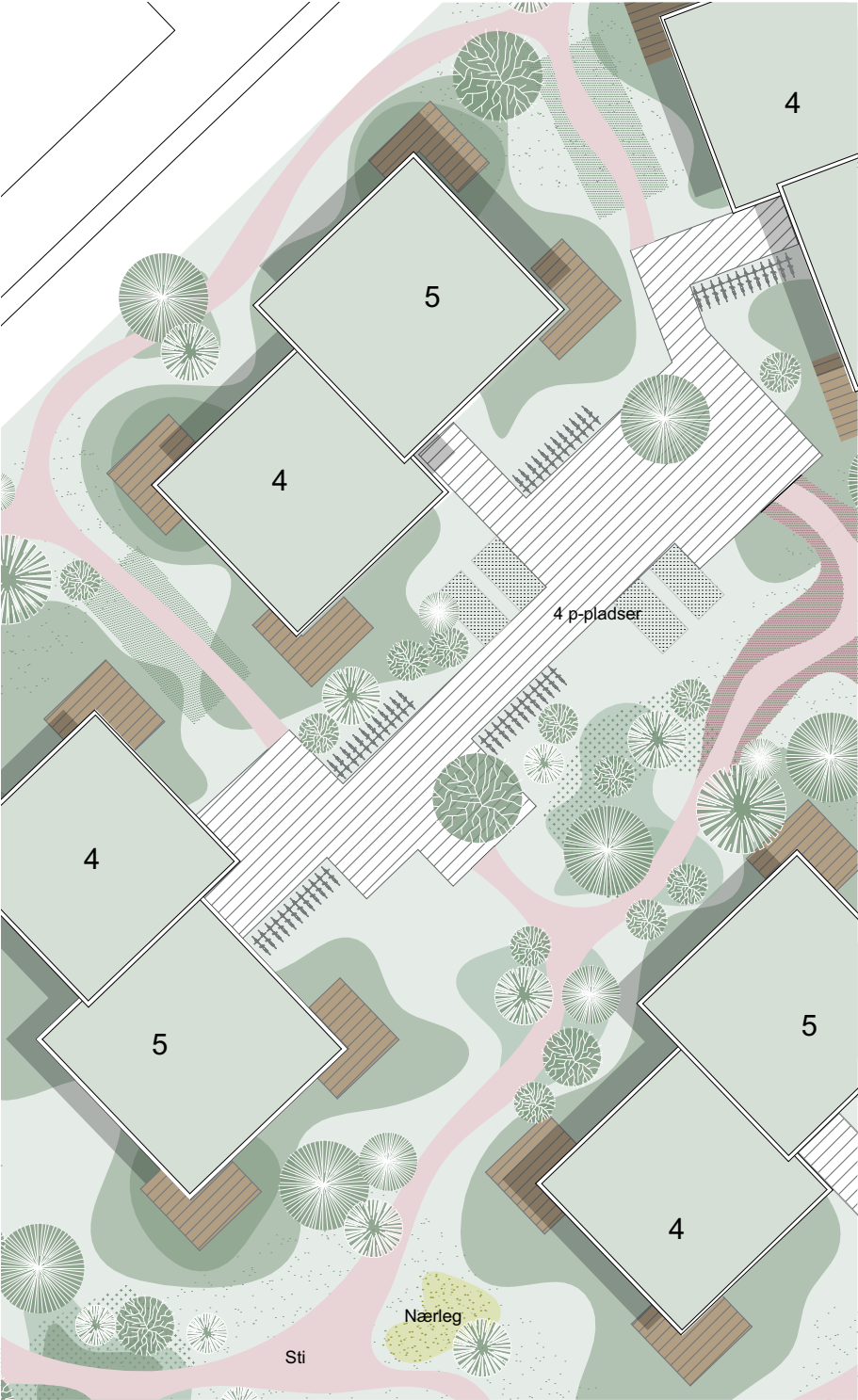
Shared space



Stier i boligområde



TORVETS KANTER



PRINCIP FOR CYKELOG
HANDICAPPARKERING



256 lejligheder
2 cykel p-pladser pr. lejlighed
512 cykelparkeringspladser i terræn

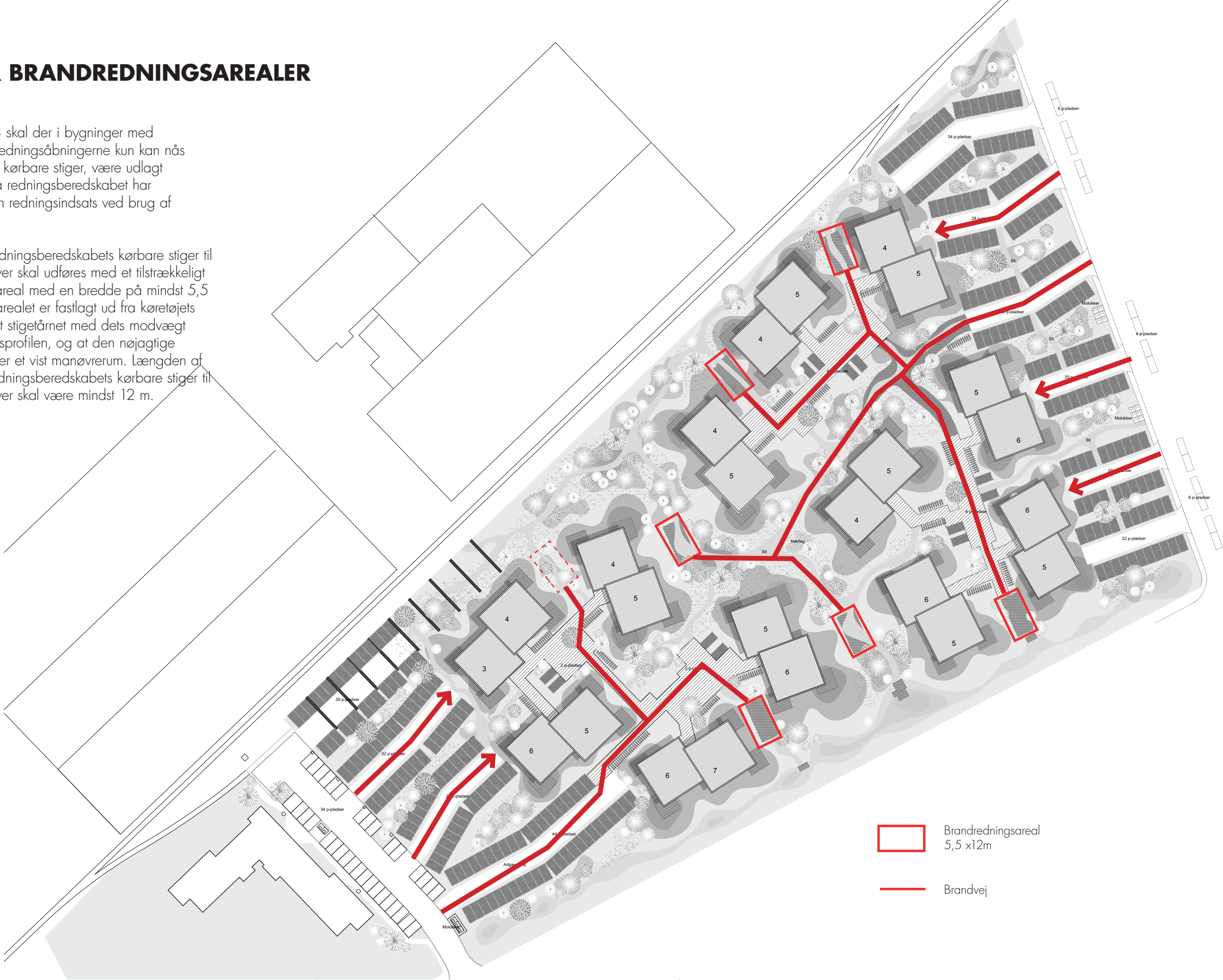


PRINCIP FOR BRANDREDNINGSAREALER

BR18, 5.2.3

I henhold til BR18 § 128 skal der i bygninger med redningsåbninger, hvor redningsåbningerne kun kan nås af redningsberedskabets kørbare stiger, være udlagt brandredningsarealer, så redningsberedskabet har adgang til at foretage en redningsindsats ved brug af redningsåbningerne.

Arealer til opstilling af redningsberedskabets kørbare stiger til brug ved redningsopgaver skal udføres med et tilstrækkeligt bredt befæstet redningsareal med en bredde på mindst 5,5 m. Bredden af redningsarealet er fastlagt ud fra køretøjets bredde inkl. støtteben, at stigetårnet med dets modvægt vil krage ud over køretøjsprofilen, og at den nøjagtige placering af stigen kræver et vist manøvrerum. Længden af arealer til opstilling af redningsberedskabets kørbare stiger til brug ved redningsopgaver skal være mindst 12 m.



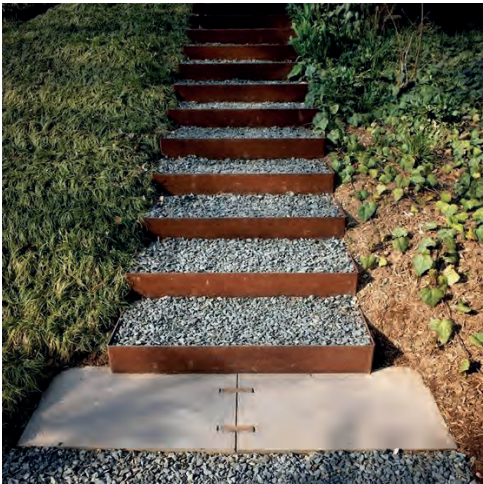
-  Brandredningsareal 5,5 x 12m
-  Brandvej

**SÆRLIGE STEDER - KUNST, LEG
OG UNDERFUNDIGHED**

OVERGANGE OVER FJERNVARMERØR



- aktivering på tværs - sammenhæng på tværs i Sporbyen
- multifunktionelle elementer - fx inkl. siddemuligheder



PRINCIPSNIT FOR OVERGANG OVER FJERNVARMERØR



Sporsti

Eksisterende varmerør
med ny overgang

Sporsti

Cykelparkering / udeareal til
etageboliger



Situationsplan 1:1000





↖ ↗ ↙ Forbindelser til Sporparken

Situationsplan 1:1000