



LOKALPLAN 646

*Omdannelse af Gjerlev-Enslev Skole
på Tønagevej i Gjerlev*





Vejledning om lokalplanen

Lokalplanens retsvirkninger: herfra er lokalplanens bestemmelser juridisk gældende.

Redegørelsen fortæller hvad lokalplanen handler om.

Lokalplanens juridisk bindende bestemmelser.

Lokalplanens juridisk bindende kort.

Lokalplanen og andre planer

Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering

Indhold

Vejledning

<i>Vejledning</i>	3
<i>Klagevejledning</i>	4
<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	5

Redegørelse

<i>Om lokalplanen</i>	6
<i>Lokalplanens område</i>	7
<i>Lokalplanens indhold</i>	8
<i>Lokalplanens delområder</i>	9
<i>Parkering</i>	9

Lokalplanens bestemmelser

<i>§ 1 Lokalplanens formål</i>	10
<i>§ 2 Område og zonestatus</i>	10
<i>§ 3 Anvendelse</i>	10
<i>§ 4 Udstykning</i>	11
<i>§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold</i>	11
<i>§ 6 Tekniske anlæg</i>	12
<i>§ 7 Bebyggelsens omfang og placering</i>	12
<i>§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	13
<i>§ 9 Skiltning</i>	13
<i>§ 10 Ubebyggede arealer</i>	13
<i>§ 11 Grundejerforening</i>	14
<i>§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen</i>	14
<i>§ 13 Ophævelse af lokalplan</i>	15
<i>§ 14 Vedtagelsespåtegning</i>	15

<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	15
---------------------------------	----

Lokalplankort

<i>Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning</i>	16
<i>Kortbilag 2 - Arealanvendelse</i>	17

Forhold til anden planlægning

<i>Forhold til anden planlægning</i>	18
<i>Kommuneplanen</i>	19
<i>Andre planer og love</i>	20
<i>Miljøvurdering</i>	21



Hvad er en lokalplan?

*Investeringssikkerhed
og sikkerhed for naboer.*

Hvad er en redegørelse?

*Hvad er bestemmelser
og kortbilag?*

Er der handlepligt?

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

*Hvordan kan byudvikling
ske efter en samlet overvejelse,
hvor borgere og virksomheder
m.fl. inddrages?*

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

*Hvilken rolle spiller bygge-loven
i forhold til lokalplaner?*

VEJLEDNING

Gennem en lokalplan kan byrådet fastlægge bindende bestemmelser om hvordan et område må bruges. Dette kan give ejeren sikkerhed for hvad der fx må bygges. Det kan samtidig give naboer sikkerhed for at de kan blive naboer til. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i planloven.

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- **Redegørelsen** beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke retlig bindende.
- **Bestemmelserne** og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er retlig bindende for byrådet, grundejere i og brugere af området.

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

HVAD ER FORMÅLET MED LOKALPLANER?

Formålet med lokalplanpligten er, at byudvikling skal ske på baggrund af en overordnede sammenhængende planlægning, og at borgere, virksomheder og foreninger skal inddrages i denne planlægning gennem offentlige høringer.

BORGERNES INDFLYDELSE

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres med henblik på, at offentligheden får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt, evt. i en revideret form, der helt eller delvist evt. imødekommer indsigelser fra borgere, virksomheder, foreninger eller andre myndigheder.

FORHOLDET MELLEM BYGGELOV OG LOKALPLANBESTEMMELSER

I bygge-loven - og særligt i bygningsreglementet - er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. Disse krav skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter bygge-lovens bestemmelser.

Hvis ikke der er bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter bygge-lovens regler, er det bygge-loven, der er gældende inden for lokalplanens område. Det er denne koordinering mellem bygge-lov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i bygge-loven.



KLAGEVEJLEDNING

Evt. klager over den endelige vedtagelse af endelige planer.

Hvad kan man klage over?

Hvem kan klage?

Hvordan kan man klage?

Hvornår kan man klage?

Nye gebyrer for behandling af klager træder i kraft pr. 1. februar 2017.

Hvordan man klage uden at bruge klageportalen på Internet?

KLAGER OVER DEN ENDELIGE PLAN

Efter at byrådet har truffet beslutning om at vedtage denne lokalplan endeligt, efter den offentlige høring, er det muligt at klage over den endelige vedtagelse til Planklagenævnet. Jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Nævnet kan kun behandle såkaldt retlige spørgsmål. Det betyder, at hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, så har nævnet ikke mulighed for at behandle klager over indholdsmæssige spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

Enhver med retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget. Derudover er foreninger og organisationer, der har som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen, klageberettiget.

KLAGER SKAL INDGIVES VIA KLAGEPORTALEN

Klagen skal indbringes via Klageportalen, på Internettet på følgende adresser: www.borger.dk eller www.virk.dk. Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

En evt. klage skal være indgivet inden 4 uger efter at den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort. Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for Randers Kommune i Klageportalen.

GEBYR FOR BEHANDLING AF KLAGER

For behandling af klager i Planklagenævnet skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Gebyret skal betales til nævnet med betalingskort på Klageportalen. Betales gebyret ikke afvises klagen af nævnet.

Hvis du vil indbringe sagen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort

FRITAGELSE FOR BRUG AF KLAGEPORTALEN

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning herom til Randers Kommune via e-mail plan@randers.dk. Randers Kommune videresender anmodningen til Planklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.



LOKALPLANENS 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 principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

Når en eventuel dispensation berører ejere, brugere og naboer i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet meddele dispensation, jf. planlovens § 19.

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

LOKALPLANENS TILVEJBRINGELSE

Forslag til Lokalplan 646 - Omdannelse af Gjerlev-Enslev Skoleblev fremsat og vedtaget af Randers Kommunes byråd til fire ugers offentlig høring den 4. september 2017.

Forslagets høringperiode løb fra den 6. september 2017 til den 4. oktober 2018, hvor forslaget var tilgængeligt på kommunens hjemmeside.

I høringsperioden indkom ni høringssvar. Høringssvarene gav anledning til ændringer i forhold til parkeringsnorm, skærpelse af trafik-sikkerhed og muligheden for fremtidig vejføring mellem Tønagervej og delområde II i den endelige lokalplan.

Lokalplanen 646 er endeligt vedtaget den 26. februar 2018 af Randers Kommunes byråd.

Den endelige lokalplan er offentligt bekendtgjort den 28. februar 2018.



Oversigtskort

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for at omdanne området omkring den tidligere Gjerlev-Enslev Skole til boligformål, offentlige formål og erhvervsformål.

Området rummer ved lokalplanens vedtagelse en række bygninger fra de tidligere skole og SFO funktioner, der er vist på kortet ovenfor. Bygningerne forventes at kunne varetage nye funktioner med nærværende lokalplan, men planen sikrer at områdets bygninger eventuelt kan tilpasses fremtidige behov. Bygningerne omtales som "Bygning 1", "Bygning 2", "Idrætshallen" og "Børnehaven" som vist ovenfor.

Området vil kunne rumme offentlige og erhvervsformål i de eksisterende bygninger, og der udlægges områder til boligformål i form af parcelhuse og rækkehuse, kædehuse og lignende samt liberale erhverv.

Området ligger i byzone, og skal forblive i byzone.

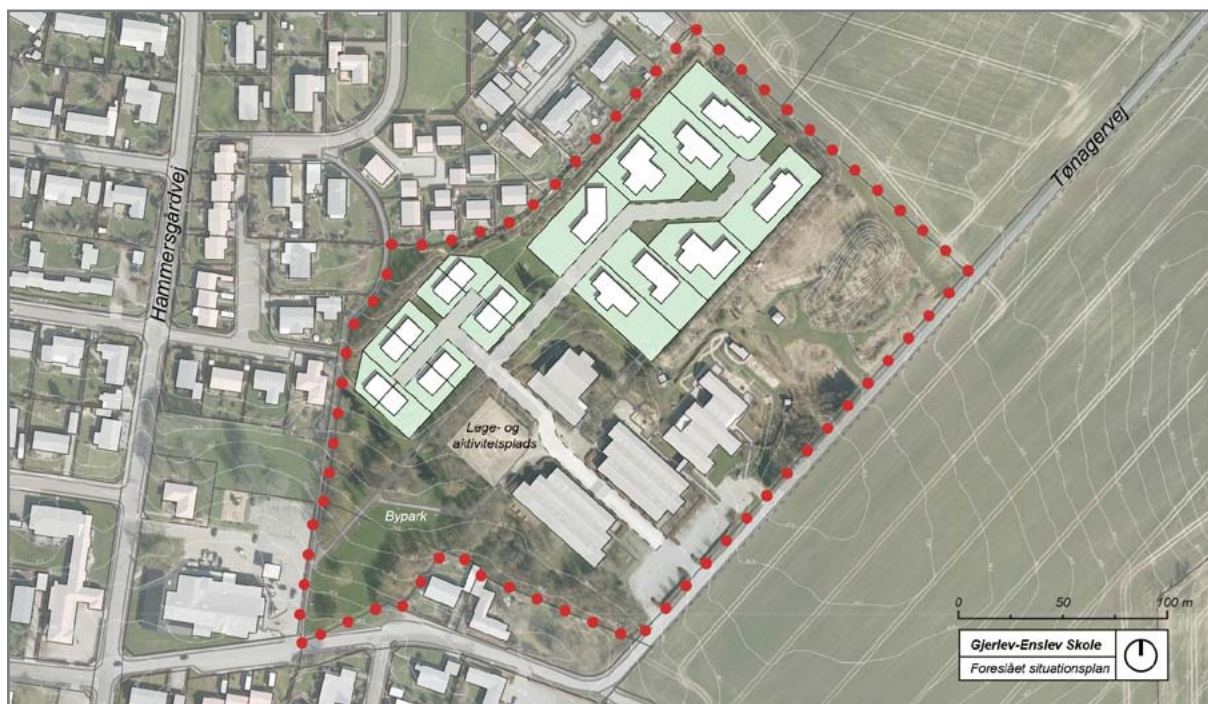


LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område, der har fungeret som skole, ligger i den østlige del af Gjerlev by. Området er på cirka fem hektar og afgrænses mod øst og syd af Tønagervej - fratrukket to selvstændige ejendomme mod syd. Mod vest afgrænses området af en cykel- og gangsti på kanten af boligområdet Hammervænget, og mod nordvest afgrænses området af boligområderne ved Alsagervej og V. G. Andersens Vej. Mod nordøst, afgrænses området af et markskel.

Med omdannelsen ønskes området at blive et aktivt omdrejningspunkt i byen for blandt andet idræt, forsamling og rekreation. Lokalplanen består af fem delområder der er udformet med fokus på at sikre en balance i området mellem rekreative arealer samt muligheder for ny bebyggelse og omdannelsen af eksisterende bygninger.

Områdets landskab har et overordnet, let fald mod syd-sydvest, hvor to tidligere sportsplæner er planerede. Mod sydvest har området karakter af park, og mod nordøst har børnehavens legeareal karakter af ukultiveret natur.



LOKALPLANENS INDHOLD

Illustrationsplan

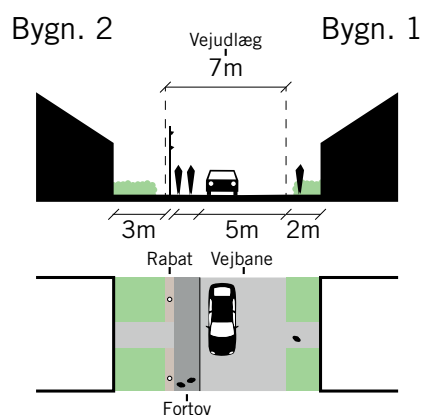
Planen viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes.

Denne lokalplan giver mulighed for at anvende de eksisterende bygninger til offentlige og erhvervsformål, at etablere to boligområder med henholdsvis åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt at bevare områdets parkareal.

Med lokalplanen kan områdets bygninger anvendes til nye funktioner der kan skabe aktivitet inde og ude og også fremadrettet være et omdrejningspunkt i byen.

Genanvendelse af eksisterende bygninger.

Eksempel på vejforløb mellem bygning 1 & 2.



PLANENS DISPONERING

Områdets eksisterende bygninger kan anvendes til nye offentlige funktioner der kan drage nytte af lokaler, placering og udearealer. I tillæg til områdets bevarede park samt træklynger- og bæltter, vil offentlige funktioner sammen med rekreative stiforbindelser, en mulig lege- og aktivitetsplads og komfortable gaderum give mulighed for et aktivt byliv i området.

Boligområder, som henholdsvis tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse i op til to etager, kan udlægges på de åbne arealer der tidligere har været anvendt til pladskrævende idrætsaktivitet i relation til skolefunktionen. En kombination af bolig, liberale erhverv og offentlig funktioner kan skabe aktivitet gennem hele dagen, og give mulighed for et levende område.

Områdets veje og stier udlægges således at der kan skabes aktive og trygge forbindelser gennem området. Her lægges der særligt vægt på forløbet mellem Bygning 1 og Bygning 2 med fokus på lave hastigheder og et jævnt hierarki mellem trafikanter.

Yderligere er der mulighed for at vejen gennem delområde II kan forlænges mod nord til enten fremtidig byudvikling eller Tønagervej.



Kortet viser hvorledes lokalplanens område er inddelt i 5 delområder.
Delområde I

Delområde II
Åben-lav boligbebyggelse.

Delområde III

Delområde IV
Tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde V

Parkering

LOKALPLANENS DELOMRÅDER

Delområde I udlægges til offentlige og erhvervsformål. I området er en række eksisterende bygninger fra den tidligere skolefunktion samt en fungerende børnehave. Driften af Børnehaven og Idrætshallen er fortsat mens driften af Bygning 1 & 2 har været afbrudt. Lokalplanen giver mulighed for genanvendelse og mulighed for mindre ændringer i de eksisterende bygninger.

Delområde II udlægges som åben-lav boligbebyggelse. I området kan ny bebyggelse opføres i op til 2 etager i en højde op til 8,5 meter.

Delområde III udlægges til rekreativt opholdsareal.

Delområde IV udlægges til tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for at opføre dobbelt huse, rækkehuse, kædehuse eller klyngehuse. Boligerne kan opføres i op til 2 etager i en højde op til 8,5 meter med lodrette lejlighedsskel.

Delområde V udlægges til rekreativt område i form af et parkareal med trægrupper, alleer og åben plæne.

PARKERING

Delområdernes fornødne parkering beregnes ud fra anvendelse. I delområde II og IV etableres to p-pladser per bolig på egen grund. I delområde I vurderes parkeringsbehovet ud fra den givne anvendelse og der er mulighed for dobbeltudnyttelse hvis aktiviteten i bygningerne sker forskudt.



*I henhold til lov om planlægning
(lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23.
november 2015 med senere ændringer)
fastsættes følgende bestemmelser for
det i § 2 nævnte område.*

Matrikelnumre

Delområder.

*Offentlige formål og lettere erhvervs-
formål.*

Boligformål. Åben-lav boligbebyggelse.

Rekreative formål.

Bolig formål. Tæt-lav bebyggelse.

Offentlige, rekreative formål.

Erhverv fra egen bolig.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at området udlægges til boligformål, rekreative formål, offentlige formål og lettere erhvervsformål,

at sikre vejadgang til området fra Tønagervej, og

at sikre områdets rekreative værdi og markante træstrukturer bevares.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 31a1, 31an og en del af 18bt, Gjerlev By samt alle parceller, der efter den 04.09.2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II, III, IV og V, som vist på kortbilag 2.

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Delområde I må kun anvendes til offentlige formål, som institutioner, idrætshal, aktivitetshus, og foreninger samt lettere erhvervsformål i miljøklasse 1-3.

3.2 Delområde II må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

3.3 Delområde III må kun anvendes til fælles opholdsareal samt vej for delområde II og IV.

3.4 Delområde IV må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.

3.5 Delområde V må kun anvendes til offentlige og rekreative formål som bypark og lignende.

3.6 Der kan på ejendommene indenfor delområderne II & IV drives 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.



- Antenneanlæg.* 3.7 I delområde I, er der mulighed for etablering af antennemast til telekommunikation med tilhørende teknikkabine.
- Udstykning.* 4.1 Områdets udstykning skal følge principperne i kortbilag 2.
- 4.2 Der må ikke ske udstykninger i delområde III & V.
- Delområde II.* 4.3 Grunde i delområde II må ikke udstykkes mindre end 900 m² og ikke større end 1.200 m².
- Delområde IV.* 4.4 Grunde i delområde IV må ikke udstykke mindre end 300 m² og ikke større end 500 m².
- § 4 UDSTYKNING**
- § 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD**
- Veje og stier indenfor lokalplanens område.* 5.1 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Tønagervej med en vejtilslutning som vist på kortbilag 2.
- Vejbetjening fra Tønagervej.* 5.3 Stamvejen A-B udlægges i en bredde af mindst 7 meter og skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 m og med mindst 1,5 m i én side til niveaufrit fortov. Det resterende areal kan anvendes til rabat hvori der kan etableres belysning.
- 5.4 På vejen A-B skal der mellem bygning 1 og 2 anvendes særlig befæstning, bearbejdning af vejfladen eller chikaner.
- 5.5 Boligvejene B-C og B-D udlægges i en bredde af mindst 8 meter. Heri udlægges en kørebanebredde på mindst 5 m og med mindst 1,5 m rabat i hver side.
- 5.6 Belysning skal kun etableres langs den ene side ved bolig- og adgangsveje så belysningen er retningsgivende.
- 5.7 Der udlægges stiforbindelser a-a, b-B og b-c i en bredde af mindst 2 meter som vist på kortbilag 2. Stierne skal etableres som grusstier eller i et jævnt og fast materiale.
- Ingen nedsivning af plads- og vejvand.* 5.8 Vejvand eller pladsvand i området skal håndteres med kloak eller opsamlingsstanke. Der må ikke ske nedsivning af vejvand eller pladsvand i området.
- 5.9 Der skal udlægges areal til vendepladser for enden af alle boligveje over 40 meter. Vendepladser skal dimensioneres til renovationskøretøjer, med mindre der etableres fælles affaldsløsninger nær stamvejen.



Parkeringspladser.

- 5.10 Der kan etableres parkeringspladser mod Tønagervej som vist på kortbilag 2.
- 5.11 I delområde I skal der etableres parkeringspladser der tilsvare delområdets funktioner med:
1 parkeringsplads per 100 m² for aktivitetshus.
1 parkeringsplads per 100 m² for gymnastiksal.
1 parkeringsplads per 60 m² for kontor.
1 parkeringsplads per 50 m² for daginstitution.
- 5.12 I delområde I kan der ske dobbeltudnyttelse af parkeringspladser op til 30 % hvis bygherre kan påvise at der er et reelt parkeringsoverskud i området.
- 5.13 For hver 25 p-pladser i delområde I skal der udlægges 1 handicapparkeringsplads.
- 5.14 I delområde II og IV skal der på hver grund etableres mindst 2 parkeringspladser. Garager og carporte indgår i antal parkeringspladser.

Dobbeltudnyttelse betyder fx at en funktioner primært har brug for parkering i dagtimer og hverdage, og en anden funktion primært har brug for parkering om aftenen og i weekender.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 I delområde I er der mulighed for etablering af antenner til mobiltelefoni med tilhørende teknikkabine.
- 6.3 Indenfor lokalplanområdet kan der etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.4 er opfyldt.
- 6.4 Der skal opsættes beholdere til opsamling af affald. Affaldsbeholdere i forbindelse med den enkelte bolig må ikke være synlig fra gaden.

Mobilantenner.

*Affaldsløsning.
Antal og dimensionering anvises af
Randers Kommunes Affaldskontor.*

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Antal etager og bygningshøjde.

- 7.1 Bebyggelsen i delområde I må maksimalt opføres i 2 etager og med en maksimal højde på 10 meter.
- 7.2 Bebyggelse i delområde II & IV må opføres i 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter.
- 7.3 Bebyggelsesprocenten i delområde II må maksimalt være 35% for den enkelte grund, eksklusiv andele af fælles opholdsareal.
- 7.4 Bebyggelsesprocenten i delområde IV må maksimalt være 40% for den enkelte grund, eksklusiv andele af fælles opholdsareal.
- 7.5 Bebyggelse i delområde I skal placeres indenfor byggefeltterne vist på kortbilag 2. Mindre bygninger dog kan etableres uden for byggefeltterne.

*Beregningen af bebyggelsesprocent
gælder for den enkelte ejendom for
åben-lav og tæt-lav bebyggelse.*



Befæstelsesgraden angiver det areal der afleder regnvand til kloaksystemet uden forsinkelse.

Byggelinje mod boligvej.

- 7.6 Befæstelsesgraden må i; delområde I være op til 70%, delområde II være op til 35% og delområde IV være op til 55%.
- 7.7 I delområde II og IV fastlægges der en byggelinje på 5 meter fra vejskel som vist på kortbilag 2. Al boligbebyggelse i delområde II og IV skal placeres bag byggelinjen.
- 7.8 Garager, carporte og udhuse i delområde II & IV kan sammenbygges over skel. Facadehøjden må ikke overstige 2,5 m, og bygningshøjden må ikke være mere end 3 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, til bygningens højeste punkt.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

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

- 8.1 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller og lignende.
- 8.2 Ved tæt-lav bebyggelse må flere end 2 boligenheder ikke sammenbygges med mindre, at facaden forskydes med minimum 1,5 meter.
- 8.3 Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1 m. Antenner skal opsættes, så de ikke generer de omkringboende og placeres i en højde, der ikke overstiger tagryggen. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 m.
- 8.4 Der kan opsættes solenergianlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.

Individuelle antenner.

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

§ 9 SKILTNING

Skiltning.

- 9.1 I delområde I må der opsættes mindre orienteringsskilte samt 2 facadeskilte på maksimalt 3 m² og maksimalt 3,5 meter over naturligt terræn per bygning.
- 9.2 I delområde II & IV må der kun opsættes skilte på facaderne på maksimalt 0,25 m² ved erhverv fra egen bolig jævnfør § 34.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER

Fælles opholdsarealer.

- 10.1 Der skal etableres fælles opholdsarealer til delområde II & IV med et omfang som vist på kortbilag 2.

Bevaring af træer.

- 10.2 I delområde III & V skal opstammede, levende træer og de på kortbilag 2 viste lunde bevares. Der kan gives tilladelse til



- Lege- og aktivitetsplads.* 10.3 I delområde III, kan der etableres en lege- og aktivitetsplads som vist på kortbilag 2.
- Levende hegn langs veje og stier.* 10.4 Hegn langs skel mod fælles opholdsarealer, vej og stier kan etableres som levende hegn.
- 10.5 De på kortbilag 2 viste fælles opholdsarealer, må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne eller til oplag af materialer.
- Beplantningsbælte.* 10.6 Der udlægges arealer til beplantningsbælter på mindst 3 meters bredde til afgrænsning af delområde I, II & IV som vist på kortbilag 2.
- Terrænregulering.
Det overordnede landskab skal følges
og bebyggelsen skal indpasses.* 10.7 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m på de enkelte grunde. Terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund. Der må ikke terrænreguleres i en afstand af 5 meter ud mod de fælles friarealer, terrænet skal her følge det naturlige landskab. Jordvolde i delområde IV og i den sydvestlige ende af delområde II kan reguleres ned til de omkringliggende niveauer.
- Støttemure.* 10.8 Der kan i delområde II og VI etableres støttemure på op til 0,5 meter. Støttemure må kun etableres mellem byggelinjen mod vej og bebyggelsens facade. Der må ligeledes etableres støttemure på op til 0,5 meter ved bebyggelsens haveside hvor der etableres terrasser på op til 5 meter ud fra bebyggelsens facade.
- 10.9 Der må på de ubebyggede arealer ikke ske nedsivning af vejvand eller pladsvand og en afløbskoefficient på maksimalt 0,3 skal overholdes i hele området ved at følge § 7.6.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- Grundejerforening.* 11.1 Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens delområde II og IV.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når den første af de udstykkede grunde, i delområderne II og IV er solgt.
- 11.3 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Randers Kommune. Evt. ændringer af vedtægter skal ligeledes godkendes i hvert tilfælde.
- 11.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne, og den skal varetage drift og vedligeholdelse af friarealer, veje, stier, og beplantning langs veje.



§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.
- de i § 5 nævnte veje og stier i relation til pågældende delområde er etableret.

12.2 Ny bebyggelse i delområde II må ikke tages i brug før:

- de i § 10.6 nævnte beplantningsbælter er etablerede.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

13.1 Med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner:

Lokalplan nr. 60-N - for Gjerlev Skole og SFO

§ 14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Lokalplan 646 er vedtaget den 04.09.2017.

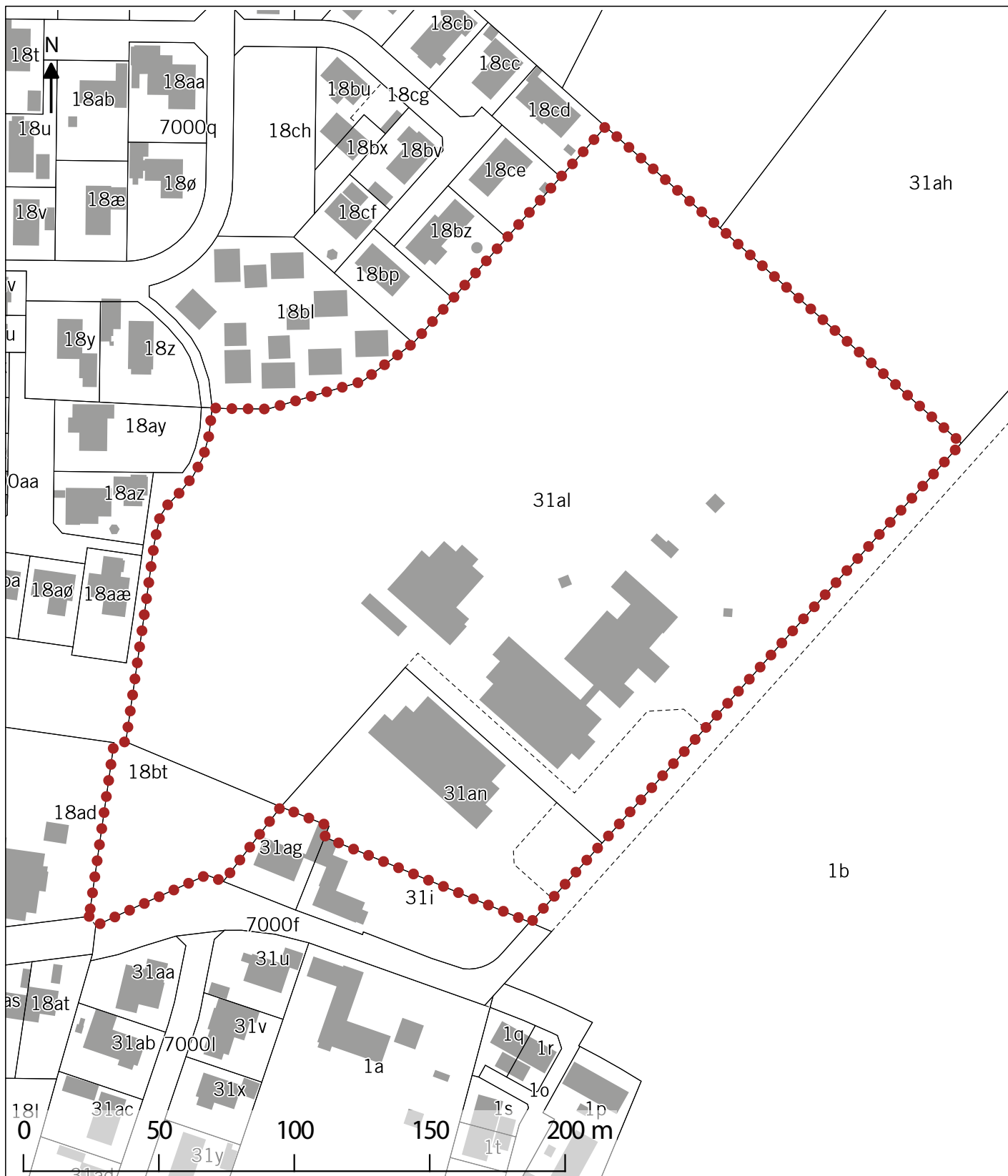
Claus Omann Jensen
Borgmester


Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Lokalplan 656 er vedtaget den 22.02.2018.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



Signatur — Matrikelskel - - - - Udlagte veje 18l Matrikelnumre	••• Lokalplangrænse ■ Bygning	BILAG 1	Lokalplanens afgrænsning
			Målforhold: 1:2.000 A4 16-11-2017 Init.: MD Lokalplan 646 RANDERS KOMMUNE • MILJØ & TEKNIK



Signatur

- | | | | |
|-------|--------------------------|---------|---------------------|
| | Byggefelter | ●●●● | Lokalplangrænse |
| — | Udstykningsprincip | I | Delområdenummer |
| ▬ | Principielt vejudlæg | ●●●● | Delområdegrænse |
| ▨ | Lege- og aktivitetsplads | - - - - | Byggelinje |
| ▧ | Parkering | ■ | Grønne områder |
| — | Sti | ■ | Fælles opholdsareal |
| ▶ | Vejadgang | ■ | Beplantningsbælter |
| ■ | Bygning | ●●●● | Eksisterende lund |

BILAG
2

Arealanvendelse

Målförhold: 1 : 2.000 A4 20-02-2018 Init.: MD



Lokalplan 646
RANDERS KOMMUNE • MILJØ & TEKNIK



Natura 2000-områderne er udpeget for at beskytte en række truede, sårbare eller karakteristiske dyr, fugle, planter og naturtyper. Natura 2000-områderne består af fuglebeskyttelse-, habitat- og ramsarområder.

Ingen natura 2000 områder i nærheden af lokalplanens område

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne.

Myndighederne skal sikre sig, at der ikke tillades eller planlægges aktiviteter, der kan skade dyrenes yngle- eller rasteområder.

Kommuneplan 2017

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000 områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000 (nr. 14 Randers og Mariager Fjorde og Ålborg Bugt, sydlige del) er beliggende mere end 5,70 km fra lokalplanen. Ud fra afstanden og aktivitetstyperne, vurderes udførelsen af lokalplanen at det ikke kan påvirke Natura 2000-området

Bilag IV arter

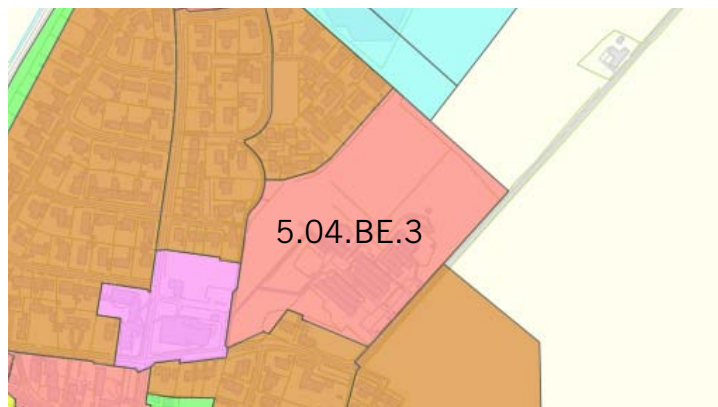
Der er fundet flagermus i Gjerlev Kirke, men det vurderes at yngle- og rasteområder ikke vil blive forstyrrede, og at flagermusene ikke vil blive påvirket negativt ved gennemførelse af lokalplanen.

Kystnærhedszonen

Lokalplanens område er beliggende udenfor kystnærhedszonen.

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 5.04.BE.3 i Kommuneplan 2017 for Randers Kommune. Området er udlagt til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.



Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen: Bebyggelsen må ikke opføres højere end 8,5 m. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35% for åben-lav boligbygelse og 40% for tæt-lav boligbygelse. I området kan der etableres virksomheder svarende til miljøklasse 1-3.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.



Lokalplan

LOKALPLANER

Lokalplanen erstatter bestemmelserne i lokalplan 60-N. Lokalplan 60-N bortfalder således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

Servitutter

ANDRE PLANER OG LOVE

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 omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Der er den 11. juli 2017 lavet en servitutredegyrelse der ikke fandt nogen servitutter i strid med lokalplanen.

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

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen. Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Der er ingen servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Vejbetjening

Vejbetjening

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Tønagervej.

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres minimum 2 parkeringsplads pr. bolig ved åben-lav boligbebyggelse og 1½ ved tæt-lav boligbebyggelse.

Indvindingsforhold

Arealet for Lokalplan 646 ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsopland til Tørring Vandværk og delvist i indvindingsopland til Østermarkens Vandværk. Arealet ligger ikke i nitratfølsomt indsatsområde eller i 300 meters beskyttelseszone og BNBO til vandværksboringer. Lokalplanområdet ligger med en afstand på ca. 1,2 kilometer til Østermarkens vandværksboring. Boringen henter vand fra et kvartært sandmagasin i dybden 32-35 meter under terræn. Vandet i sandmagasinet er reduceret vandtype C, uden nitrat. Vandværket har tilladelse til en årlig indvinding på 6.000 m³.

Lokalplanområdet ligger med en afstand på ca. 4,7 kilometer til Tørring Vandværks boringer. Vandværket henter grundvand i det primære grundvandsmagasin i kalken. Vandet ved Tørring er oxideret vandtype B, nitratholdigt.

Arealet ved Lokalplan 646 skal ændre anvendelse fra offentlige formål til blandet boliger og lettere erhverv. Da arealet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsopland til



Spildevandsplan

Afløbskoefficienten angiver den andel af regn, der strømmer til kloakken fra et givet areal.

Varmeplan

Jordforening

Renovation

Vintervedligeholdelse

Handicappolitik

Arkæologiske interesser

Kirkebyggelinje

vandværksboringer skal der tages bedst muligt hensyn til grundvandsbeskyttelsen ved lokalplanlægningen. Dog vurderes det, at grundvandsforholdene ikke forhindrer lokalplanen fordi anvendelsen er til boliger.

Der må ikke ske nedsivning af vejvand eller pladsvand i området.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af kloakopland N13.4 i Randers Kommunes spildevandsplan 2009-2012. For kloakoplandet er der angivet en maksimal afløbskoefficient på 0,3. Det sikres med lokalplanens § 7.6.

Varmeplan

Området forventes forsynet med kollektiv varmforsyning. Den endelige forsyningsform fastlægges i forbindelse med godkendelse af projektforslag efter varmforsyningsloven. Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning som primær varmekilde i bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Jordforening

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller sket forurening af jorden. Området er således ikke kortlagt som jordforurenet.

Renovation

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

Vintervedligeholdelse

Randers Kommunes regulativ for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.

Handicappolitik

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler 'Lige muligheder for handicappede'. Det betyder, at Randers Kommune i samråd med Handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

Arkæologiske interesser

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.

Kirkebyggelinje

Omkring Gjerlev kirke gælder der jf. naturbeskyttelseslovens § 19 en 300 m beskyttelseszone, hvori der ikke uden dispensation må opføres byggeri, der er højere end 8,5 m.

Beskyttelseszonen omfatter det sydvestlige hjørne af delområde V hvori der ikke må opføres bebyggelse. Lokalplanen respekterer dermed naturbeskyttelseslovens § 19.



Miljøvurdering

Miljøloven

Der er foretaget en screening af forslaget til lokalplan 646 i henhold til miljøvurderingsloven (lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

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

Screening for miljøvurdering

I screeningen er det vurderet, hvorvidt planforslaget har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

På baggrund af screeningen er det byrådets vurdering, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet.

Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering truffet på baggrund af § 10

Lokalplanen muliggør en ændret anvendelse fra skole til andre offentlige formål og erhvervsformål. Yderligere er der mulighed for to mindre boligområder.

I lokalplanområdet forefindes ingen beskyttet natur eller særligt udpegede landskaber.

Lokalplanen vil ikke forøge trafikken til området i forhold til områdets tidligere anvendelse til skole.

Nye boliger og transit gennem vurderes området at kunne skabe aktivitet og at have en positiv indvirkning på det bymæssige miljø.

Byrådets afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene. Denne beslutning kan påklages til Planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.