

LOKALPLAN 612

C. la Cours Skole, ny skolebygning



Redegørelse

En kortfattet beskrivelse.....	3
Forhold til anden planlægning	6
Miljøvurdering	9

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan 612 C. la Cours Skole, ny skolebygning	10
§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	10
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	10
§ 4 Støj.....	10
§ 5 Tekniske anlæg	10
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 8 Ubebyggede arealer	11
§ 9 Ibrugtagen af ny bebyggelse	11
§ 10 Aflysning af lokalplan.....	12
Vedtagelsespåtegning	13
Offentlig bekendtgørelse.....	13
Lokalplanens retsvirkninger	14

Bilag

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	15
Kortbilag 2 - Fremtidige forhold	16

Vejledning

Vejledning	17
Klagevejledning.....	18



Luftfoto fra 2013 med afgrænsning af lokalplanens område.

En kortfattet beskrivelse

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 996 m², beliggende på Jyllandsgade 16, 8900 Randers C, matr.nr. 411h og 411i, Randers Markjorder. Lokalplanens område afgrænses mod nord af boliger og mod syd af Jyllandsgade.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af ønske fra den private grundskole C. la Cours Skole, der ønsker at etablere en ny skolebygning.

Eksisterende forhold

Skolen har i dag undervisning i forhuset i Jyllandsgade foruden C. la Cours Skole.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at bygge en tilbygning til C. la Cour Skole.



C. la Cours Skole på Jyllandsgade 24.



Eksisterende skolebygning til C. la Cours Skole på lokalplan-grunden set fra Jyllandsgade.



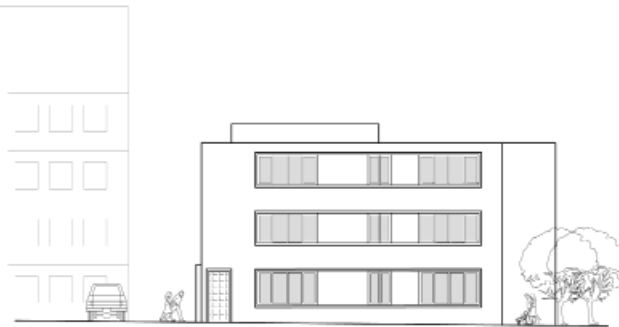
Grunden i dag set fra hjørnet mellem Sennelsgade og Jyllandsgade. Skolegård og eksisterende skolebygning.



FACADE MOD JYLLANDSGADE

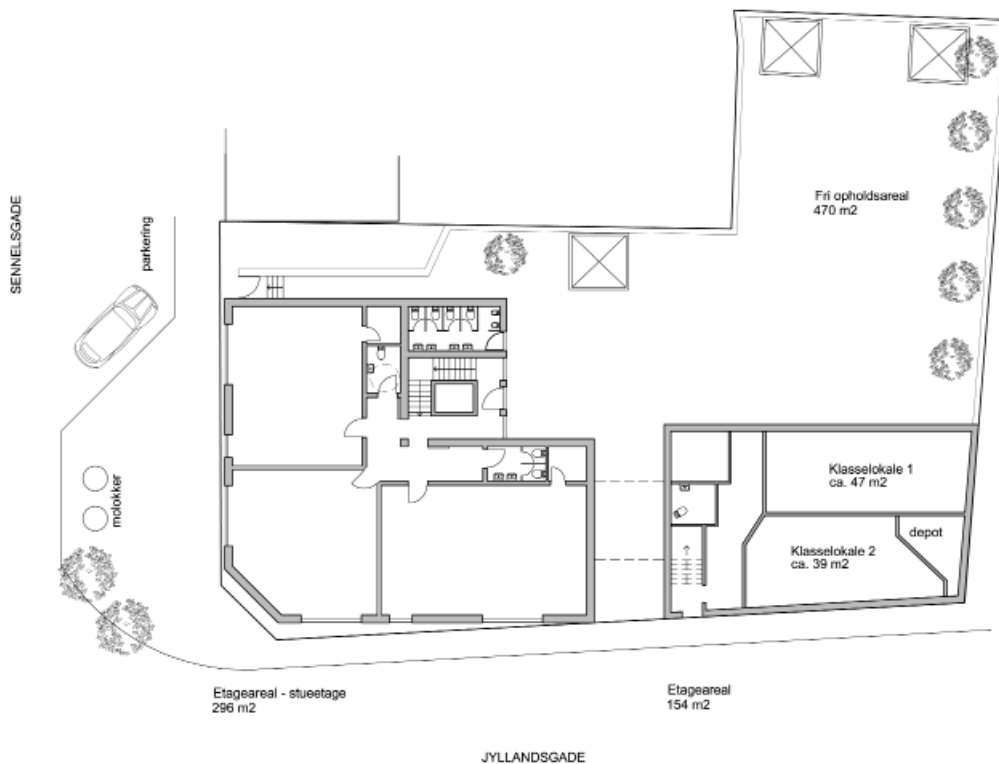
Ny skolebygning

Eksisterende bygning



FACADE MOD SENNELSGADE

Facader af projektforslag mod Jyllandsgade og Sennelsgade.

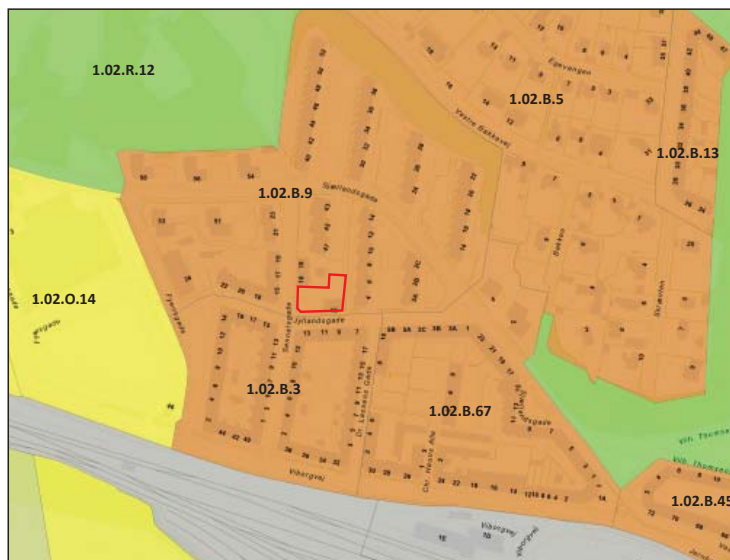


Situationsplan af projektforslag. Illustrationen viser en mulig disponering af området.

Forhold til anden planlægning

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.02.B.9 i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune. Området er udlagt til boligområde med dertilhørende kollektive anlæg institutioner og lignede.

Kommuneplan 2013



Rammekort med markering af lokalplanområdet.

Byplanvedtægt 5

Dele af lokalplanens område er omfattet af byplanvedtægt 5. Området er udlagt til boliger med dertilhørende kollektive anlæg institutioner og lignende. Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan ophæves de dele af byplanvedtægt 5, der omfattes af nærværende lokalplan.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

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

Trafikale forhold	Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Jyllandsgade. Lokalplanen udlægger ikke nye veje og stier. Der indrettes ingen nye p-muligheder på grunden. Parkering må foregå andetsteds fx ved Randers Arena og i Jyllandsgade og Sennelgade ud for ejendommen. Skolen genererer behov for ca. 11 parkeringspladser jf. den vejledende parkeringsnorm som fremgår af kommuneplanens rammer. Der indrettes til gengæld ca. 32 cykelparkeringspladser på grunden.
Støjforhold	Vejtrafikken må ikke medføre støjbelastning, der overstiger 58 dB i bebyggelsens friarealer og 33 dB indendøre, jf. vejledende grænseværdier for vejstøj i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".
Spildevandsplanen	Lokalplanområdet er omfattet af den godkendte spildevandsplan med områdebetegnelse B30.3. Området er i dag fælleskloakeret.
Kloakering	<p>Ny bebyggelse skal separatkloakeres og forberedes til en fremtidig separatkloakering af området, således at spildevand og regnvand holdes adskilt i hvert sit system frem til tilslutning til den offentlige stikledning ved skel. Eksisterende bebyggelse kan med fordel forberedes til separatkloakering på samme vis.</p> <p>Der må højst afledes regnvand til kloakken fra et befæstet areal svarende til 40 % af det samlede areal. Hvis der sker befæstelse herudover, skal regnvandet håndteres på grunden eller forsinkes på grunden inden tilslutning til kloakken.</p> <p>Til håndtering af regnvand på grunden kan der anvendes forskellige muligheder, f.eks. regnbede, permeable belægnings, faskiner eller forsinkelse med afløbsstyring. Forsinkelse kan ske på terræn eller i lukkede bassiner. Løsningerne skal tilsammen sikre overholdelse af kravet til maksimal afledning af regnvand fra grunden. I dag fremstår hele ejendommen med tæt belægning, hvor der ikke er bebygget.</p>
Varme	Lokalplanområdet er beliggende inden for den eksisterende afgrænsning for kollektiv varmforsyning, med mulighed for tilslutning til fjernvarme.
Elforsyning	Lokalplanområdet elforsynes af Verdo.
Alternativ energiforsyning	Der kan suppleres med alternativ energiforsyning som fx solcelleanlæg og lignende efter nærmere anvisninger.
Vandforsyning	Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra privat vandværk.
Jordforurening	Grunden er udtaget af kortlægningen i 2014 og er at betragte som lettere forurenede/områdeklassificeret som den omgivende byzone. En forureningsrapport fra 2010 bekræfter at grunden er lettere forurenede.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald". Af regulativet fremgår det bl.a. hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent.

Randers Kommune indsamler dagrenovationslignede affald fra erhverv. Affaldsproducenten skal sørge for at der opstilles tilstrækkeligt indsamlingsmateriel, således at der er tilstrækkelig kapacitet

Renholdelse og vintervedligeholdelse

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

Tilgængelighed

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FNs 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. I lokalplanen skal der sikres niveaufri adgang for kørestolsbrugere.

Arkæologiske forhold

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.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Den 21. juli 2004 trådte bestemmelserne om miljøvurdering af planer og programmer i kraft. Lovens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer.)

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

På baggrund af screeningen har byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen. (Planen omfatter et mindre område på lokalt plan og omfatter ikke projekter, der er nævnt i lovens bilag 3 og 4.) Planen vurderes således ikke at danne grundlag for anlæg eller følgerikninger, der vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering har været offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget.

Lokalplan 612 C. Ia Cours Skole, ny skolebygning

Gældende lovgivning

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området giver mulighed for at opføre en ny bygning i tilknytning til den eksisterende skolebygning.

at ny bebyggelse tilpasses de eksisterende bygninger i området.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 411i og 411h samt alle parceller, der efter den 04.04.2014 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

2.2 Lokalplanens område er beliggende i byzone og forbliver byzone med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til etageboligbebyggelse og fælles anlæg, institutioner og dertilhørende fælles friarealer.

§ 4 Støj

Støjberegninger

For at sikre, at gældende grænseværdier for trafikstøj overholdes, skal der foretages støjberegninger i området, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007.

4.1 Før påbegyndelse af ny bebyggelse skal der foretages støjberegninger som godtgør, at støjniveauet inden døre og i bebyggelsens friarealer ikke overstiger grænseværdierne i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007.

§ 5 Tekniske anlæg

5.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- Bebyggelsesprocent**
- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 125. Fællesarealer indgår ikke ved beregningen heraf.
- 6.2 Bygninger må opføres med max 4 etager.
- 6.3 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 15 m, målt fra eksisterende terræn.
- Byggefelter**
- 6.4 Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt. Det gælder også garager, carporte og øvrige småbygninger.
- 6.5 Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende plan.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- Facader og tage**
- 7.1 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 20/30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans, såsom kobber og zink. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.
- 7.2 Facaden skal fremstå som teglfacade, blank, vand-skuret eller andre materialer med pudset overflade.

§ 8 Ubebyggede arealer

- Fælles friarealer**
- 8.1 Det på kortbilag 2 med grønt-signatur viste areal udlægges som fælles friarealer og må ikke bebygges.
- Terrænregulering**
Bebyggelsen skal så vidt muligt tilpasses terrænet og ikke omvendt. På skrånende terræn skal bebyggelsen udformes, så den optager terrænets niveauforskelle.
- 8.2 På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.
- 8.3 Terrænregulering på mere end +/-0,5 m er ikke tilladt.

§ 9 Ibrugtagning af ny bebyggelse

- 9.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted. Lavenergihuse er dog fritaget for tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning.

§ 10 Aflysning af lokalplan**Dele af
Byplanvedtægt 5 bortfalder**

- 10.1 Denne lokalplan erstatter dele af bestemmelserne i Byplanvedtægt 5. Dele af Byplanvedtægt 5 bortfalder således med byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 612 - C. la Cours Skole, ny skolebygning er vedtaget af Randers byråd den 16. juni 2014 og har været offentliggjort efter reglerne herom i planloven.

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 27. oktober 2014

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 5. november 2014, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Lokalplanens retsvirkninger

Forandringer skal følge planen

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

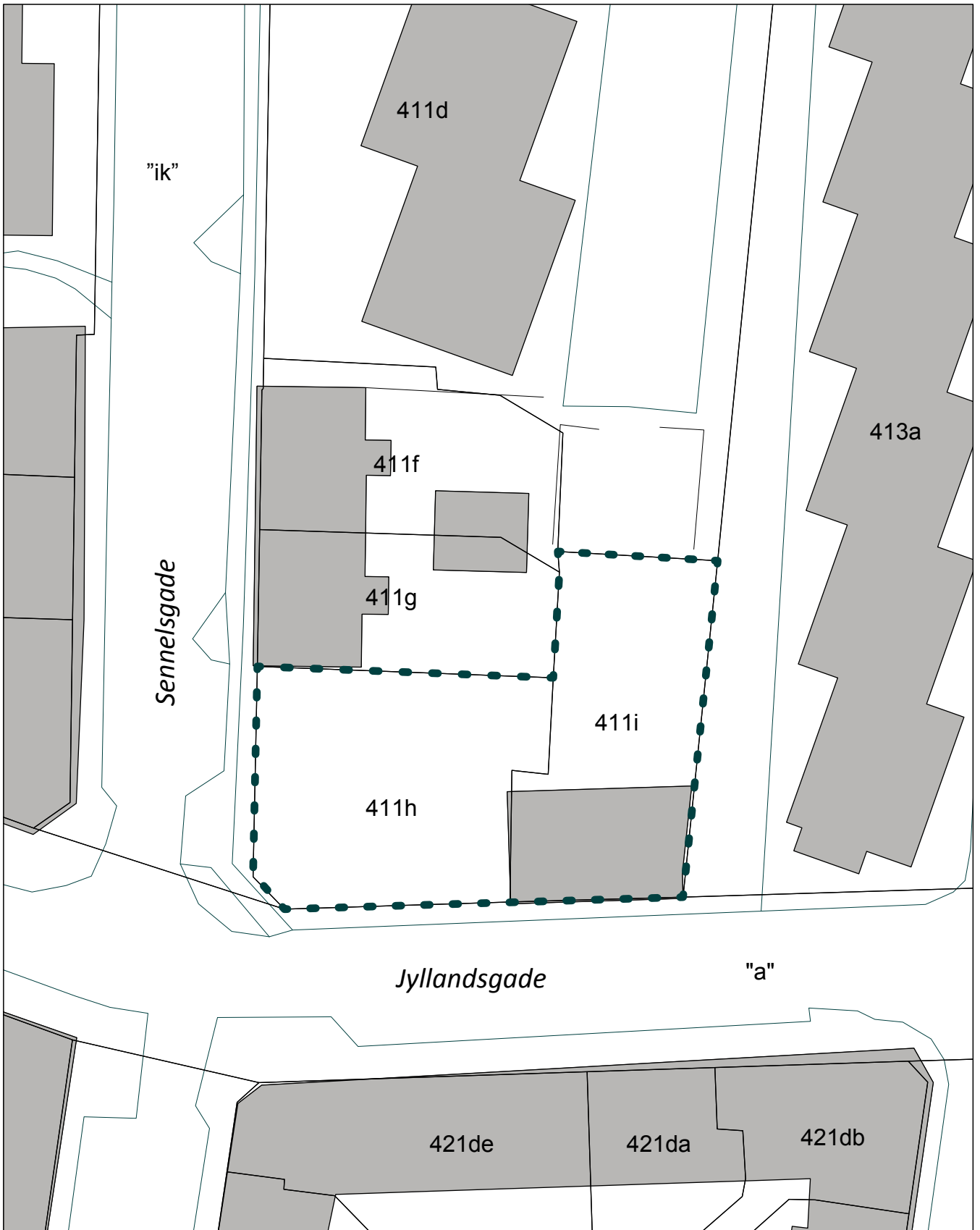
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.




Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

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.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk efter § 18 i planloven.



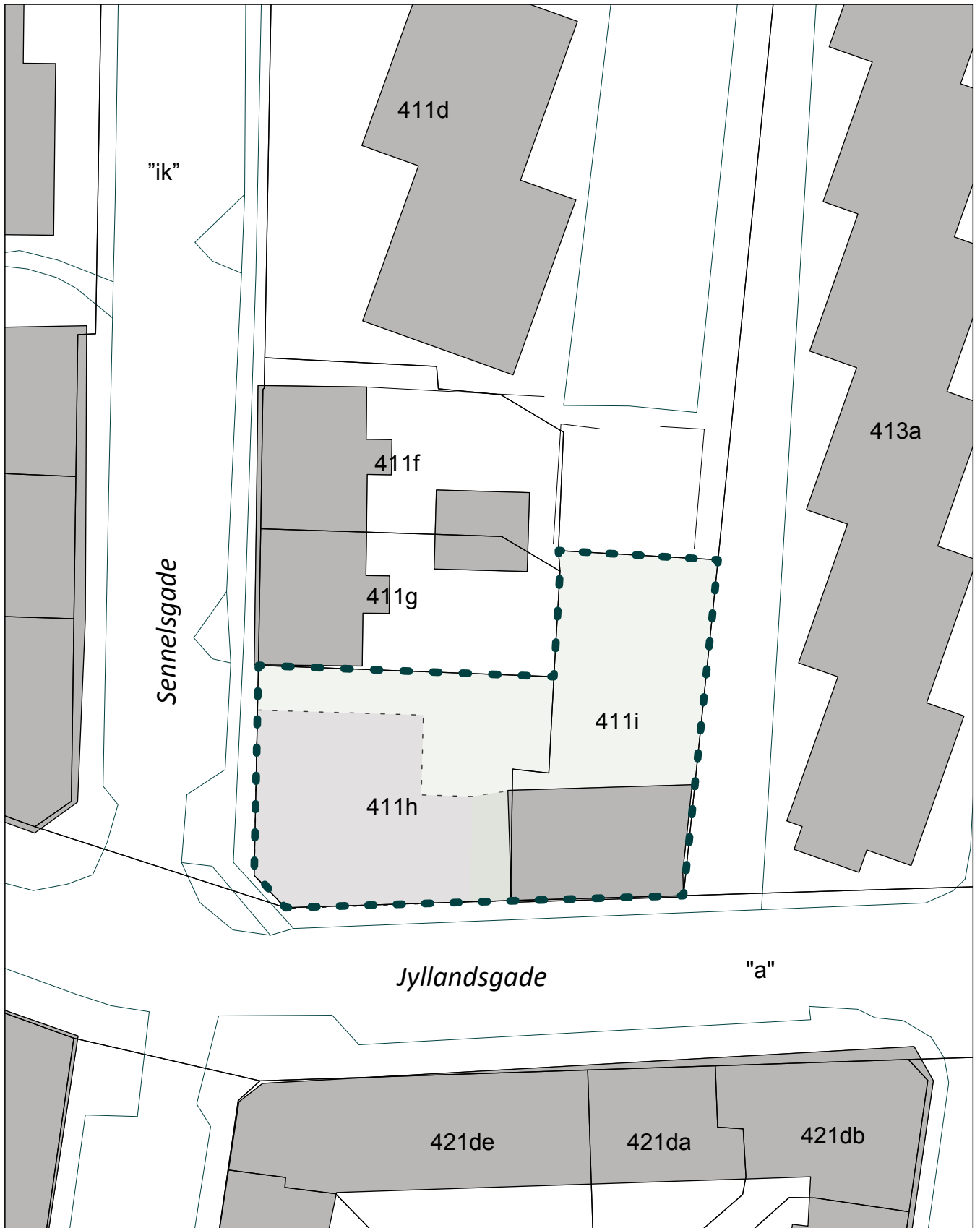
-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR.SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE






**C. LA COURS SKOLE
 NY SKOLEBYGNING
 EKSISTERENDE FORHOLD**

RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
 PLAN, LAKSETORVET

**LOKALPLAN 612
 BILAG 1**

APRIL 2014
 MÅL 1:500



-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR.SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
-  BYGGEFELT
-  FÆLLES FRIAREALER

**C. LA COURS SKOLE
 NY SKOLEBYGNING
 FREMTIDIGE FORHOLD**

RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK
 PLAN, LAKSETORVET

**LOKALPLAN 612
 BILAG 2**

APRIL 2014
 MÅL 1:500

Vejledning

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for et afgrænset område i kommunen. Den fastlægger juridisk bindende bestemmelser om den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter.

Lokalplanens bestemmelser

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

- områdets anvendelse
- bebyggelsens art
- vej- og stiforhold
- bebyggelsens placering, omfang og materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- friarealernes anvendelse
- fælles anlæg
- beplantning

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i planloven, og lokalplanen må ikke stride mod den overordnede planlægning. Strider lokalplanen mod region- og kommuneplan, skal disse ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Hvornår udarbejdes en lokalplan

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt udarbejde et lokalplanforslag og skal gøre det:

- Når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse,
- Inden større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger kan gennemføres,
- Når der skal overføres areal fra landzone til byzone.

Hvad er formålet med lokalplaner?

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Desuden er lokalplanerne byrådets og borgernes garanti for, at den samlede kommuneplan bliver gennemført.

Borgernes indflydelse

Indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres i mindst 8 uger med henblik på, at borgere får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt.

Forholdet mellem bygge lov og lokalplanbestemmelser

Bygge loven

I bygge loven og særligt i bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De 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 særlige bestemmelser i lokalplanen, der til-sidesætter byggelovens regler, er det byggelovens bestem-melser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem byggelov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i byggeloven.

Klagevejledning

Miljøvurdering af planen

Miljøvurdering

Afgørelser vedrørende denne lokalplan, truffet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter planloven.

Planloven

Klage over lokalplanen

I henhold til planlovens § 58 nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen skal være skriftlig og skal være modtaget inden fire uger fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan. Klagen indsendes til Randers Kommune, der herefter sender klagen videre til Natur- og Miljøklagenævnet.

Hvis man vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

Klagegebyr

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets be-handling af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder ikke be-handling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen findes på nævnets hjemmeside: www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvist medhold i klagen.

Klagen sendes til

Klagen sendes til:

Randers Kommune
Laksetorvet
8900 Randers C

eller pr. e-mail: teknisk@randers.dk

Randers Kommune
Miljø og Teknik
Plan
Laksetorvet
8900 Randers C