



Randers Kommune



*I 5 ugers offentlig høring
fra den 08.12.2020 til den 12.01.2021*

Forslag til LOKALPLAN 721

Omdannelse af området ved
Gjerlev-Enslev skole



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST	3
VEJLEDNING	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	5
OM LOKALPLANEN	6
BAGGRUND.....	6
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	6
LOKALPLANENS INDHOLD.....	8
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	10
§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Område og zonestatus	10
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Udstykning.....	10
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	10
§ 6 Tekniske anlæg	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 9 Ubebyggede arealer	12
§ 10 Grundejerforening	12
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	12
§ 12 Ophævelse af lokalplan.....	13
§ 13 Vedtagelsespåtegninger	13
KORTBILAG 1, Afgrænsning og delområde	15
KORTBILAG 2, Arealanvendelse	16
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	17
OVERORDNET PLANLÆGNING	17
KOMMUNEPLANEN	17
EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER.....	18
ØVRIG PLANLÆGNING	18
NATURBESKYTTESLOVEN	18
MUSEUMSLOVEN	18
MILJØBESKYTTESLOVEN	19
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	19
TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE	19
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	19



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 den 12.01.2021.

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 18. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen.

Yderligere oplysninger

Svar på spørgsmål vedrørende planforslagets indhold fås ved henvendelse til Randers Kommune, Plan, på tlf. 8915 6900 eller pr. e-mail til plan@randers.dk.



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.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forslag til Lokalplan 721

En detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes på Erhvervsstyrelsens hjemmeside.



OM LOKALPLANEN

Forslag til Lokalplan 721



Kort over lokalplanområdet



Oversigtskort 1

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Byrådet ønsker med denne lokalplan at, give mulighed for at omdanne området omkring den tidligere Gjerlev-Enslev Skole til offentlige formål, erhvervsformål og rekreative arealer.

Lokalplanen erstatter lokalplan 646, som gav mulighed for udstykning af boliger. En borgerproces har efterfølgende peget på, at borgerne i området ønsker at bevare de rekreative arealer, hvorfor lokalplan ændres. Området rummer ved lokalplanens vedtagelse en række bygninger fra de tidligere skole og SFO funktioner. Bygningerne varetager idag nye funktioner som menighedshus, aktivitetshus, idrætshal og børnehave.

Området vil kunne rumme offentlige formål og erhvervsformål i de eksisterende bygninger, mens området omkring udlægges til rekreativt areal.

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone

Borgerne i Gjerlev ønsker at skabe nogle gode rammer for fællesskab og faciliteter, der kan være med til at styrke bosætningen i byen, i den forbindelse har Byrådet godkendt et program for områdefornyelse



i Gjerlev og bevilliget midler til realisering.

Områdefornyelsen består af forskellige indsatser. En af dem er, at udeområdet omkring aktivitetshuset bliver forbedret og omdannet til et nyt bevægelses- og aktivitetsområde målrettet byens børn og unge. Der skal arbejdes ud fra en samlet plan for de rekreative områder, der sikrer sammenhæng i området og appellere bredt.

Områdefornyelsen i Gjerlev forventes at blive gennemført i årene 2020-2022.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område, der tidligere har fungeret som skole, ligger i den østlige del af Gjerlev by. Området er på ca 5 ha og afgrænses mod øst og syd af Tønagervej. Mod vest afgrænses området af en cykel- og gangsti, 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 to delområder, der er udformet med fokus på at sikre, at udeområdet omkring den eksisterende bebyggelse kan indrettes til rekreative arealer.

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

Denne lokalplan giver mulighed for at anvende de eksisterende bygninger til offentlige formål og erhvervsformål, samt at bevare de gamle boldbaner og legearealer til rekreativt areal. Der kan etableres stier der skaber aktive og trygge forbindelser gennem området. Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre yderligere bebyggelse.

Lokalplanen inddeles i 2 delområder.

Delområde I udlægges til offentlig- og erhvervsformål

Delområde II udlægges til rekreativt areal



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 721

DELOMRÅDE I

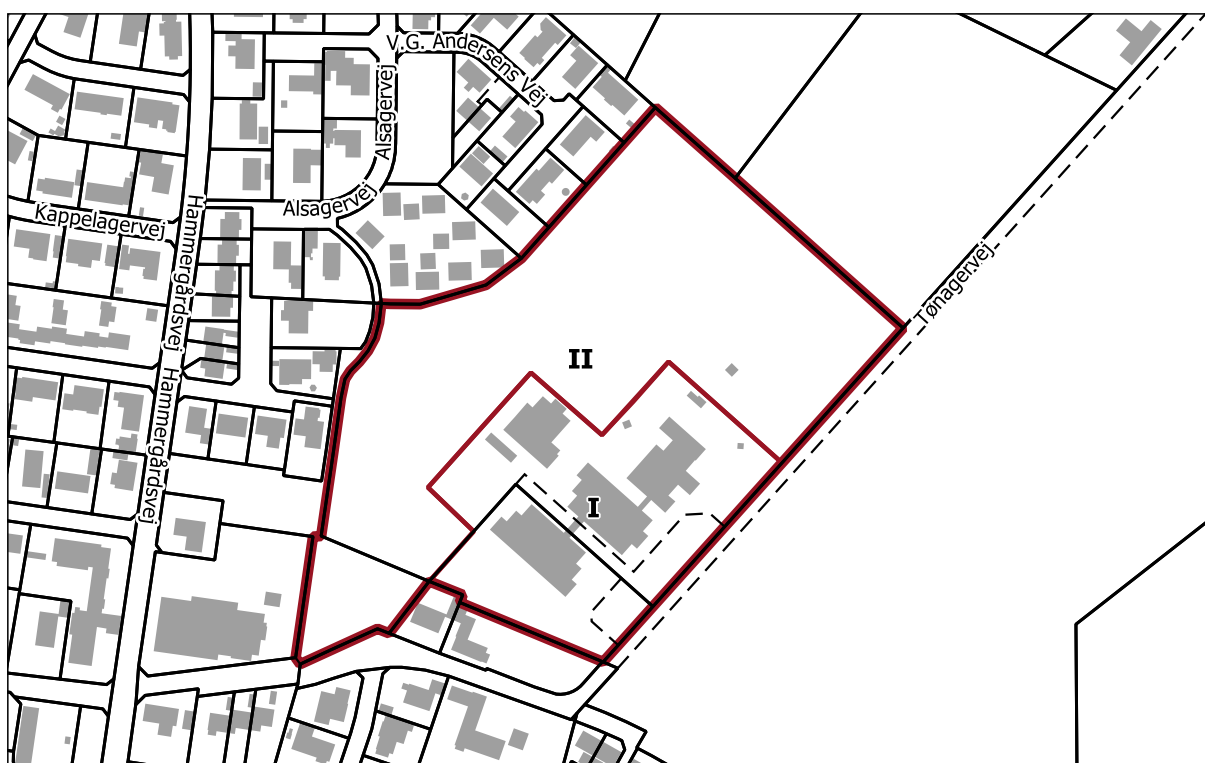
Offentlige formål, erhvervsformål og rekreative arealer

Delområde I består af nogle eksisterende bygninger. Bygningerne varetager idag funktioner som menighedshus, aktivitetshus, idrætshal og børnehave. Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre yderligere bebyggelse. Det er dog muligt at opføre ny mindre bebyggelse indenfor de angivne byggefeltet.

DELOMRÅDE II

Rekreative arealer

Delområde II skal bevares som rekreativt areal, hvor de eksisterende opstammede træer og lunde skal bevares. Alléer, lunde og opstammede træer fremgår af bilag 2, og er udpeget som bevaringsværdig beplantning. Langs med stier i sydlige del af lokalplanområdet er der plantet Birk, som allétræer. Alléerne fremhæver hovedstierne og skaber et særligt rum omkring stiforløbene, hvor man kan gå mellem de hvide stammer og høje trækroner. Lunde af spredte træer skaber et tag af samlet kronedække, og giver sammen med alléerne den sydlige del af lokalplanområdet en park-karakter der er identitetsskabende for det rekreative areal. I lundene understreges park-karakteren af variationen af træarter med forskellige kvaliteter: Store markante Lindetræer, mindre Navr, og stedsegrønne grantræer. Trærækken består af 2 rækker Rødel og Grantræer. Den opstammede træække af rødel er tæt-plantet, og der kan med fordel tyndes i beplantningen, så træerne får bedre plads og vækstforhold.





1



3



2



4



Billede 1: de opstammede træer (rødel)

Billede 2: Birkeallé

Billede 3: Solitært træ
bevaringsværdigt

Billede 4: Lund

Randers Kommune kan i særlige tilfælde give tilladelse til at den bevaringsværdige beplantning fældes eller tyndes. Randers Kommune vurderer i samme omgang om der skal stilles krav om erstattende beplantning. Der stilles ikke nødvendigvis krav om at erstattende beplantning skal være samme art eller plantes præcis samme sted, som den fældede beplantning, men vurderingen sker ud fra hensigt om, at beplantningernes kvaliteter skal sikres. Således skal der i lundene sikres en variation i arterne, træerne skal stå spredt på plænen, og der skal plantes træer, som kan få en løftet krone, så man fortsat kan se under trækronerne. Alléerne skal bevares med mellemstore eller store og markante træer, og sikres en ensartet karakter.

Lokalplanen giver også mulighed for at etablere et beplantningsbælte langs eksisterende bebyggelse mod nord.

Delområde II har en størrelse, der kan rumme mange brugere og forskellige aktiviteter. Arealet kan derfor med fordel indrettes med beplantninger, der både binder delområdet sammen, så det opleves som en helhed, og samtidig rummer forskellige oplevelser, styrker arealets rekreative funktion, samt er et inviterende og attraktivt sted at mødes og opholde sig.

Der kan også etableres interne stier i området. Dette kan være med til at skabe bedre tilgængelighed i området.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

Lokalplanens formål

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1 **At** området må anvendes til rekreative formål, offentlige formål og lettere erhvervsformål.
- 1.2 **At** sikre områdets rekreative værdi og at bevaringsværdig beplantning bevares.

Område og zonestatus

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 31a1, 31a2 og en del af 18bt, Gjerlev by samt alle parceller, der efter den 15.10.2020 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II, som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde I kan anvendes til offentligt formål, erhvervsformål og rekreativt formål.

- 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 rekreative formål som bypark, aktivitetsplads, fælles opholdsareal, grønt område el.lign.

Delområde II må anvendes til rekreative formål.

Udstykning

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der må ikke udstykkes yderligere indenfor lokalplanområdet.

Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Vejbetjening fra Tønagervej

- 5.1 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Tønagervej med en vejtilslutning som vist på kortbilag 2.

Vej indenfor lokalplanens område

- 5.2 Eksisterende vej A-A bibeholdes, som udlagt i matrikelkortet med 7 meters bredde og vist på kortbilag nr. 2.

Vejudlæg

- 5.3 Vejvand eller pladsvand i området skal håndteres med kloak eller opsamlingsstanke. Der må ikke ske nedsivning af vejvand eller pladsvand i området



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 721

Parkeringspladser

- 5.4 Eksisterende stiforbindelse a-a i delområde II skal bevares.
- 5.5 De eksisterende parkeringspladser mod Tønagervej, som vist på kortbilag 2, bevares.
- 5.6 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.

Antal etager og bygningshøjde
Der må bygges i 2 etager og en højde på maks. 8,5 m.

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

Skiltning

Rekreative arealer

§ 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.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsen i delområde I må maksimalt opføres i 2 etager og med en maksimal højde på 8,5 meter.
- 7.2 Bebyggelse i delområde I skal placeres indenfor byggefeltene vist på kortbilag 2. Mindre bygninger dog kan etableres uden for byggefeltene.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.
- 8.2 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 De i delområde II ubebyggede arealer skal fastholdes som rekreative arealer.
- 9.2 Opstammede træer og lunde som vist på kortbilag 2 skal bevares. Bevaringsværdig beplantning må ikke fældes eller beskadiges. Randers Kommune kan i særlige tilfælde give tilladelse til at bevaringsværdig beplantning kan fældes eller tyndes, og foretager i samme omgang en konkret vurdering af hvilke plantearter, der skal erstatte den fældede beplantning.



Hegn i skel

9.3 Der må i delområde II opstilles legeredskaber, bænke, paviljoner o.lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold.

9.4 Hegn langs skel, vej og stier skal etableres som levende hegn.

Beplantningsbælte på 3 m mod eksisterende boligbebyggelse.

9.5 Delområde II må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne eller til oplag af materialer.

Terrænregulering

9.6 Der udlægges areal til beplantningsbælte i en bredde af mindst 3 meter mod lokalplanens afgræsning, som vist på kortbilag 2.

Skilte på ubebyggede arealer må kun være henvisningsskilte og ikke skilte med reklamer

9.7 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m. Der må ikke terrænreguleres i en afstand af 5 meter mod delområde I. Jordvolde som vist på kortbilag 2 i delområde II, kan reguleres ned til de omkringliggende terrænniveauer.

9.8 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.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

At de i §5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

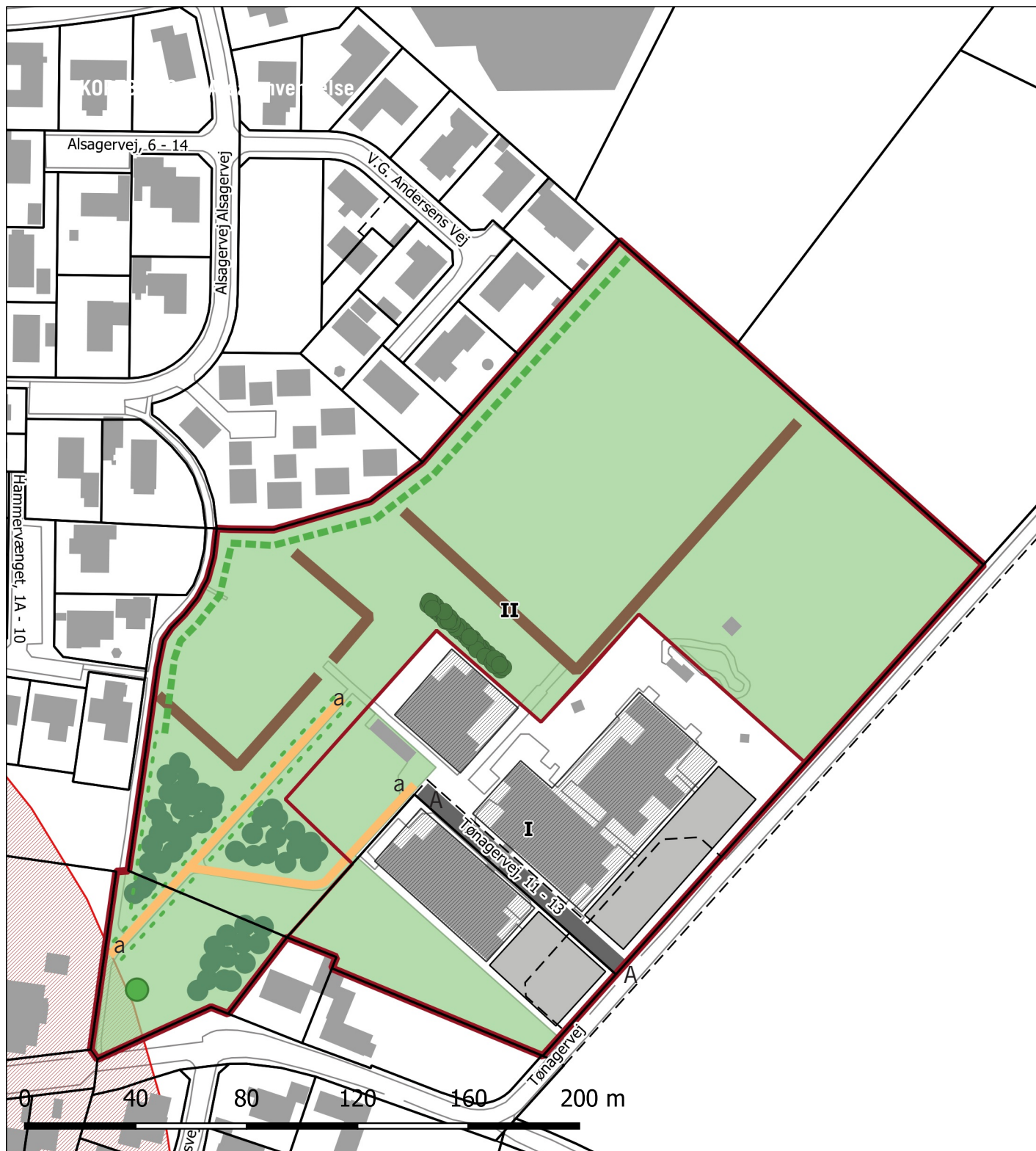
12.1 En del af Lokalplan 20-N der er omfattet denne lokalplan og hele Lokalplan 646 ophæves med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 13 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 721 er vedtaget af Randers Byråd den 07.12.2020.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



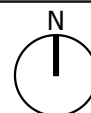
Signaturforklaring

	Matrikelskel		Lunde
	Optagetvej		Opstammede træer
	Ny lokalplan		Parkering
	Delområdegrense		Beplantningsbælte
	Byggefelt		Jordvold
	Bygninger fra GeoDanmark		Eksisterende vej
	Eksisterende sti		Opholdsareal
	Allé træer		Kirkebyggelinjer
	Bevaringsværdigt træ		

BILAG
2

Arealanvendelse

Målforhold: 1:2000 , A4, 27.10.2020



Lokalplan 721

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

OVERORDNET PLANLÆGNING

Beskyttelse af grundvandet



Kort over OSD område

Lokalplanområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanområdet ligger ikke i BNBO, 300 meters beskyttelsesområde eller indvindingsopland til vandværker.

På grund af drikkevandsinteresserne i området skal der tages hensyn til grundvandsbeskyttelsen i forbindelse med håndtering af overfladevand. Vejvand samt vand fra p-pladser må ikke kunne nedsive til grundvandet.

Det er derfor vigtigt, at fremtidige aktiviteter tilrettelægges, så forurening af grundvandsressourcen undgås.

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

Natura 2000-områder

Der er ingen Natura 2000-område inden for/i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Bilag IV-arter

Det vurderes, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

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 boligbebyggelse og 40% for tæt-lav boligbebyggelse. I området kan der etableres virksomheder svarende til miljøklasse 1-3.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

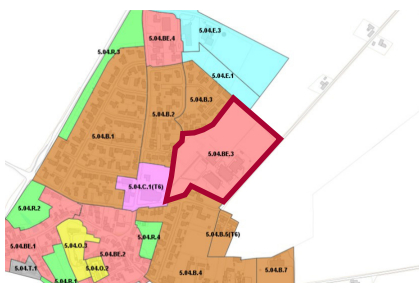
Kystnærhedszonen

Lokalplanens område er beliggende udenfor kystnærhedszonen.

EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af eksisterende lokalplan 20-N, som delvist aflyses og lokalplan 646, som aflyses i sin helhed, ved endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af denne lokalplan.





FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 721

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.

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

ØVRIG PLANLÆGNING

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 for tag- og overfladevand. Ved ændringer i bebyggelse/befæstelse indenfor lokalplanområdet skal det sikres, at afløbskoefficienten er overholdt.

Varmeplan

Der er generelt forbud mod etablering af el-opvarmning som primær varmekilde i bebyggelse inden for lokalplanområdet. Undtaget herfra er varmepumper.

Renovation

For bortskaffelse af affald, skal kravene i Randers Kommunes Regulatorativ for erhvervsaffald overholdes.

NATURBESKYTTESLOVEN

Kirkebyggelinje

Indenfor lokalplanområdet er der registreret kirkebyggelinje omkring Gjerlev kirke. Kirkebyggelinjen er vist på oversigtskortet.

Der gælder efter naturbeskyttelseslovens § 19 en 300 m beskyttelseszone, hvori der ikke uden dispensation må opføres byggeri, der er højere end 8,5 m.

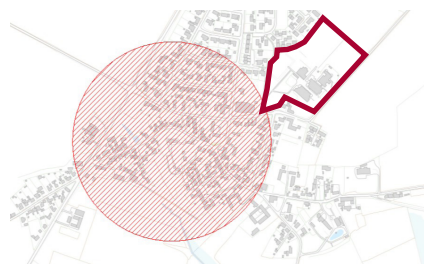
Beskyttelseszonen omfatter det sydvestlige hjørne af delområde II hvori der ikke må opføres bebyggelse. Lokalplanen respekterer dermed naturbeskyttelseslovens § 19.

MUSEUMSLOVEN

Arkæologiske interesser

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder i nærheden af lokalplanområdet. Der forefindes en sløjfet langdysse fra bondestenalderen (140404-2) godt 200 m mod sydvest samt bebyggelsesspor med 3 hustomter fra 3-skibede langhuse umiddelbart fra jernalderen mod nordøst (140404-66). Denne bebyggelse kan meget vel strække sig ind på det aktuelle lokalplanområde. I omegnen af Gjerlev er der desuden gjort en del jernalderfund bl.a. en stenbygget grav af nordjysk type (140404-51). I vådområdet Gjerlev Kær mod syd er der endvidere gjort flere votivfund fra jernalder bl.a. et menneskeskelet (140404-54) og en mosepotte (140404-53).

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





vens § 27.

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

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

MILJØBESKYTTELSESLOVEN

Jordforurening

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

ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

- Opførelse af nye bygninger og jordflytning kræver forudgående byggetilladelse og tilladelse til jordflytning fra Randers Kommune.

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

Der er foretaget en screening af planforslaget efter miljøvurderingslovens § 8, stk. 2. Ifølge loven skal et planforslag miljøvurderes, hvis det vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, fx i forhold til menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

Afgørelse vedr. miljøvurdering

Randers Kommune vurderer, at planforslaget ikke danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På denne baggrund er det Randers Kommunes samlede vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.

Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

Begrundelse for afgørelse

Planforslaget muliggør en ændret anvendelse fra boliger, erhverv og offentlige formål til erhverv, offentlige formål og rekreative formål.

I lokalplanområdet forefindes ingen beskyttet natur eller særligt udpegede landskaber.

Lokalplanen vil ikke forøge trafikken til området i forhold til områdets



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 721

tidligere anvendelse.

Nye rekreative arealer i området vil kunne skabe aktivitet og at have en positiv indvirkning på det bymæssige miljø.

- Lokalplanen ikke giver mulighed for andre formål end der allerede findes i lokalplanområdet samtidig med at friarealerne sikres til rekreative arealer.
- Der er særlige drikkevandsinteresser i området, påvirkningerne er dog vurderet til at være ikke-væsentlige, idet de er håndteret i lokalplanen
- Der er ingen negative konsekvenser for de by-arkitektoniske værdier, da der ikke gives mulighed for yderligere bebyggelse. Eksisterende bebyggelse kan dog erstattes af ny indenfor byggefeltene.
- Der er ingen negative konsekvenser for landskabelige værdier, da der ikke gives mulighed for yderligere bebyggelse.
- Der er ingen negative konsekvenser for kulturarv, da der ikke er udpegede kulturmiljøer i området.
- Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder i nærheden af lokalplanområdet. Da lokalplanen ikke giver mulighed for yderligere bebyggelse og sikrer friarealerne til rekreative arealer, vil der være ingen eller minimale konsekvenser for de arkæologiske interesser.
- Planens område indeholder ikke udpegninger efter naturbeskyttelseslovens § 3, særlige værdifulde landskaber, m.m

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

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.