

LOKALPLAN 616

Kærsmindeområdet





<i>Vejledning om lokalplanen</i>	Vejledning	
	<i>Vejledning</i>	3
	<i>Klagevejledning</i>	4
<i>Lokalplanens retsvirkninger: herfra er lokalplanens bestemmelser juridisk gældende</i>	<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	5
	<i>Om lokalplanen</i>	6
	<i>Oversigtskort</i>	6
<i>Redegørelsen fortæller hvad lokalplanen handler om</i>	Redegørelse	
	<i>Lokalplanens indhold</i>	7
	<i>Delområder</i>	11
	<i>Illustrationsplan</i>	12
<i>Lokalplanens juridisk bindende bestemmelser og kort</i>	Lokalplanens bestemmelser	
	§ 1 <i>Lokalplanens formål</i>	13
	§ 2 <i>Område og zonestatus</i>	13
	§ 3 <i>Anvendelse</i>	13
	§ 4 <i>Udstykning</i>	14
	§ 5 <i>Veje, stier og parkeringsforhold</i>	14
	§ 6 <i>Bebyggelsens omfang og placering</i>	17
	§ 7 <i>Bebyggelsens udformning og fremtræden</i>	18
	§ 8 <i>Skiltning</i>	19
	§ 9 <i>Ubebyggede arealer</i>	19
	§10 <i>Tekniske anlæg</i>	20
	§11 <i>Grundejerforening</i>	21
	§12 <i>Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse</i>	22
	§13 <i>Servitutter</i>	23
	§14 <i>Vedtagelsespåtegning</i>	23
	<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	23
<i>Lokalplanens juridisk bindende kort</i>	Lokalplankort	
	<i>Kortbilag 1 - Eksisterende forhold</i>	24
	<i>Kortbilag 2 - Fremtidige forhold</i>	25
	<i>Bilag 3 - Vejprofiler</i>	26
<i>Lokalplanen og andre planer</i>	Forhold til anden planlægning	
	<i>Forhold til anden planlægning</i>	27
	<i>Kommuneplanen</i>	28
<i>Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering</i>	<i>Andre planer og love</i>	30
	<i>Miljøvurdering</i>	34



Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens bestemmelser

Hvornår udarbejdes en lokalplan

Indflydelse

Byggeloven

VEJLEDNING

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i lov om planlægning.

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 juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

PLIGT TIL AT LAVE 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 opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri.

BORGERNES 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 BYGGELOV OG LOKALPLANBESTEMMELSER

I byggeloven 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 byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler, er det byggelovens bestemmelser, 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

Planloven

Hvis du har bemærkninger til indholdet i et planforslag kan du deltage i den offentlige debat om planforslaget, og sende skriftlige bemærkninger til byrådet i løbet af den offentlige høring. Indholdet af et planforslag kan imidlertid ikke påklages til Planklagenævnet.

Det er muligt at klage over den endelige vedtagelse af denne lokalplan til Planklagenævnet. Du kan kun klage over retlige spørgsmål i henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Klage

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.

Klagen skal indbringes via Klageportalen, som du finder på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

Klagen skal være indgivet inden fire uger efter denne lokalplan er offentligt bekendtgjort. Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for Randers Kommune i Klageportalen.

Gebyr

For behandling af klager, der indbringes for nævnet, herunder anmodninger om genoptagelse, jf. dog stk. 3, betaler klager 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.

Hvem kan klage?

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.

Ingen handlepligt.

Muligheder for dispensation.

Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

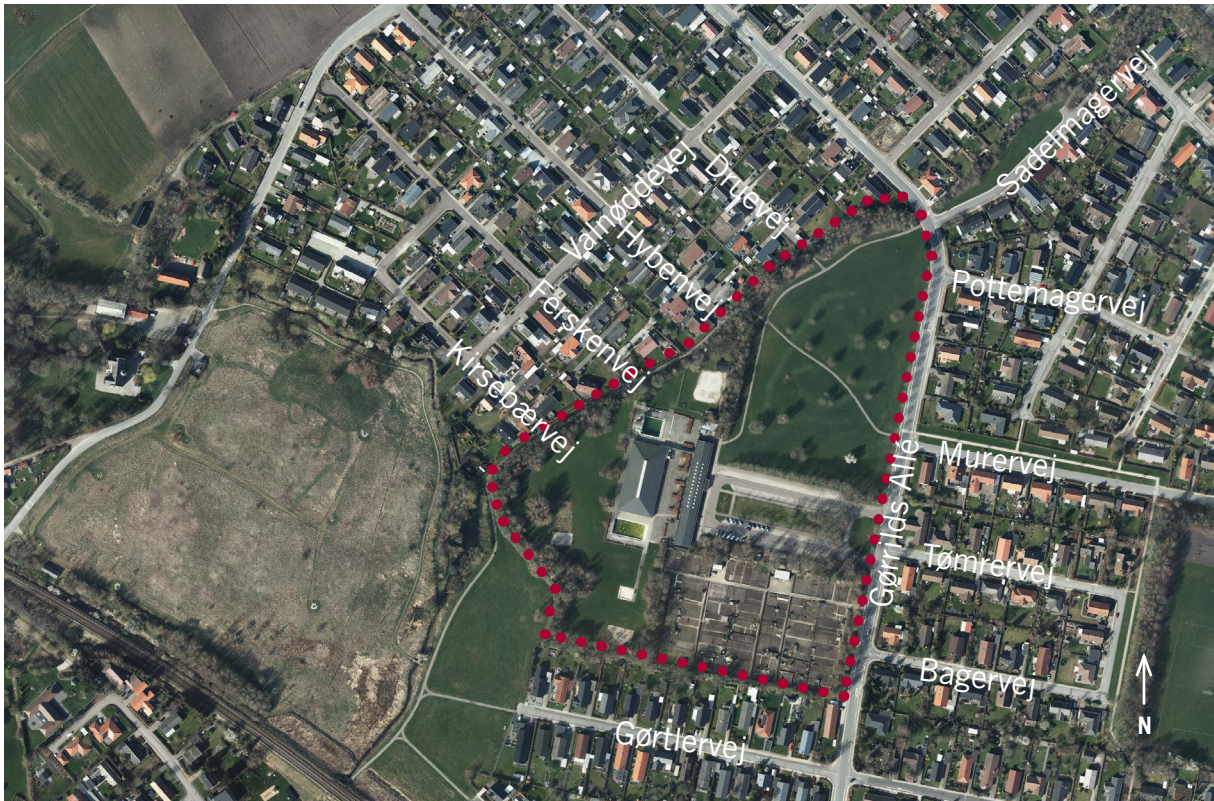
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med formål, principper og anvendelsesbestemmelser i planen. Byrådet kan i nogle tilfælde vælge at give tidsbegrænsede dispensationer til midlertidige anvendelser, selv om det strider mod planens formål, principper og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved 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.



Oversigtskort: Lokalplanens afgrænsning



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i forhold til Randers by

OM LOKALPLANEN

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for udvikling af et nyt boligområde. Boligområdet ønskes placeret på Kærsmindesbadets nuværende anlæg og i forlængelse af det eksisterende boligkvarter ved Gørrilds Allé på daghaverens areal syd for Kærsmindesbadet.

Lokalplanens område

Lokalplanens område ligger i den nordvestlige del af Randers by på Gørrilds Alle og afgrænses af eksisterende parcelhusområder mod nord, syd og øst samt et ubebygget landområde mod vest. Lokalplanområdet udgør ca. 8,9 ha.

Kærsmindesbadet blev indviet i 1971 og har været anvendt som badeanlæg frem til 2015, hvor anlægget lukkede. Bygningerne står i dag som ubenyttede. Anlægget består af to hovedbygninger med dertilhørende udendørs bade faciliteter samt et større parkeringsanlæg, der er placeret omkring et grønt areal.



Kærsmindebadet er beliggende i Kærsmindeparken, som er en offentlig park med sammenhængende stisystemer. Parken er i dag udlagt til rekreative formål og indgår som en del af den grønne struktur i Kommuneplan 2017. Kendetegnende for parken er, at den består af solitære træer og afgrænses med allétræer og beplantningsbælter.

I lokalplanområdets sydøstlige del driver Pensionisthaveforeningen daghaver. Foruden enkelte småskure og et fælleshus er daghavernes areal ubebygget. Der er i dag placeret en mobilantennemast mellem parkeringsarealet og daghaverne.

Gørrilds Alle er den primære fordelingsvej i lokalplanområdet og området omkring. Det er kendetegnende for den eksisterende bebyggelse omkring lokalplanområdet, at den primært består af et-plans parcelhuse med facader i mursten og med saddeltage. Det er kendetegnende for boligvejene omkring lokalplanområdet, at de ender i skel mod Kærsmindeparken. Det gælder for eksempel boligområdet omkring Due- Hyben- Fesken- og Kirsebærvej. Herved opstår der lange kig langs vejen og til Kærsmindeparken. Bebyggelsen på Gørtlervej er orienteret med skel mod lokalplanområdet.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at Kærsmindebadets bygninger samt anlæg kan nedrives. Sideløbende med lokalplanlægningen søges daghaverne genplaceret et andet sted, og arealet, hvor daghaverne er placeret, udlægges som en del af et nyt boligområde. Kærsmindeparken skal bevares i sin helhed som en offentlig, rekreativ park med sammenhængende stisystemer.

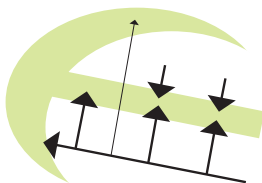
Kærsmindeparken

Kærsmindeparken er karakteriseret ved sin sammenhængende afgrænsende beplantning, solitære træer placeret i terrænet og sammenhængende stisystemer, der forbinder parken med de omkringliggende områder. Kærsmindeparken bevares i sin helhed, og der gives mulighed for rekreative aktiviteter og dertilhørende mindre bygninger til opbevaring og lignende.

Det nye boligområde

Lokalplanens nye boligområde udgør ca. 4,4 ha af det samlede lokalplanområde. Der planlægges omkring 60 boliger hvoraf 11 boliger udlægges til åben/lav bebyggelse og omkring 50 udlægges til tæt/lav bebyggelse.

Vejene med kig til grønne områder



Figur 1. Vejene giver mulighed for lange kig og skaber visuelle forbindelser til grønne områder.

Vejene i det nye boligområde er udformet, så de ligner boligveje omkring lokalplanområdet, hvor vejskel munder ud i Kærsmindeparken. Vejskel i det nye boligområde munder ud i grønne områder for at sikre lange kig på langs og på tværs (jf. figur 1). De visuelle forbindelser giver oplevelsen af en åben bebyggelse med tæt tilknytning til omkringliggende grønne områder.



Regnvandsafledning af overfladevand

Lokalplanen beskriver et overordnet regnvandssystem med åbne grønne render, der tilsluttes et regnvandsbassin. Formålet med synliggørelsen af regnvandet er at skabe et grønt boligområde, der har en god sammenhængskraft med Kærsmindeparken. Da lokalplanområdet ligger indenfor et vandindvindingsområde, skal de åbne grønne regnvandsrender være med tæt bund for at sikre, at der ikke nedsiver overfladevand.

Spildevandsplanen

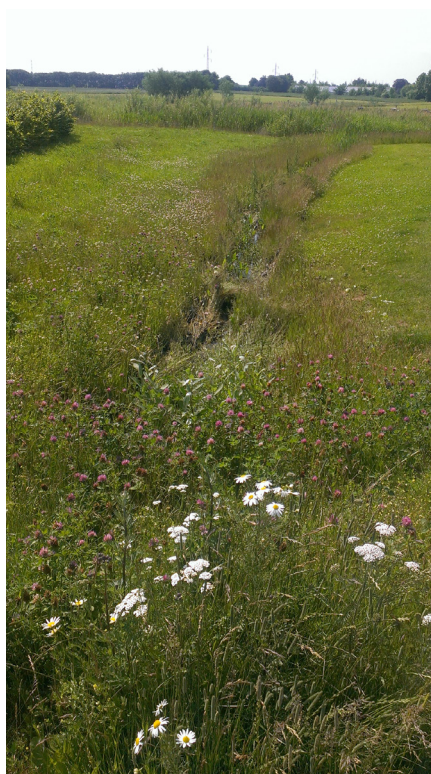
Den endelige håndtering af overfladevand indenfor lokalplanens afgrænsning reguleres af spildevandsplanen. Der er udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen for boligområdet, og lokalplanen beskriver derfor alene den overordnede intention med regnvandet i området. Der er desuden bestemmelser om etablering af regnvandslaug i spildevandsplantillæget til vedligehold af regnvandsrender.

Lokalplanens veje samt grønne områder er udlagt, så der kan etableres åbne render til afledning af overfladevand. Ved ekstremregn kan de åbne grøfter anvendes til at sikre, at vandet bliver ledt væk fra boligområdet. De åbne regnvandsrender er, sammen med en hensigtsmæssig placering af bebyggelse på boliggrunde i forhold til afledning af regnvand, en del af områdets klimatilpasning. Der er således indbygget en sikkerhed i forhold til forøgede regnmængder. Inspiration til etablering af åbne regnvandsrender kan ses på figur 2-4.

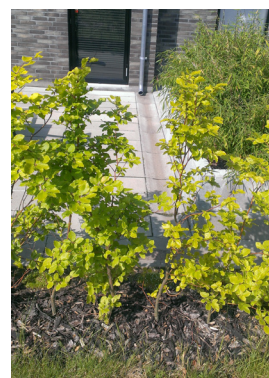
*Figur 2:
Landskabelig regnvandsrende*

*Figur 3:
Tag- og overfladevand ledes væk fra boligen i en åben regnvandsrende.*

*Figur 4:
Regnvandsrenden får en dobbeltfunktion idet den er integreret som en del af legepladsen.*



Figur 2



Figur 3



Figur 4



Bebyggelse

Det nye boligområde tilpasses lokalplanens omkringliggende bebyggelsesstruktur i form af bygningshøjder, facadematerialer og tagudformning. Ligeledes tages der i lokalplanen højde for, at boligområdet er placeret i nær tilknytning til Kærsmindeparken, idet der i forlængelse af Kærsmindeparken sikres et stort grønt opholdsareal tværs gennem boligområdet.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der giver mulighed for at opføre både åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Lokalplanen giver ligeledes mulighed for, at flere boliger kan bygges omkring et centralt beliggende atrium for at tilgodese nye alternative boformer så som flerfamiliehuse og lignende.

Åben/lav bebyggelse

Udover det traditionelle fritliggende enfamiliehus kan der i området ved åben/lav bebyggelse også etableres dobbelthuse. I dette område kan bebyggelse opføres i 1 etage.

Åben/lav bebyggelse er parcelhuse, villaer.

Åben/lav bebyggelse i det nye boligområde er placeret som en forlængelse af boligerne på Gørtlervej. Bebyggelsen pålægges en facadebebyggelinje og skal have sadeltagsudformning samt levende hegn i skel. Tilsammen sikrer disse bestemmelser, at åben/lav bebyggelse i det nye boligområde og bebyggelsen omkring lokalplanområdet får et samlet udtryk.

Tæt/lav bebyggelse

Tæt/lav bebyggelse i det nye boligområde er placeret omkring en lang grøn rekreativ landskabskile. Tæt/lav bebyggelsens afgrænsning mod den grønne kile skal fremstå med åben beplantning for at sikre en tæt fysisk sammenhæng mellem landskabskilen og bebyggelsen. Tæt/lav bebyggelse må opføres i op til 2 etager.

Tæt/lav bebyggelse er dobbelthuse, række- klyngehuse m.fl.

Grøn landskabskile som opholdsareal og forbindelsesled

Landskabskilen forbinder lokalplanens boligområde og Kærsmindeparken og skaber et landskabeligt opholdsareal med mulighed for rekreativ udfoldelse for boligområdets beboere. Det grønne opholdsareal skal beplantes med buske og mindre træer, der fremmer kilens landskabelige karakter. Den grønne rekreative kile er udlagt med plads til render til afledning af overfladevand. Regnvandsrenderne skal indgå som en del af terrænet og landskabet. Der skal plantes vejtræer i landskabskilen langs Gørrilds Alle, der sammen med de eksisterende vejtræer skaber en visuel sammenhæng mellem det nye boligområde og Kærsmindeparken fra Gørrilds Alle.

Veje, stier og parkering

I boligområdet etableres der to primære vejadgange fra Gørrilds Alle. Disse primære veje - boligvej A-A og boligvej B-B forsyner boligområdet med vejadgang til henholdsvis tæt/lav bebyggelse og åben/lav bebyggelse. Der etableres parkeringspladser langs boligvej A-A, som kan benyttes af parkens besøgende og boende i boligområdet. I forbindelse med parkeringspladserne kan der opsættes anlæg til opsam-



ling af genbrugsmaterialer og indsamling af restaffald. Der etableres stinet i boligområdet, der forbindes med Kærsmindeparkens stisystem. Herved sikres der sammenhæng mellem stiforbindelser i boligområdet, parken og stisystemer udenfor lokalplanområdet. Der er reserveret areal til evt. støjafskærmning langs Gørrilds Alle. Eventuel støjafskærmning skal fremstå som en tilplantet væg med en fuldt dækkende beplantning. Støjafskærmningen skal kun etableres, hvis nødvendigt.

Allé træer/vejtræer

De eksisterende allétræer (se figur 6) langs boligvej A-A skal bevares for at markere overgangen mellem boligområde og Kærsmindeparken. Derudover skal der plantes vejtræer i boligområdet langs Gørrilds Alle og langs boligvej A-A og boligvej B-B. Vejtræer samt de åbne, grønne regnvandsrender (se figur 5) er med til at skabe et grønt boligområde. Derudover virker vejtræerne fartdæpende.

*Figur 5:
Cverfladevand ledes væk fra kørebane i
åben regnvandsrende med vildsom beplantning.*



*Figur 6:
Allétræer sikrer afgrænsning mellem Kærsmindeparken og det nye boligområde.*



Regnvandsbassin

Der skal etableres regnvandsbassin i Kærsmindeparken til opsamling af regnvand i området for at undgå påvirkning i Svejstrup Bæk. Basinet skal etableres med svage skrånninger og må ikke afskærmes, da bassinet skal være en del af Kærsmindeparkens landskabelige udtryk.



Figur 7: Kortet viser hvordan lokalplanens område er inddelt i 5 delområder.

DELOMRÅDER

Lokalplanen indeles i 5 delområder.

DELOMRÅDE I Park

Delområde I udlægges til rekreativ, offentlig park med afgrænsende beplantning, sammenhængende stisystemer og mulighed for etablering af regnvandsbassin.

DELOMRÅDE II, III Tæt/lav boligområde

Delområde II og III udlægges til tæt/lav boligbebyggelse såsom dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, klyngehuse, gårdhuse, og boliger til alternative boformer. Boligerne kan opføres i op til 2 etager med lodrette lejlighedsskel og i en højde op til 8,5 meter. Indenfor delområdet kan der opføres omkring 50 tæt/lav boliger.

DELOMRÅDE IV åben/lav boligområde med mulighed for doppelthuse

Delområde IV udlægges til åben/lav boligbebyggelse i form af villaer og parcelhuse. Der kan desuden etableres dobbelthuse. Boligerne kan opføres i 1 etage med en højde op til 6,0 meter. Indenfor delområdet kan der opføres i alt 11 boliger. Der er fastsat bestemmelser for tagudformning, facadematerialer og facadebyggelinier for at sikre, at bebyggelsen i videst muligt omfang indgår i en overordnet karakteristisk sammenhæng med bebyggelsen omkring lokalplanområdet.

DELOMRÅDE V Grønt opholdsareal

Delområde V udlægges som grønt areal med buskbeplantning og regnvandsrender samt mulighed for ophold og leg. Der plantes vejtræer i områdets østlige del langs Gørrilds Alle for at skabe sammenhæng mellem det nye boligområde og Kærsmindeparken fra Gørrilds Alle.



ILLUSTRATIONSPLAN
Lokalplan 616



Figur 8: Kortudsnit 1:2000



I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

at udlægge lokalplanens område til henholdsvis rekreative formål og boligformål.

at sikre, at overfladevand i boligområdet håndteres i synlige regnvandsrender med tæt bund.

at sikre, at bebyggelsen indenfor de enkelte storparceller fremstår som en ensartet helhed.

at sikre at Kærsmindeparkens sammenhængende stisystemer bevares.

at sikre boligområdets overordnede stinet forbindes med Kærsmindeparkens stisystemer.

at sikre etablering af grønt opholdsareal i boligområdet.

at sikre etablering og bevaring af træer langs Gørrilds Alle og boligvej A-A og boligvej B-B.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 554ha og litra "ef" Randers Markjorder samt alle parceller, der efter den 09.01. 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

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

Storparceller

2.3 Delområde II og III inddeles i storparcellerne storparcel a, b, c og d, e og f, som vist på kortbilag 2.

Zonestatus

2.4 Lokalplanområdet er i landzone. Lokalplanområdet overføres ved offentliggørelsen af denne lokalplans endelige vedtagelse til byzone.

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

Rekreativ parkanvendelse

3.1 Lokalplanens delområde I må kun anvendes til rekreative formål til offentligt fritidsformål, som bypark, grønt område og lign. Parken skal friholdes for bebyggelse og anlæg med undtagelse af stier og tekniske anlæg i form af regnvandsbassin og adgangsvej hertil. Der kan opføres bygninger mindre end 50m² til fælles faciliteter, opbevaring og lign. placeret som vist på kortbilag 2.



- Boligformål*
Tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav boligbebyggelse. Tæt-lav bebyggelse kan f.eks. være kædehuse, rækkehuse mv. med lodrette lejlighedsskel.
- 3.2 Lokalplanens delområde II og III må kun anvendes til boligformål som tæt/lav boligområde. Bebyggelse må kun ske som tæt/lav bebyggelse i form af klynge, række-, dobbelt- samt kædehuse og lignende. Der kan desuden inden for storparcel a bygges flere boliger omkring et centralt beliggende atrium.
- Åben-lav bebyggelse er f.eks. parcelhuse, og villaer med egen have mv. Der kan desuden etableres dobbelthuse.*
- 3.3 Lokalplanens delområde IV må kun anvendes til boligformål som åben/lav boligområde. Bebyggelse må kun ske som åben/lav bebyggelse i form af parcelhuse og villaer med egen have. Der kan desuden etableres dobbelthuse.
- Fælles opholdsareal - landskabskile*
- 3.4 Lokalplanens delområde V må kun anvendes som fælles opholdsareal og til regnvandsrender. Området skal friholdes for bebyggelse med undtagelse af mindre anlæg i form af legeplads, bålplads og lignende.
- Generelt (tekniske anlæg mm.)*
- 3.5 Der må indenfor delområde I etableres regnvandsbassin, jf. § 10.6 og antennemast til mobiltelefoni med tilhørende teknikkabine, jf. § 10.5.
- 3.6 Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, m.v. Der kan dog ikke opstilles vindmøller.
- § 4 UDSTYKNING**
- 4.1 Matrikel 554a kan udmatrikuleres.
- 4.2 Grunde til tæt/lav i delområde II og III skal have et areal på mindst 350m² og max. 500m².
- 4.3 Grunde til åben/lav og dobbelthuse i delområde IV skal have et areal på mindst 600m² og højst 900m².
- 4.4 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.5 Grunde indenfor den enkelte storparcel i delområde II og III må kun udstykkes efter en samlet bebyggelsesplan.
- 4.6 Ved etablering af bebyggelse omkring fælles atrium på storparcel a kan grunde udstykkes mindre end 350m².
- § 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD**
- 5.1 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Gørrilds Alle.



		Delområde II vejbetjenes fra boligvej A-A og delområde III og IV vejbetjenes fra boligvej B-B, som vist på kortbilag 2.
<i>Veje og stier indenfor lokalplanens område</i>	5.2	Der udlægges areal til nye veje, stier og parkeringsarealer i princippet som vist på kortbilag 2. <ul style="list-style-type: none">• Boligvej A-A• Boligvej B-B• Boligveje, der fortrinsvis etableres som sideveje til boligvej A-A og boligvej B-B: C-C, D-D, E-E, F-F og G-G.• Sti a-a
<i>Boligveje</i>	5.3	Vejudlæg til boligvej A-A skal udlægges efter princippet som vist på kortbilag 2 og bilag 3. Boligvej A-A skal udlægges i en bredde af mindst 9,0 meter. Hvor der på kortbilag 2 er angivet parkering skal vejen udlægges i en bredde af mindst 16,00 meter. Boligvejen skal have en kørebanebredde på mindst 5,0 meter og mindst 1,5 meter bredt fortov samt mindst 2,5 meter grøn rabat til håndtering af overfladevand i den ene side af vejen. Parkering skal etableres som skrå- eller vinkelparkering. <p>Der må ikke etableres overkørsler til de enkelte grunde fra boligvej A-A.</p>
	5.4	Vejudlæg til boligvej B-B skal udlægges efter princippet som vist på kortbilag 2 og bilag 3. Vejen skal udlægges i en bredde af mindst 10,5 meter med en kørebanebredde på mindst 5,0 meter og mindst 1,5 meter bredt fortov samt mindst 2,5 meter grøn rabat til håndtering af overfladevand i den side af vejen. Der skal etableres en hævet flade midt på boligvejen.
	5.5	Boligveje i storparceller skal udlægges efter princippet som vist på kortbilag 2. Vejene skal udlægges i en bredde af min. 8,0 meter med en kørebanebredde på min. 5,0 meter og 1,5 meter grøn rabat i begge sider af vejen. En af de grønne rabatter skal anvendes til håndtering af overfladevand.
	5.6	Der skal udlægges areal til vendepladser for enden af alle blinde veje over 20,0 m. Vendepladser for enden af boligvej A-A og boligvej B-B skal dimensioneres til renovationskøretøjer, da der etableres fælles affaldsløsninger langs vejene, jf. § 10.2.
<i>Vejtræer</i>	5.7	Langs boligvej A-A og boligvej B-B skal der plantes vejtræer af søjleart efter princippet som vist på kortbilag 2 og bilag 3. Træerne skal plantes med en indbyrdes afstand på omkring 20,0 meter.



Stier

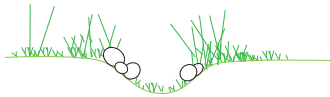
5.8 Grøn rabat til håndtering af overfladevand skal kunne kryd-
ses niveaufrit og vejfast ved stier og krydsende boligveje.

5.9 Boligområdets overordnede stinet, herunder sti a-a, som er
markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af
mindst 4,0 meter og skal befæstes med asfalt i en
bredde af 2,0 meter som Kærsmindeparkens stier.

5.10 Sti a-a skal forbindes med Kærsmindeparkens stisystem.
Stien skal have niveaufri skæring med Kærsmindeparkens
stisystem og med boligvej A-A og boligvej B-B.

5.11 Der skal sikres vejadgang til regnvandsbassin fra boligvej
B-B. Vejadgang til regnvandsbassinet kan være sammen-
faldende med stier i Kærsmindeparken og skal som mini-
mum etableres som en stabilgrusforstærket kørevej. Er
vejene ikke sammenfaldende med Kærsmindeparkens stier
skal de fremstå i græs.

Princip for regnvandsrende:



*Krav om dimensionering er fastlagt i
spildevandstillæg nr. 35*

Belysning

5.12 Indenfor vandindvindingsområder, som her svarer til hele
lokalplanområdet, skal grundvandsinteresser sikres. Derfor
skal vejarealer, herunder parkering, etableres med tæt
belægning, og afledning af overfladevand skal ske i åbne
grøfter med tæt bund.

5.13 Belysning af vejareal og parkeringspladser i delområde II,
III og IV skal ske med ensartede armaturer.

5.14 Stier i delområde V skal belyses med ensartet parkarmatur.

5.15 Belysning skal placeres i samme side af veje og stier for at
understøtte veje og stiers retning.

Parkering

5.16 Der skal udlægges areal til parkeringpladser i overensstem-
melse med Randers Kommunes parkeringsnorm:

I delområde II skal parkering etableres på den enkelte
grund eller som fællesparkering indenfor den enkelte
storparcel. Parkering kan også etableres som fælles-
parkering langs boligvej A-A, som vist på kortbilag 2. Der
skal etableres parkering svarende til:

- 1½ p-plads pr. tæt/lav bolig.

I delområde III skal parkering etableres på egen grund eller
som fællesparkering indenfor den enkelte storparcel. Der
skal etableres parkering svarende til:

- 1½ p-plads pr. tæt/lav bolig.

I delområde IV skal parkering etableres på egen grund.
Der skal etableres parkering svarende til:

- 2 p-pladser pr. åben/lav bolig.



- 5.17 For hver 25 fællesparkeringsplads inden for det enkelte delområde skal der udlægges 1-2 handicapparkeringspladser. Handicapparkeringspladser skal befæstes med fast og jævn belægning så som slotsgrus, stabiltgrus, asfalt eller fliser. Græsarmering kan ikke accepteres som fast og jævn belægning.
- 5.18 På grunde til åben/lav eller tæt/lav bebyggelse må der højst etableres én overkørsel til boligvejen for hver bolig. Overkørslen må ikke være bredere end 6,0 meter.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Afløbskoefficienter

- 6.1 Den eksisterende bebyggelse kan nedrives i sin helhed.
- 6.2 Regnvandsafledning til Randers Spildevands afløbssystem, må kun ske svarende til en maksimal afløbskoefficient på:
- 0,60 af grundarealet for tæt-lav bebyggelse.
 - 0,40 af grundarealet for åben-lav bebyggelse.

Befæstede arealer inkluderer indkørsler, pladser, tagflader, belagte arealer på terrasser mv.

Ved overskridelse af den angivne afløbskoefficient, skal der etableres forsinkelse og afløbsstyring inden tilslutning til Randers Spildevands afløbssystem.

Bebyggelsesprocent

- 6.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må højst udgøre:
- 45% for tæt/lav bebyggelse i to etager.
 - 40% for tæt/lav bebyggelse i én etage.
 - 30% for åben/lav bebyggelse.

Andel af selvstændigt udmatrikulerede fælles fri- og opholdsarealer kan ikke indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.

Antal etager og bygningshøjde

- 6.4 Bygningshøjden for delområde II og III må ikke overstige 2 etager og 8,5 m målt fra eksisterende terræn.
- 6.5 Bygningshøjden for delområde IV må ikke overstige 1 etage og 6,0 m målt fra eksisterende terræn.
- 6.6 Bebyggelse i delområde II og III må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste storparceller.
- 6.7 Bebyggelse i delområde IV må kun opføres inden for det på kortbilag 2 viste delområde.
- 6.8 Bebyggelse i delområde II og III må kun opføres efter en samlet plan inden for den enkelte storparcel.

Den samlede plan for tæt/lav bebyggelse kan opdeles i etager.



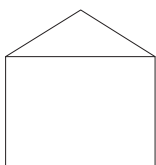
Byggelinje

- 6.9 Bebyggelse, herunder skure, carporte og lign., i delområde II og III kan sammenbygges over interne skel men skal have en afstand på mindst 2,5 meter til skel mod vej, stier, fællesarealer og park, som vist med byggelinje på kortbilag 2.
- 6.10 Bebyggelse i delområde IV må opføres i naboskel såfremt husene bygges sammen som dobbelthuse, og der kun opføres en bolig pr. ejendom. Afstand til øvrige skel skal holdes på minimum 2,5 meter.

Facadebyggelinje

- 6.11 Bebyggelse i delområde IV pålægges en facadebyggelinje på 5 meter fra vejskel som vist på kortbilag 2. Al bebyggelse i delområde IV skal placeres bag byggelinjen dog med mindst 10 meter facadelængde placeret i facadebyggelinjen. Undtaget herfra er mindre bygninger så som redskabs- og cykelskure samt carporte.
- 6.12 Facadebyggelinjen må fraviges med op til 1,2 meter ved for eksempel karnapper, frontespice, altaner, indgangspartier eller lignende.

Tagudformning



Glanstal 20, jf. Teknologisk Instituts prøvningmetode ISO 2813, 1994.

- 6.13 Bebyggelse i delområde IV må kun opføres med et ligesidet saddeltag med hældning på mellem 20 og 30 grader. Mindre bygninger som udhuse og carporte må udføres med andre tagformer.

§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

Facader

Ved boligernes forskydninger fremstår de som selvstændige enheder samt giver et varieret og spændende uderum at bevæge sig i. Se principet på illustrationsplan.

Tekniske installationer

Skal indgå naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk

Solenergi

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

- 7.1 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 20, bortset fra vinduer.
- 7.2 Bygninger må ikke udføres med valm/halvvalm.
- 7.3 Bebyggelse indenfor lokalplanens område må kun opføres med ydervægge i tegl. Der må ikke opføres pudsede yder vægge. Det kan tillades at 20% af facaden, inklusiv vinduer/døre mv., opføres i andre materialer.
- 7.4 Bygningernes facader i delområde II og III skal, ved sammenbygning af mere end 3 boliger, forskydes med mindst 1,5 meter.
- 7.5 Tekniske installationer på tagfladen må ikke være synlig fra terræn og skal udføres som en del af bygningen.
- 7.6 Anlæg for udnyttelse af solenergi skal gives en overflade, så det fremtræder med mat overflade.



§ 8 SKILTNING

- 8.1 Ved erhverv ved egen bolig, må der opsættes et skilt med en størrelse på højst 0,5 meter eller som udskårne enkeltbogstaver med en bogstavhøjde på højst 25 cm. Skiltet må kun placeres på facade ved adgangsdøren.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Beplantning i Kærsmindeparken

- 9.1 Eksisterende stier og afgrænsende beplantning inden for delområde I skal i hovedtræk bevares. Beplantningen må gennembydes af nye veje og stier.
- 9.2 De på kortbilag 2 viste Sølvløntræer langs den nordlige side af boligvej A-A skal bevares. Der må under anlæg og byggearbejde ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge disse træer eller væsentligt forringe deres levevilkår.

Levende hegn

- 9.3 I delområde II, III og IV må der kun etableres levende hegn. Bagved levende hegn kan der tillades opsat trådhegn og fast hegn, dog maksimalt 1,50 meter i højden. De levende hegn skal være stedsegrønne hegn, der bevarer sine blade om vinteren.
- 9.4 Levende hegn, i delområde II, III og IV skal etableres med en afstand på min. 0,30 m fra skel på egen grund mod regnvandsrender på vejareal, veje, stier, fælles friarealer og opholds arealer.
- 9.5 Delområde II og IIIs afgrænsning mod det fælles grønne opholdsareal i delområde V må ikke fremstå som lukket hæk. Der kan plantes grupper af buske og enkeltstående træer så længe det har en åben grøn karakter. Undtaget herfra er skel, der orienterer sig mod Gørrilds Alle.
- 9.6 I delområde IV skal der etableres levende hegn 0,30 m fra skel på egen grund mod boligvej B-B. De levende hegn må gennembydes af overkørsler og sekundære bygninger.

Fælles opholdsareal

- 9.7 Det fælles grønne opholdsareal i delområde V skal fremstå som en lysåben landskabskile, henligge i græs og beplantes med hvid tjørn samt mindre hjemmearterne buske og træer.
- 9.8 Der kan i delområde V opsættes lege- og motionsredskaber, bænke og lignende, men der må ikke opsættes hegn eller opføres anlæg, der forhindrer lange kig gennem landskilen.



Vejtræer langs Gørrilds Alle på fælles opholdsareal

9.9 I delområde V skal der plantes vejtræer af søjleart langs Gørrilds Allé som vist på kortbilag 2. Vejtræerne skal plantes med en indbyrdes afstand på 10,0-20,0 meter.

9.10 Fælles opholdsarealer og vejarealer må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både og campingvogne eller til oplag af materialer.

*Terrænregulering
Det overordnede landskab skal følges og bebyggelsen skal indpasses.*

9.11 Terræn må reguleres med +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Dog kan yderligere terrænregulering ske i forbindelse med etablering af teknisk forsyning, og ved anlæg af veje, stier, fælles regnvandsrender, grøfter og regnvandsbassin for at sikre at en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted.

9.12 Terrænregulering må ikke forhindre afledning af overfladevand til regnvandsrender og regnvandsbassin.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

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

10.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

10.2 I delområde II og III skal anlæg til opsamling af organisk affald, papir og emballage (glas, metal og plast) samt restaffald udformes som undergrundscontainere.

Antenneanlæg

10.3 Anlæg til områdets tekniske forsyning jvf. § 3.5, må maksimum have en højde 2,5 meter over terræn og højst fylde 20,0 m² bebygget areal og skal udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

10.4 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning jvf. § 3.5 skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme udformning og farve.

10.5 Der må opstilles mobilantennemast med en højde på op til 40 meter i delområde I. Tilhørende teknikkabine må placeres på terræn i umiddelbar tilknytning til masten.

10.6 Indenfor delområde I skal der etableres regnvandsbassin, som vist på kortbilag 2.

Regnvandsbassin

10.7 Regnvandsbassinet skal indpasses i parken og placeres, så det muliggør en hensigtsmæssig opsamling og afledning af regnvand.



- Bebyggelse skal placeres hensigtsmæssigt på grunde, så overfladevand kan afledes i åbne render.*
- Regnvandsrender*
- Særlige vilkår i forbindelse med regnvands-håndtering er beskrevet i Spildevandstillæg nr. 35.*
- Det vildsomme udtryk i regnvandsrenderne opnåes ved ikke at slå renderne mere end et til to gange om året.*
- Evt. støjafskærmning*
- 10.8 Regnvandsbassinet skal være impermeabel, må ikke hegnes og skal udformes så det indgår som en del af det rekreative friareal. Bassinet skal udformes med skrænter med en hældning på max. 1:5.
- 10.9 Regnvand fra veje, tage og befæstede arealer skal afledes overjordisk og tilsluttes regnvandsbassin. Inden for indvindingsopland, som her svarer til hele lokalplanområdet, skal render være impermeable.
- 10.10 Regnvandsrender i delområde V og langs boligvej A-A og B-B skal fremstå som vildsomme grønne render med græsser og lignende. Der må ikke plantes træer, buske og hække indenfor en afstand af 0,5 meter til renderne.
- 10.11 Ved ny bebyggelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes. Der er derfor udlagt areal til støjafskærmning mod Gørrilds Alle som vist på kortbilag 2. Støjafskærmning skal etableres, hvis nødvendigt, og skal fremstå som en tilplantet væg med en fuldt dækkende beplantning.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen omfatter delområde II, III, IV og V. Grundejerforeningernes pligter fremgår af nedenstående:
- Fælles opholdsarealer;
 - Veje og stier indenfor delområde II, III, IV og V;
 - Beplantning langs boligvej A-A og B-B;
 - Åbne regnvandsrender;
- 11.3 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af alle fællesarealer, veje og stier i delområde II, III, IV og V.
- 11.4 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger. Grundejerforeningen skal efter krav fra Randers Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder.



- 11.5 Grundejerforeningen skal oprettes senest når mindst 30% af grundene i delområdet er solgt, eller når Randers Kommune kræver det.
- 11.6 Grundejerforeningen er pligtigt til at tage skøde på de i § 3, stk. 4 nævnt fællesareal og § 3, stk. 5 fællesanlæg, når Randers Kommune kræver det.
- 11.7 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af fællesarealer herunder boligveje, stier, regnvandsrender og beplantninger på fællesarealer (herunder i forbindelse med stamveje, boligveje og interne veje samt ved vendepladser) inden for delområde II-V. Efter anlæg af delområde V skal grundejerforeningen desuden varetage nyetableringer.
- 11.8 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.
- 11.9 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 11.10 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Randers Kommune. Eventuelle ændringer af vedtægterne skal i hvert tilfælde godkendes af Randers Kommune.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 12.1 Ny bebyggelse i delområde II må ikke tages i brug før:
- de i § 5 nævnte veje og stier indenfor delområdet er etableret;
 - den i § 5 nævnte parkering indenfor den enkelte storparcel og / eller parkeringsarealet langs boligvej A-A er etableret;
 - det i § 10 nævnte regnvandsanlæg inden for den enkelte grund er tilsluttet hovedgrøftesystemet;
 - de i § 9 nævnte vejtræer inden for delområdet er etableret;
 - det i § 9 nævnte opholdsområde i delområde V er etableret;
 - ny bebyggelseer tilsluttet kollektiv varmforsyning;
- 12.2 Ny bebyggelse i delområde III må ikke tages i brug før:
- de i § 5 nævnte veje og stier inden for delområde III og IV er etableret;
 - den i § 5 nævnte parkering inden for den enkelte storparcel er etableret;
 - det i § 10 nævnte regnvandsanlæg inden for den enkelte grund er tilsluttet hovedgrøftesystemet;
 - de i § 9 nævnte vejtræer i delområde IV er etableret;



- det i § 9 nævnte opholdsområde i delområde V er etableret;
- ny bebyggelse er tilsluttet kollektiv varmforsyning;

12.3 Ny bebyggelse i delområde IV må ikke tages i brug før:

- den i § 5 nævnte boligvej B-B er etableret;
- den i § 5 nævnte parkering på den enkelte grund er etableret;
- det i § 9 nævnte levende hegn på den enkelte grund er etableret;
- det i § 10 nævnte regnvandsanlæg på den enkelte grund er tilsluttet hovedgrøftesystemet;
- de i § 9 nævnte vejtræer inden for delområdet er etableret;
- det i § 9 nævnte opholdsområde i delområde V er etableret;
- ny bebyggelse er tilsluttet kollektiv varmforsyning;

§ 13 SERVITUTTER

13.1 Ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 616 aflyses følgende tilstandsservitut, som strider mod lokalplanens bestemmelser:

- Deklaration af 26.11.1969 - 9911 - 67 Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.

§ 14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan 616 er vedtaget den 27.03.2017.

Claus Omann Jensen
Borgmester

Erik Mouritsen
Konstitueret
Kommunaldirektør

Lokalplan 616 vedtages endeligt i henhold til Planloven.

Denne lokalplan er endeligt vedtaget den 06.11.2017


Claus Omann Jensen
Borgmester

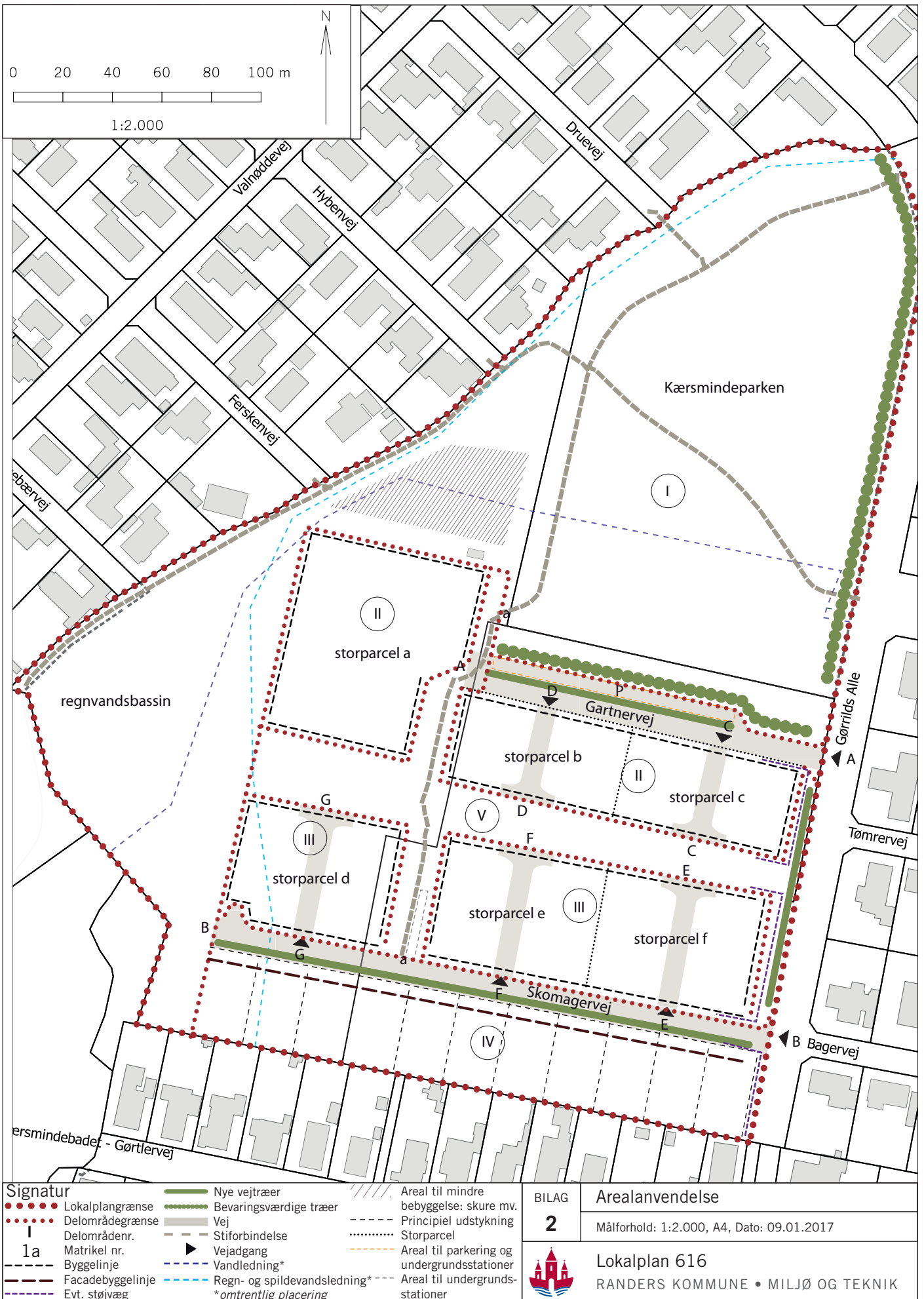
Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

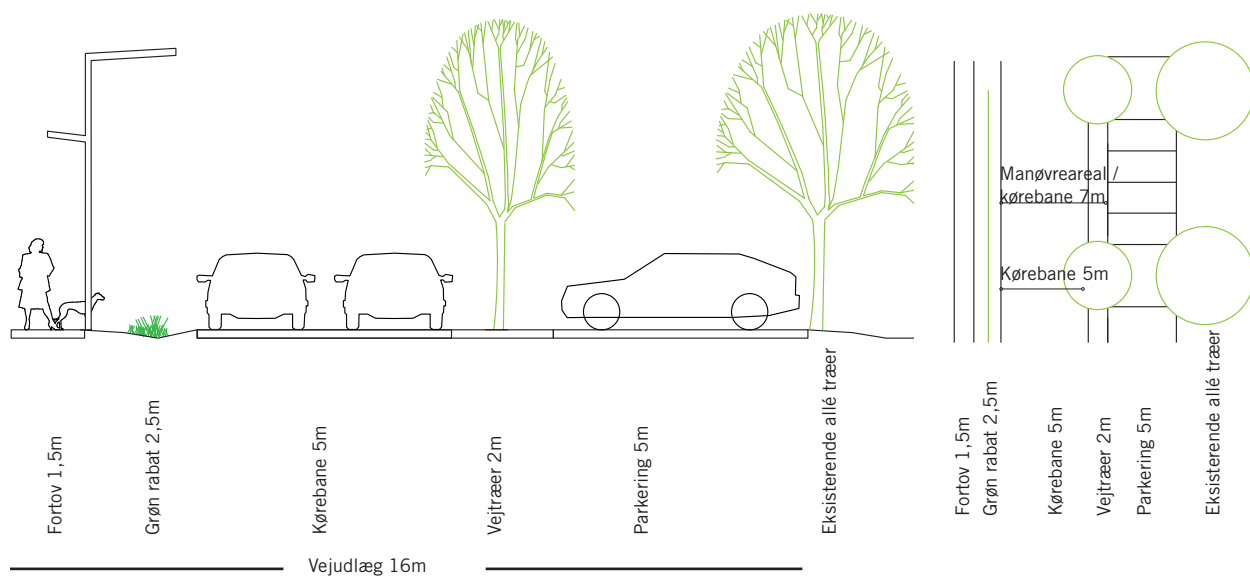
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 13.11.2017 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.



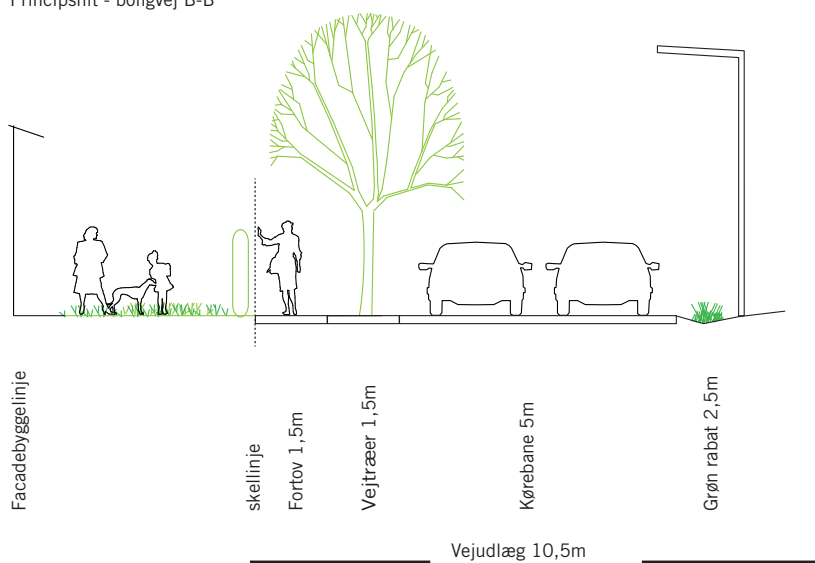
Signatur	BILAG	Afgrænsning og matrikelnr.
— Matrikelskel	1	Målforhold: 1:2.000, A4, Dato: 09.01.2017
1a Matrikelnumre		Lokalplan 616 RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK
••••• Lokalplangrænse		



Principsnit - boligvej A-A:



Principsnit - boligvej B-B



	BILAG	Vejprofiler
	3	A4, Dato: 09.01.2017
		Lokalplan 616 RANDERS KOMMUNE • MILJØ OG TEKNIK



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

LANDSPLANLÆGNING

Lokalplanområdet ligger i randområdet mod vest til en indsats i vandplan 2015-2021 i vandoplandet til 1.5 Randers Fjord. Vandløbet Svejstrup Bæk med indsats nr. 08813 er udpeget til realisering i denne planperiode.

Lokalplanen vil ikke være i strid med indsatsen restaurering i Svejstrup Bæk, der er ikke andre indsatser indenfor lokalplan området.

Link til vandplaner:

<http://mst.dk/natur-vand/vandmiljoe/vandomraadeplaner/>

Beskyttelse af grundvand

Beskyttelse af grundvandet

Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsoplandet til Oust Mølle Vandværk og ca. halvdelen af lokalplanområdet ligger indenfor en 300 meter beskyttelseszone for vandboringerne (se figur a).

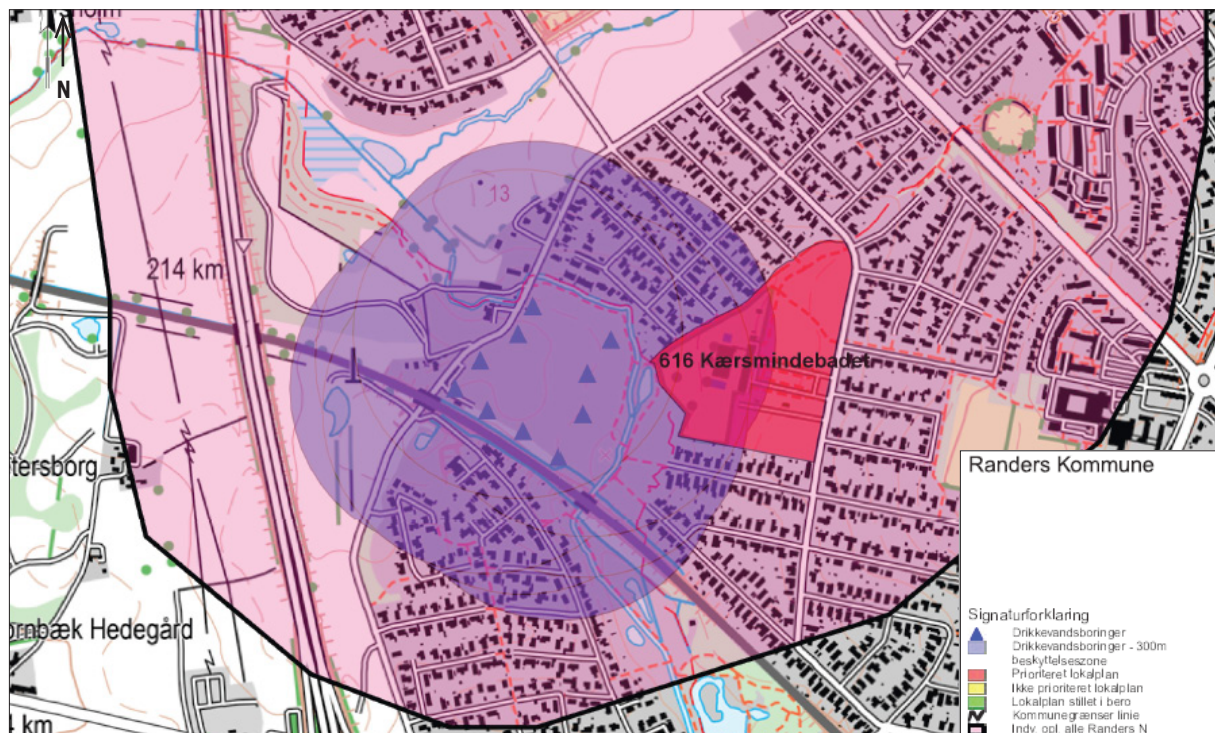
Forholdet belyses nærmere i den miljøscreening og grundvandsreddegørelse, der er udarbejdet sammen med lokalplanen.

Lokalplanen indeholder tiltag, der sikrer hensyntagen til drikkevandsinteresser i området, bl.a.:

- At tag-vejevand ikke må ikke nedsives indenfor lokalplanområdet.
- At regnvandsbassiner og regnvandsrender indenfor lokalplanområdet skal være med tæt bund.

Figur a: Indvindingsområde og 300 m beskyttelseszone for grundvandsboringer.

På det grundlag vurderes, at planerne er i overensstemmelse med landsplanlægningen, hvad angår grundvandsinteresser.





Natura 2000-områder:

Nærmeste natura2000 område er nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov, som er beliggende 7 km fra lokalplanområdet.

Natura 2000-områder

Der er ingen Natura 2000-områder inden for lokalplanområdet. Planforslaget vurderes ikke at have nogen indvirkning på det nærmeste Natura 2000-område, Bjerre Skov og Haslund Skov, der beliggende i en afstand af omkring 7 km fra lokalplanområdet.

Bilag IV-arter

Der er registreret odder i Svejstrup Bæk (se figur b).

Det vurderes i henhold til den udarbejdede miljøscreening for lokalplanområdet, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket. For så vidt angår odderen, som er registreret i området, vurderes det ikke at planlægningen vil have væsentlig negativ effekt på odderen.



Figur b: Registrering af bilag IV arter - odder.

Kommuneplan 2017

KOMMUNEPLANEN

I Kommuneplan 2017 er Kærsmindeområdet omfattet af rammeområderne:

- 1.06.B26 Kærsminde boligområde
- 1.06.R4 Kærsmindeparken - rekreative formål

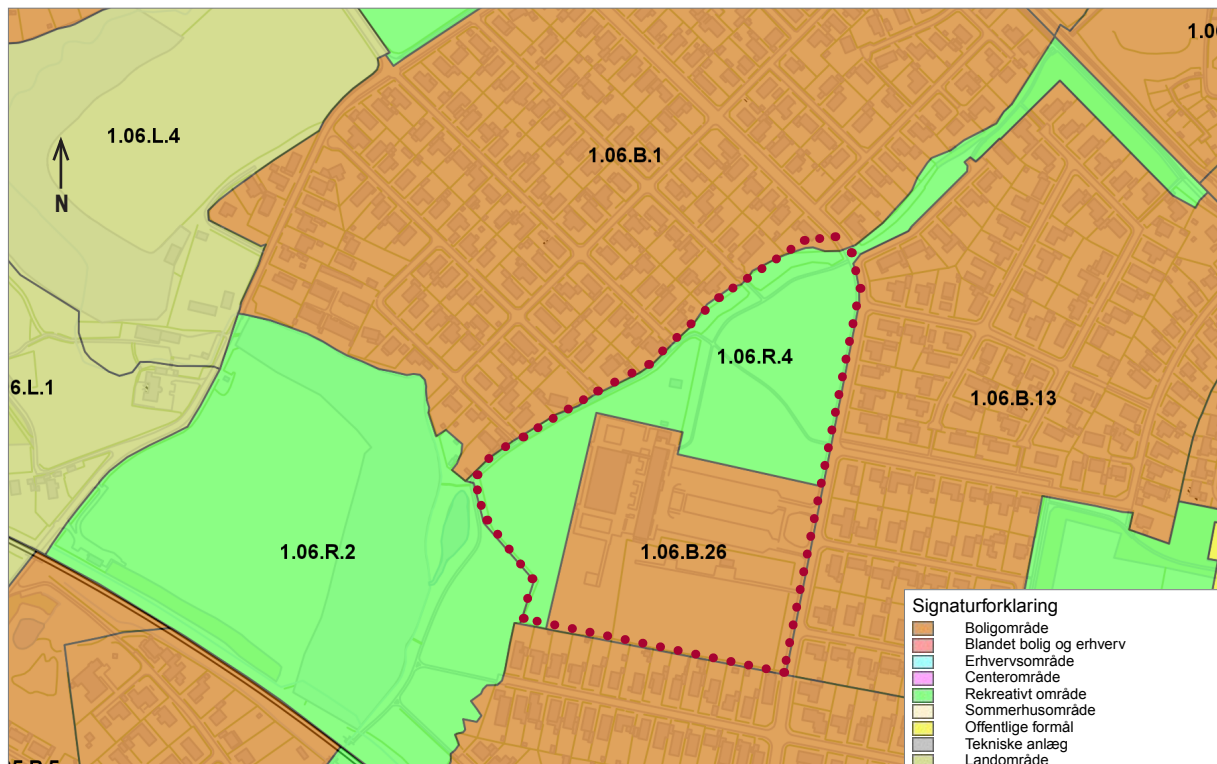
Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammeområder (se figur c).



Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017:

- Grøn struktur: En del af lokalplanens område er omfattet af den grønne struktur for Randers Kommune.
- Rekreation og fritidsformål: En del af lokalplanens område er omfattet af formålet om rekreation og fritid.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne.



Figur c: Rammekort med markering af lokalplanområdet.

Fordebat

FORDEBAT

Byrådet har fra den 04.08.2015 til den 07.09.2015 indkaldt til ideer og forslag til planlægningen.

Den 25. august 2015 blev der afholdt borgermøde.

På baggrund af fordebatten og borgermødet har forvaltningen indarbejdet følgende i lokalplanen:

- Kærsmindeparken bevares i sin helhed som offentligt rekreativt område med sammenhængende stiforbindelser. Parken giver mulighed for rekreative aktiviteter og friholdes for boligbebyggelse.



- Ny boligbebyggelse placeres så Kærsmindeparken i videst muligt omfang bevares.
- Boligbebyggelse giver mulighed for nye boformer i området og tilpasses den eksisterende omkringliggende bebyggelse.
- Der etableres fælles grønt opholdsareal i forbindelse med ny bebyggelse som et mødested med mulighed for fysiske aktiviteter og ophold.
- Pensionisthaverne forsøges omplaceret.
- Der sikres tiltag i forhold til klimatilpasning i form af åben regnvandshåndtering. Klimatilpasningstiltagende indpasses i området og forstærker områdets landskabelige karakter.

ANDRE PLANER OG LOVE

Servitutter

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.

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

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

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Vandledning

Deklaration 12.06.1939. Dok. om landvæsenskommissionskendelse om indkr. i bebyggelse (se figur e).

Højspændingstracé

Deklaration 23.11.1972. Dok om højspænding

Regn- og spildevandsledning

Deklaration 27.11.1992. Dok. om forsynings- afløbsledninger mv. (se figur d).

Luftfartshindringer

Deklaration 02.02.1998. Dok. om luftfartshindringer over 25m.

Antennemast

Deklaration 27.07.2007. Dok om grundareal-lejekontrakt, antennemast



Trafikstøj

Trafikstøj fra Gørrilds Alle.

Vejbetjening

Der skal i forbindelse med byggemodning udarbejdes et vejprojekt, som skal godkendes i henhold til Vejloven. Ligeledes skal der gives tilladelse til overkørsler.

Trafikstøj

Lokalplanområdet ligger op ad Gørrilds Allé. I Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" er beskrevet følgende vejledende grænseværdier for vejstøj:

- Alle udendørs områder, der anvendes tilophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end Lden 58 dB.
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst Lden 46 dB indendørs i sove- 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.

Der skal i forbindelse med byggemodning udføres en støjberegning i forhold til vejtrafikstøj, der dokumenterer støjens udbredelse og hvilke foranstaltninger, der skal udføres for at leve op til kravene i ovennævnte vejledning. Der er derfor afsat plads til evt. støjafskærmning. Den skal kun etableres, hvis nødvendigt.

Spildevand og overfladevand

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er en del af spildevandsplanens område som er planlagt separatkloakeret.

Varme

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 inden for lokalplanområdet. Undtaget herfra er varmepumper.

Vandforsyning

Vandforsyning

Området ligger i Verdo Vandværks forsyningsområde.

Jordforurening

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 jordforurenede.

Renovation og genbrug

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald". Regulativet fastsætter regler for håndteringen af husholdningsaffald fra alle borgere og grundejere i Randers Kommune med henblik på at forebygge forurening, uhygiejniske forhold for miljø og mennesker og begrænse ressourceanvendelsen ved at fremme genanvendelse af affald.



Randers Kommune indsamler restaffald, organisk affald, papir og emballage (glas, plast og metal) ved alle private husstande. Derfor skal der afsættes plads til beholdere til opsamling af de 4 fraktioner.

Nedgravet affaldsløsning

Ved større samlede byggerier anbefaler Randers Kommune, at der etableres en undergrundsstation til opsamling af de 4 nævnte fraktioner.

Renholdelse og vintervedligeholdelse

Vintervedligeholdelse

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

Tilgængelighed

Handicappolitik

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.

Arkæologiske forhold

Arkæologiske interesser

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret flere fortidsminder i umiddelbar nærhed af lokalplansområdet i form af bopladsspor fra både sten-, bronze- og jernalderen, samt at der er tale om et område, hvis topografiske forhold i høj grad er velegnede til oldtidsbebyggelse. Kombinationen af disse forhold indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder på det aktuelle område. Sådanne eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

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

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).

Drikkevandsinteresser

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsoplandet til Oust Mølle Vandværk og omkring halvdelen af lokalplanområdet ligger indenfor 300 meter beskyttelseszonen omkring boringerne (jf. figur a).

Lokalplanen sikrer derfor bestemmelser til grundvandets beskyttelse.



Øvrige planer

Øvrige planer/ teknisk forsyning

Der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen sideløbende med lokalplan nr. 616.

Bindinger

BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af love og tinglyste servitutter. Nogle af bindingerne forhindrer ikke den planlagte anvendelse af området. Andre bindinger kræver ophævelse, dispensation, tilladelse eller godkendelse for, at den planlagte anvendelse kan blive til virkelighed.

Tilladelser fra andre myndigheder
Luftfartshindringer

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Luftfartshindringer

Deklaration 02.02.1998. Dok. om luftfartshindringer over 25m.

Fravigelser fra deklARATIONEN kræver dispensation fra Statens Luftfartsvæsen.

Regn- og spildevandsledning

Regn- og spildevandsledning

Deklaration 27.11.1992. Dok. om forsynings- afledningsledninger mv. (se figur d).

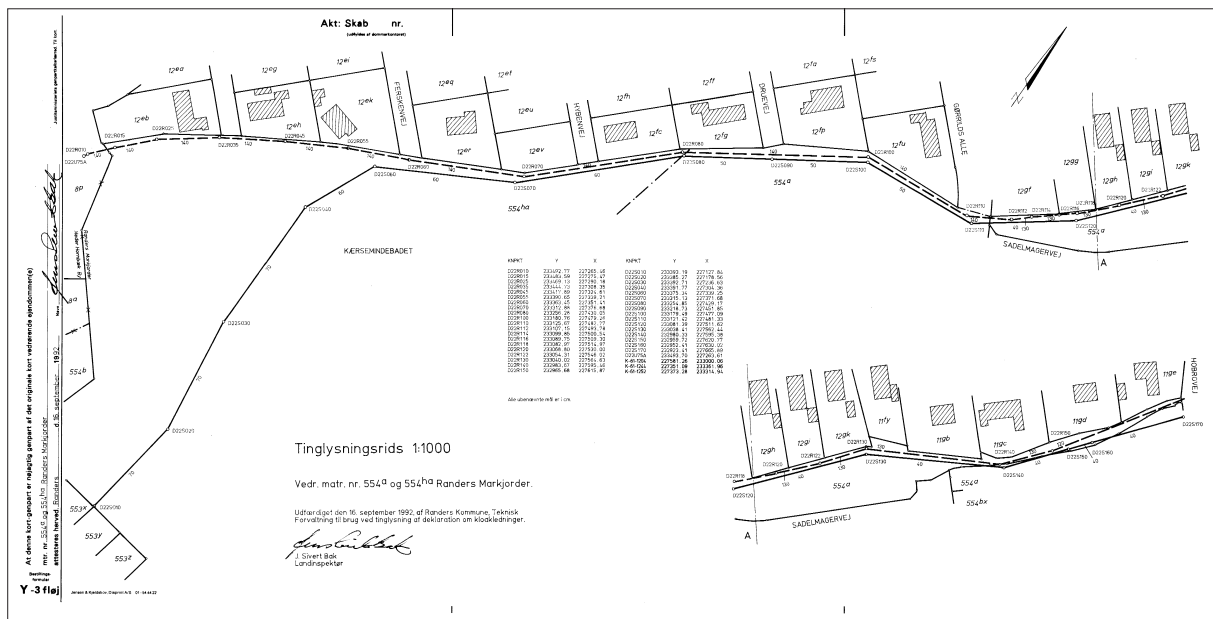
Fravigelser fra deklARATIONEN kræver tilladelse fra Randers Spildevand.

Vandledning

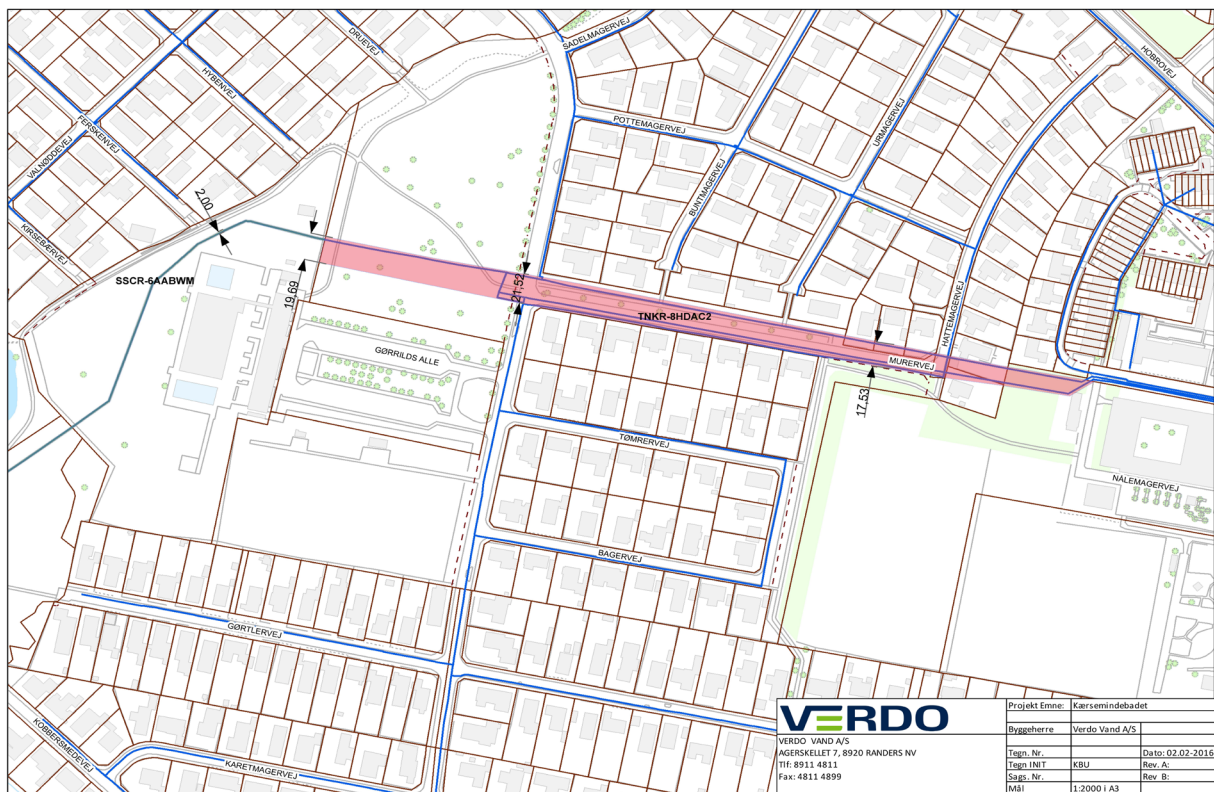
Vandledning

Deklaration 12.06.1939. Dok. om landvæsenskommissionskendelse om indkr. i bebyggelse (se figur e).

Fravigelser fra deklARATIONEN kræver tilladelse fra Verdo Vand.



Figur d: Tinglysningsrids af regn- og spildevandsledning.



Figur e: Tinglyst vandleddning med beskyttelseszone.

Screening for miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Begrundelse for afgørelse vedr. miljøvurdering

MILJØVURDERING

Der er foretaget screening af lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til § 3, stk. 1, i Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 12. december 2015 af lov om miljøvurdering af planer og programmer med senere ændringer.)

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. Ifølge loven skal planer omfattet af §3 stk. 1 nr 3 kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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.

Det vurderes, at planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til den gældende situation, da:

- Planen sikrer Kærsemindeparken som rekreativt område med offentlig adgang og et sammenhængende stisystem igennem området.



- Ny bebyggelse placeres ved Kærsmindesbadets tidligere bygninger og anlæg samt daghavernes areal.
- Ny bebyggelse indpasses i det eksisterende boligområde, terræn og Kærsmindesparkens landskabelige værdier.
- Der udlægges rekreative arealer af høj kvalitet i det nye boligområde i direkte forbindelse til Kærsmindesparken.
- Planen tager højde for beskyttet eller sårbar natur i det bebyggelse er placeret med afstand til det område, hvor der er registreret bilag IV arter (odderen).
- Planen tager højde for, at der er placeret bebyggelse indenfor 300 meter beskyttelseszone for drikkevandsboringer i det der ikke må ske nedsivning af vej- eller pladsvand indenfor lokalplanområdet.
- Der etableres regnvandsbassin for at undgå påvirkning i Svejsstrup bæk og opfylde krav om BAT mht. rensning.

På baggrunden af ovenstående er det Randers Kommunes vurdering, at det planlagte anvendelse af lokalplanområdet, ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet i området.

Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering. Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering blev offentliggjort samtidig med planforslaget. Denne beslutning kunne påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.