

Randers Kommune



**Redegørelse**

En kortfattet beskrivelse.....	3
Forhold til anden planlægning .....	5
Miljøvurdering .....	9

**Lokalplanens bestemmelser**

Lokalplan nr. 528 for .....	11
§ 1 Lokalplanens formål .....	11
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	11
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	11
§ 4 Udstykning.....	12
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	12
§ 6 Tekniske anlæg.....	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	13
§ 9 Ubebyggede arealer .....	14
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	14
§ 11 Aflysning af byplanvedtægt.....	14
§ 12 Tilladelser og dispensationer .....	14
Vedtagelsespåtegning .....	16
Offentlig bekendtgørelse.....	16
Lokalplanens retsvirkninger .....	17

**Kortbilag**

Kortbilag 1 - eksisterende forhold .....	19
Kortbilag 2 - fremtidige forhold.....	21
Kortbilag 3 - illustrationsplan .....	23

**Vejledning**

Vejledning .....	25
Klagevejledning.....	26



Luftfoto med markering af området, der omfattes af lokalplanen.

## En kortfattet beskrivelse

### Beliggenhed

Lokalplanens område udgør ca. 3,5 hektar, og er beliggende i Hvidemølle-området i Randers by. Området afgrænses mod syd af selve Gudenåen, mod øst af Gudenåvej, mod vest af naturområder, og mod nord af eksisterende erhverv samt af kommunens materielgård.

### Baggrund for lokalplanen

Området ejes af Randers Kommune og anvendes i dag til naturformidling samt til et kommunalt beskæftigelsesprojekt. Naturskolen råder i dag over et antal mindre bygninger (barakker), som er i dårlig stand og som ikke længere kan imødekomme Naturskolens behov for egnede rammer til naturformidling. Derudover findes på arealet et eksisterende klubhus samt mindre bådehuse for en kano- og kajakklub.

### Lokalplanens indhold

Nærværende lokalplan giver mulighed for at opføre nye og mere tidssvarende bygninger til Naturskolen, både til brug for naturformidlingsdelen samt for beskæftigelsesdelen. Lokalplanen giver mulighed for ny bebyggelse til selve Naturskolen på op til 800 m<sup>2</sup> i én etage. Ny bebyggelse skal opføres som bæredygtigt byggeri.

Lokalplanen giver også mulighed for at etablere et bådeanlæg i form af en lille havn ned til Gudenåen, samt et bådehus på ca 60 m<sup>2</sup> til brug for specialdesignede kørestolsvenlige både til sejlads på Gudenåen. Bådeanlægget vil give mulighed for sikker sejlads fra Naturskolen og dermed forbedre adgangen til Gudenåen.

Endvidere åbnes mulighed for en udvidelse af Kano- og kajakklubbens bådehus. Udvidelsen må maksimalt udgøre 50 m<sup>2</sup> og skal placeres bag det eksisterende bådehus, således at det i praksis er usynligt, set fra vandsiden.

Lokalplanens område ligger i byzone, og skal forblive i byzone.



## Forhold til anden planlægning

### Regionplan 2005

Lokalplanens område er i Regionplanen udlagt som byzone.

### Kommuneplan 2005 - med tillæg nr. 86 Hvidemølle

Lokalplanens område er i den gældende Kommuneplan 2005 med tillæg nr. 86 omfattet af rammebestemmelserne for område N2 (bydel 4 Hvidemølle) samt for en mindre dels vedkommende område O78 (bydel 4 Hvidemølle).

Størstedelen af området er i Kommuneplanen fastlagt som et naturområde, dog med mulighed for at opføre bebyggelse til bl.a. naturskoleformål. En mindre del af området, beliggende i den nordligste del af lokalplanområdet, er i kommuneplanen fastlagt til offentlige formål af ubestemt art.

### Rammeområde N2

*For område N2 gælder følgende:*

a. Områdets anvendelse fastlægges til naturområde og forudsættes taget ud af omdrift. De arealer, der er naturligt egnede til det, kan dog anvendes til ekstensiv landbrugsmæssig drift for eks. som græsningsareal.

b. I området kan der etableres de efter byrådets skøn i hvert tilfælde nødvendige broer og bygninger som naturskole, klubhuse, skure og værksteder.

c. De eksisterende natur- og landskabstræk skal bevares og forstærkes.

d. I de dele af området, der er registreret som § 3 område, kan der ikke ske nogen form for ændringer uden dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

e. Langs Gudenåen skal der reserveres areal til den på kortet viste sti.

### Rammeområde O78

*For område O78 gælder følgende:*

a. Områdets anvendelse fastlægges til ubestemte offentlige formål.

b. I de dele af området, der er registreret som §3 område, kan der ikke ske nogen form for ændringer uden dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

c. Der må ikke opføres bebyggelse med gulv i stueetagen under kote 2,5.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med Kommuneplan 2005.

### Byplanvedtægt nr. 16

Der findes for arealet en gældende Byplanvedtægt nr. 16 fra 1970. I Byplanvedtægten er en stor del af arealet udlagt til vej samt til administrations- og forretningsbebyggelse. Denne anvendelse er ikke længere aktuel. Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses derfor de dele af

Byplanvedtægt nr. 16, som omfattes af lokalplanen.

<b>Servitutter</b>	Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.
<b>Zonestatus</b>	Lokalplanens område ligger i byzone, og skal forblive i byzone.
<b>Bebyggelse</b>	Lokalplanens område udlægges til naturformidlingsformål i form af Naturskole, samt til et kommunalt beskæftigelsesprojekt. Naturskolens areal opdeles i lokalplanen i fem delområder, som vist på kortbilag 2.
<b>Delområde 1 - Naturformidling</b>	Indenfor delområde 1 kan der opføres nye bygninger til naturformidling i form af kommunal Naturskole, "Udelivs"-projekt for kommunens børnehavebørn o.lign., indeholdende undervisningslokaler, vådrum/laboratorium, multihus, kontor o.lign. De primære bygninger skal gives et ensartet arkitektonisk udtryk og opføres efter en samlet plan. Dertil kommer et antal mindre stalde til dyrehold, bålhytter, sheltere o.lign., som kan placeres på arealet efter behov.
<b>Delområde 2 - Beskæftigelsesprojekt</b>	Indenfor delområde 2 kan der opføres nye bygninger til beskæftigelsesdelen indeholdende frokoststue, bade- og toilet-faciliteter, værksted, garage til køretøjer og maskiner, parkeringplads, oplag af materialer o.lign.
<b>Delområde 3 - Ankomst</b>	Indenfor delområde 3 kan der etableres et parkerings- og ankomstareal til Naturskolen, samt garager/vognly og skure til opbevaring af grej m.v. Parkeringspladserne skal være offentligt tilgængelige, så de også kan benyttes af kano- og kajakklubbens medlemmer og øvrige besøgende til området, også udenfor Naturskolens åbningstid. En del af de eksisterende Naturskole-bygninger (barakker) forudsættes nedrevet, mens enkelte af bygningerne i en periode vil kunne bevares til brug for beskæftigelsesprojektet. De pågældende bygninger/barakker er dog i meget dårlig stand. Lokalplanen åbner derfor mulighed for, at beskæftigelsesdelen evt. på sigt kan flytte til nye og bedre bygninger på et areal beliggende umiddelbart nord for naturformidlingsdelen (delområde 2).
<b>Delområde 4 - Bådeanlæg samt kano- og kajakklub</b>	Indenfor delområde 4 kan der etableres bålhytter, dyrefolde o.lign. indretninger til udendørs naturformidling. Den eksisterende lille sø midt på arealet er beskyttet af §3 i Naturbeskyttelsesloven og tilstanden af søen må ikke, uden dispensation, ændres. Ved åbredden, vest for den eksisterende kano- og kajakklub, kan der etableres et bådeanlæg i form af en lille havn og et lille bådehus til to handicapbåde. Bådeanlægget vil give mulighed for sikker sejlad fra Naturskolen og dermed forbedre adgangen til Gudenåen. Endvidere åbnes mulighed for en udvidelse af Kano- og kajakklubbens bådehus. Udvidelsen må maksimalt udgøre 50 m <sup>2</sup>

og skal placeres bag det eksisterende bådhus, således at det i praksis er usynligt, set fra vandsiden.

#### **Delområde 5 - Naturområder**

Delområde 5 kan som udgangspunkt ikke bebygges, men skal fremstå som bevoksede naturarealer. Store mose-områder indenfor delområde 5 er beskyttet af §3 i Naturbeskyttelsesloven, og hvis man ønsker at etablere sheltere, dyrefolde, mindre dyrestalde, nye stier m.v. på disse arealer, skal der forinden ske en dispensation.

#### **Åbeskyttelseslinje**

Langt størsteparten af lokalplanens område er omfattet af en åbeskyttelseslinje, som gælder i en afstand af 150 meter fra Gudenåen. For at realisere planerne om at opføre nye bygninger samt båd anlæg, skal der ske en dispensation fra åbeskyttelseslinjen. Dispensationen vil skulle søges i forbindelse med et konkret projekt, og det er Randers Kommune, som har kompetencen til at dispensere. Randers Kommune er indstillet på at der gives dispensation. Randers Kommunes afgørelse vil kunne påklages.

#### **§3-beskyttet sø**

Midt på arealet findes en lille sø, som er omfattet af §3 i Naturbeskyttelsesloven, og der må derfor ikke, uden dispensation, ske tilstandsændringer af det pågældende vandhul.

#### **§3-beskyttet mose**

Langs lokalplanens nordlige, vestlige og østlige afgrænsninger findes desuden §3-beskyttede mose-områder, og der må ligeledes ikke, uden dispensation, ske tilstandsændringer af de pågældende mose-områder. Hvis man ønsker at etablere sheltere, dyrefolde, mindre dyrestalde, nye stier el.lign. skal der forinden ske en dispensation fra §3 i Naturbeskyttelsesloven.

Dispensationen vil skulle søges i forbindelse med et konkret projekt, og det er Randers Kommune, som har kompetencen til at dispensere. Randers Kommune er indstillet på at der gives dispensation. Randers Kommunes afgørelse vil kunne påklages.

#### **Fredskov**

Dele af lokalplanens område er omfattet af fredskovspligt, hvilket fremgår af kortbilag 1. Dette er dog ikke til hinder for, at der kan etableres enkelte mindre hytter, sheltere o.lign.

#### **Skovbyggelinje**

Hele lokalplanens område er omfattet af en skovbyggelinje, hvilket betyder at arealet som udgangspunkt ikke kan bebygges. For at realisere planerne om at opføre nye bygninger samt båd anlæg, skal der ske en dispensation fra skovbyggelinjen. Dispensationen vil skulle søges i forbindelse med et konkret projekt, og det er Randers Kommune, som har kompetencen til at dispensere. Randers Kommune er indstillet på at der gives dispensation. Randers Kommunes afgørelse vil kunne påklages.

#### **Veje**

Lokalplanområdet skal fortsat vejbetjenes fra Gudenåvej. Der skal indenfor lokalplanens område etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser, herunder p-pladser til busser, således at behovet kan dækkes også ved større arrangementer.

	Der udlægges areal til en brandvej indenfor delområde 1.
<b>Stier</b>	"Trækstien", som løber langs Gudenåen igennem lokalplanens område langs Gudenåen, forlægges en smule mod nord, for at give plads til en lille havn. "Trækstien" skal fortsat være offentlig tilgængelig.
<b>Spildevandsplanen</b>	Lokalplanens område er beliggende inden for den godkendte spildevandsplan, benævnt spildevandsplanområde N2.3 og en mindre del af BE51.3. Område N2.3 er ikke planlagt kloakeret og område B51.3 er separatkloakeret med en tilladelig regnvandsafledning på 0,7. Eksisterende bebyggelse i område N2.3 er spildevandskloakeret, så områdets status vil ved næste revision af spildevandsplanen blive ændret til separatkloakeret område med en tilladelig afledningskoefficient for regnvand på 0,1 eller nedsivning/udledning af regnvand på terræn eller til Gudenåen.
<b>Kloakering</b>	Det interne kloaksystem på grunden separeres, således at spildevand afledes til den offentlige stikledning ved skel evt. via pumpe. Regnvand afledes til terræn eller til Gudenåen. Interne kloaksystemer skal sikres mod opstuvning i kloaksystemet eller i Gudenåen til kote 2,0m. Der skal betales kloaktilslutningsbidrag i henhold til "Betalingsvedtægter for Randers Kommunes spildevandsanlæg".
<b>Varme og el</b>	Lokalplanområdet er ikke omfattet af varmeplanen for Randers Kommune. Ny bebyggelse skal individuelt varmforsynes, i form af jordvarme, solvarme el.lign miljørigtig energikilde. Lokalplanområdet elforsynes af Energi Randers. Idag kan man som forbruger dog frit vælge el-leverandør.
<b>Vandforsyning</b>	Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Energi Randers.
<b>Jordforurening</b>	Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden.
<b>Renovation og genbrug</b>	Lokalplanområdet er omfattet af "Regulativ for erhvervsaffald" i Randers Kommune. Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations og genbrugsstativer samt minicontainere.
<b>Renholdelse og vintervedligeholdelse</b>	Regulativet for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.
<b>Handicappolitik</b>	Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler "Lige muligheder for handicappede". Det betyder, at Randers Kommune i samråd med Handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske



omgivelser tilgængelige for handicappede.

I forbindelse med den nye Naturskole etableres der mulighed for at bl.a. kørestolsbrugere kan komme ud at sejle på Gudenåen i særlige handicapbåde.

### Arkæologiske forhold

Der er ikke kendskab til fund af fortidsminder indenfor lokalplanens område, og det vurderes umiddelbart, at der ikke er nogen stor sandsynlighed for forekomsten af skjulte fortidsminder på området. Kulturhistorisk Museum Randers ønsker ikke foretaget forudgående arkæologiske prøvegravninger. Det kan dog ikke udelukkes at der, under jordarbejde, kan fremkomme fortidsminder der er beskyttet af museumslovens §27. Fremkommer der sådanne, skal arbejdet straks standses og fundet anmeldes.

### 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 fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering (Lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder mm.).

#### Screening for miljøvurdering

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.

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



## Lokalplan nr. 528 Naturskolen

### Gældende lovgivning

I henhold til Lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

**at** området kan anvendes til naturformidling, herunder nye og tidsvarende bygninger til naturformidling, undervisning, kontor m.v., samt et lille båd anlæg ned til Gudenåen.

**at** den ny Naturskole opføres med et ensartet arkitektonisk udtryk og iøvrigt tilpasses det eksisterende landskab.

**at** den ny Naturskole opføres som bæredygtigt byggeri, så det kan fremstå som eksempelprojekt.

**at** ny bebyggelse, herunder også båd anlæg, udformes med god tilgængelighed for handicappede o.a.

**at** der fortsat sikres offentlig adgang, samt god tilgængelighed, også for handicappede, på "Trækstien" langs Gudenåen.

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

#### Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: matr.nr. 420i, samt del af matr.nr. 5a, begge Randers Markjorder, samt alle parceller, der efter den 19.03.2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### Delområder

2.2 Lokalplanen inddeles i delområderne 1-5, som vist på kortbilag nr. 2.

#### Zonestatus

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

#### Delområde 1 - Naturformidling

3.1 Delområde 1 må kun anvendes til bebyggelse til naturformidling, i form af undervisningslokaler, vådrum/laboratorium, multihus, kontor, opbevaring af grej o.lign.  
Derudover kan der etableres mindre skure og hytter, til dyrehold, bålhytter, sheltere o.lign. til brug for naturformidling.

<b>Delområde 2 - Beskæftigelsesprojekt</b>	3.2	Delområde 2 må kun anvendes til bebyggelse til beskæftigelsesprojekt i forbindelse med Naturskolen, i form af frokoststue, bade- og toiletfaciliteter, værksted, garage til køretøjer og maskiner, oplag af materialer, parkering o.lign.
<b>Delområde 3 - Ankomst</b>	3.3	Delområde 3 må kun anvendes som ankomstareal til Naturskolen og til parkering, samt til mindre bebyggelse i form af garager/vognly samt skure o.lign. til opbevaring af grej m.v. Parkeringspladserne skal være offentligt tilgængelige, så de også kan benyttes af kano- og kajakklubbens medlemmer og øvrige besøgende til området, også udenfor Naturskolens åbningstid.
<b>Delområde 4 - Bådeanlæg samt kano- og kajakklub</b>	3.4	Delområde 4 må kun anvendes til udendørs naturformidling med mindre bebyggelse i form af bålhytter, sheltere, dyrefolde o.lign. Derudover til nyt bådeanlæg med en lille havn og bådehus samt til kano- og kajakklub.
<b>Delområde 5 - Naturområder</b>	3.5	Delområde 5 må ikke bebygges, men skal fremstå som bevoksede naturarealer. Undtaget herfra er enkelte mindre sheltere, bålhytter, dyrestalde o.lign.

#### § 4 Udstykning

<b>Udstykning</b>	4.1	Der må ikke ske udstykning af ejendommene indenfor lokalplanens område.
-------------------	-----	---

#### § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

<b>Veje</b>	5.1	Der udlægges areal til følgende nye veje og stier, med en placering i princippet som vist på kortbilag nr. 2.  Brandvejen A-B udlægges i en bredde af 5 meter, og etableres med kørebane med græsarmeringssten el.lign. i en bredde af 4 meter og med markering af kørebanen v.h.a. træpæle, store sten el.lign.
<b>Stier</b>		Stien a-b ("Træk-stien") forlægges nord om det kommende bådeanlæg og etableres med grusbelægning i en bredde af min. 2 meter, og i øvrigt etableres med god tilgængelighed for handicappede o.a.
<b>Parkering</b>	5.2	Der skal indenfor delområderne 2 og 3 ialt etableres mindst 40 parkeringspladser, for brugerne af Naturskolen og det tilhørende beskæftigelsesprojekt, samt for brugerne af den eksisterende kano- og kajakklub og øvrige besøgende til området. Parkeringsarealerne indenfor delområde 3 skal etableres med græsarmeringssten, eller på anden måde begrønnes/beplantes.

- 5.3 Lokalplanens område skal fortsat vejbetjenes fra Gudenåvej.

## § 6 Tekniske anlæg

- Elledninger** 6.1 Elledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- Bygningshøjde** 7.1 Ny bebyggelse må opføres i højst 1 etage, og med en bygningshøjde på højst 7,5 meter, målt fra eksisterende terræn.  
Dog kan særlige energibesparende foranstaltninger til udnyttelse af vedvarende energi såsom sol, vind m.v. placeres på taget og gives en større højde i det omfang, det er nødvendigt.
- Etageareal delområde 1** 7.2 Indenfor delområde 1 må der opføres ny bebyggelse til naturformidling og kontor med et samlet etageareal på højst 800 m<sup>2</sup>.
- Etageareal delområde 4** 7.3 Indenfor delområde 4 må der opføres nyt bådhus, til brug for Naturskolen, med et etageareal på højst 60 m<sup>2</sup>. Ved etablering af nye bådhus, skal der opretholdes en afstand til kano- og kajakklubbens eksisterende bådhus på min. 10 meter af hensyn til brand.  
Indenfor delområde 4 må der endvidere opføres en udvidelse af Kano- og kajakklubbens bådhus. Udvidelsen må maksimalt udgøre 50 m<sup>2</sup> og skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt, bag det eksisterende bådhus, således at det i praksis er usynligt, set fra vandsiden.
- Gulvkote** 7.4 Gulv i stueetagen indenfor delområde 2 skal etableres i minimum kote 2.50. Gulv i stueetagen indenfor de øvrige delområder skal etableres i minimum kote 2.10. Undtaget herfra er skure, stalde, sheltere o.lign. mindre bygninger, som kan opføres med gulv i en lavere kote.
- Niveaufri adgang** 7.5 Der skal sikres niveaufri adgang til ny bebyggelse.
- Lavenergi bebyggelse** 7.6 Ny undervisnings- og kontorbebyggelse indenfor delområde 1 skal opføres som lavenergihus med et energiforbrug svarende til min. energiklasse 2.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- Arkitektur delområde 1** 8.1 Indenfor delområde 1 skal bebyggelse til undervisning og kontor gives et ensartet arkitektonisk udtryk og opføres efter en samlet plan, godkendt af Randers

- Kommune.  
Ny bebyggelse skal opføres med ydre vægge i sortmalet eller naturfarvet træ, og med sort pap på taget. Vinduer o.lign. mindre bygningsdetaljer kan gives en anden farve.
- Arkitektur delområderne 2-4** 8.2 Ny bebyggelse indenfor delområderne 2-4 skal udføres med ydre vægge i sortmalet eller naturfarvet træ, og med sort pap på taget. Vinduer o.lign. mindre bygningsdetaljer kan gives en anden farve.

## § 9 Ubebyggede arealer

- Bådeanlæg**
- 9.1 Der udlægges areal til et bådeanlæg med en lille havn, og med en placering i princippet som vist på kortbilag 2.
- 9.2 Der skal sikres niveaufri adgang fra Naturskolens parkeringsplads og bygninger, hen til det nye bådeanlæg.
- 9.3 De arealer, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, som vist på kortbilag 1, må ikke bebygges. Undtaget herfra er enkelte mindre sheltere, bålhytter, dyrestalde o.lign., som kan etableres med Randers Kommunes særlig godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

## § 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse til Naturskole indenfor lokalplanområdets delområde 1 må ikke tages i brug før den i § 5 stk. 1 nævne brandvej A-B er etableret.
- Nyt bådeanlæg med havn og bådehus til Naturskolen indenfor delområde 4 må ikke tages i brug før den i § 5 stk. 1 nævnte sti a-b (forlægning af "Trækstien") er etableret.

## § 11 Aflysning af byplanvedtægt

- Byplanvedtægt nr. 16 bortfalder**
- 11.1 Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 16. Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan bortfalder derfor de dele af Byplanvedtægt nr. 16, som omfattes af lokalplanen.

## § 12 Tilladelser og dispensationer

- Åbeskyttelseslinje**
- 12.1 Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at der sker en dispensation fra Naturbeskyttelses-

**Skovbyggelinje**

- lovens åbeskyttelseslinje, som gælder i en afstand af 150 meter fra Gudenåen. Dispensationen skal søges i forbindelse med et konkret projekt, og det er Randers Kommune, som har kompetencen til at dispensere.
- 12.2 Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at der sker en dispensation fra den eksisterende skovbyggelinje, som gælder for hele lokalplanens område. Dispensationen skal søges i forbindelse med et konkret projekt, og det er Randers Kommune, som har kompetencen til at dispensere.

**Vedtagelsespåtegning**

Forslag til lokalplan nr. 528 Naturskolen er vedtaget af Randers Byråd den 02.06.2009 og offentliggøres efter reglerne herom i Planloven.

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Bent Peter Larsen  
Kommunaldirektør

I henhold til Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 26.10.2009

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Bent Peter Larsen  
Kommunaldirektør

**Offentlig bekendtgørelse**

*Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 04.11.2009, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.*



## Lokalplanens retsvirkninger

### Lokalplanens endelige retsvirkninger

#### Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge 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 en ny lokalplan.

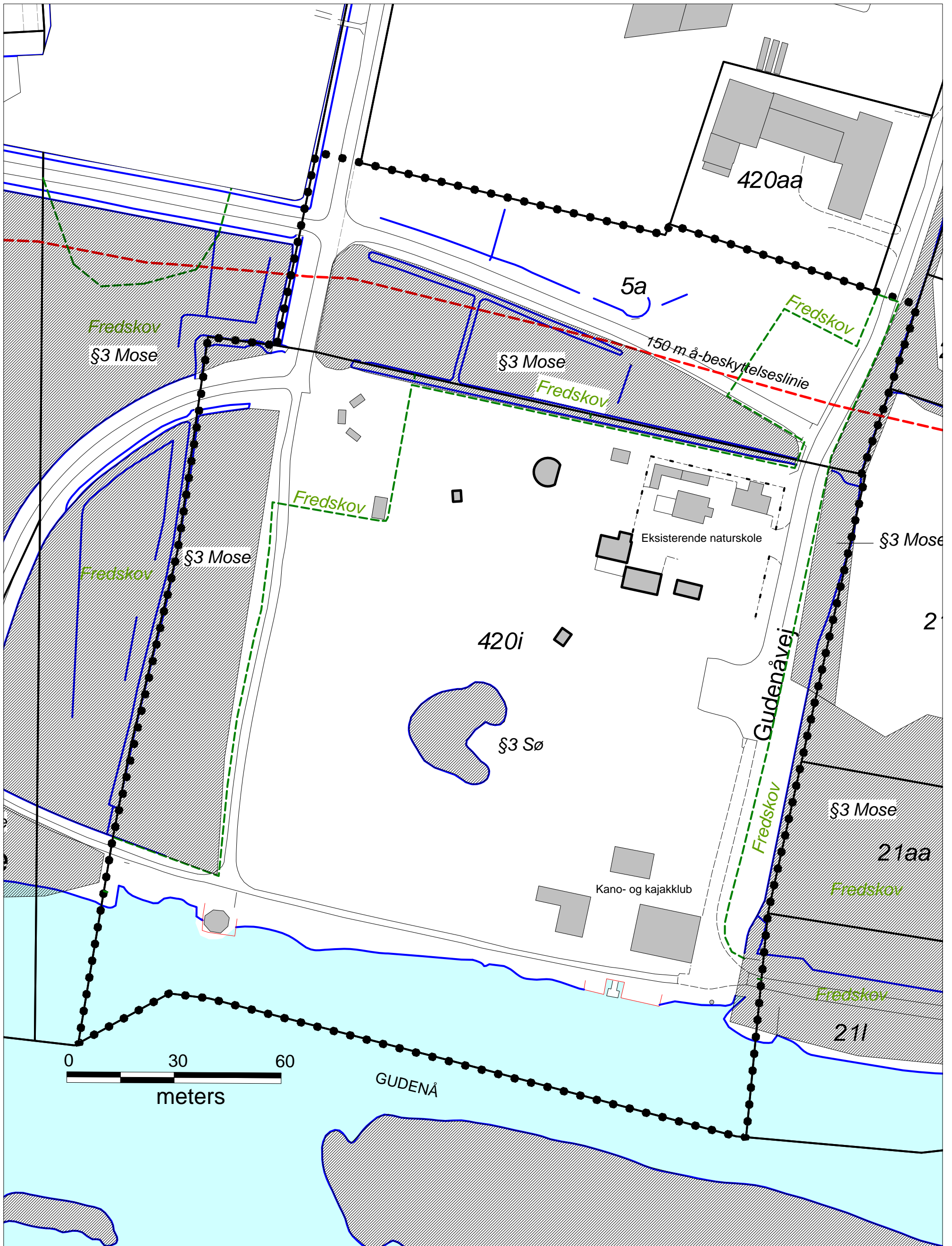
Når en eventuel dispensation berører omkringboende interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet jf. § 19 i Planloven meddele dispensationen.

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

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

Byrådet vil derefter tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Svar på indkomne indsigelser vil blive fremsendt efter byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.





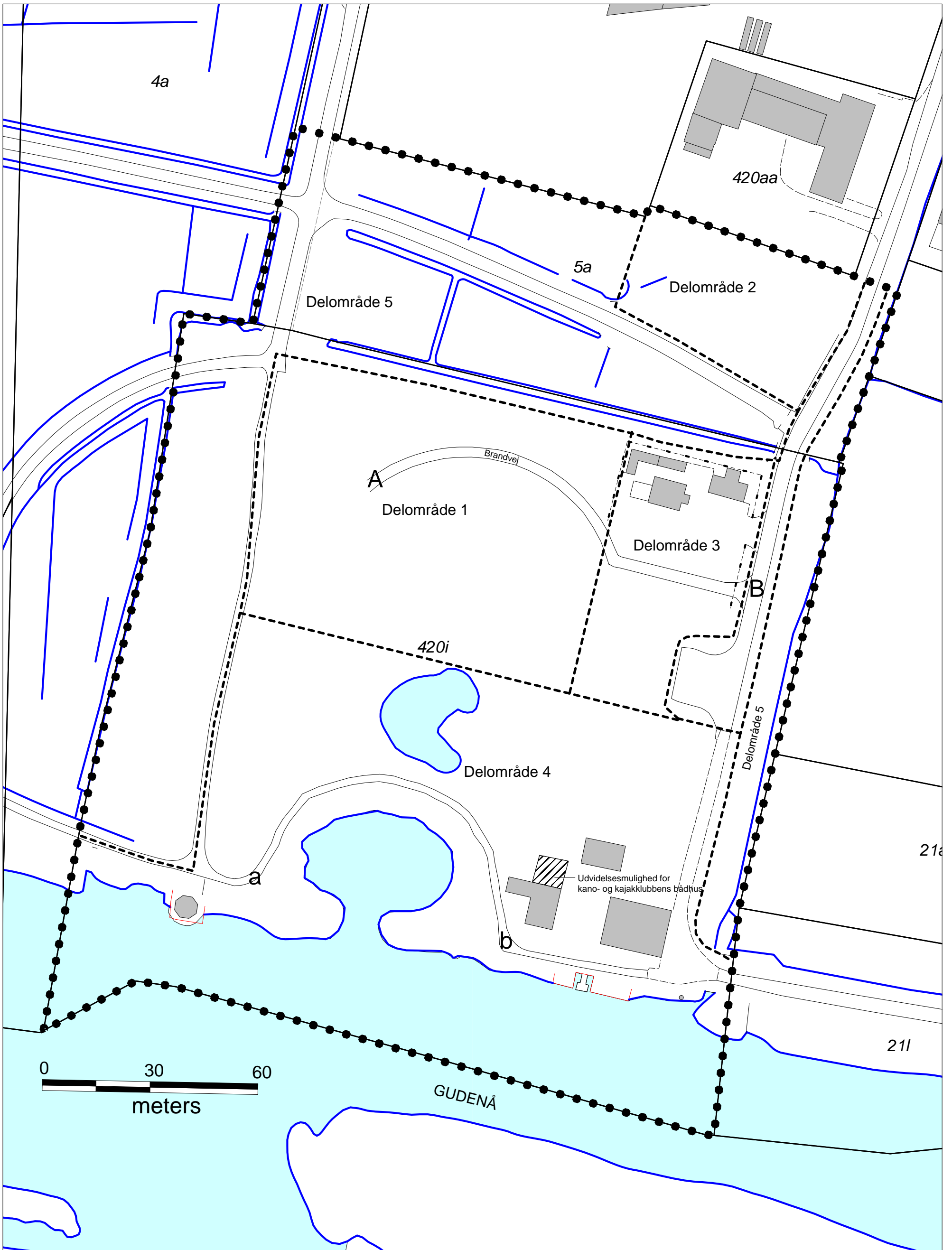
- Lokalplangrænse
- Eks. bebyggelse
- Matr. skel
- §3 Naturbeskyttelse









- Bygninger der forudsættes nedrevet
- 
- 
- 

**NATURSKOLEN**  
 EKSISTERENDE FORHOLD  
 RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK STADSARKITEKTENS KONTOR MAR. 09  
 MÅL 1:1000

**LOKALPLAN 528**  
 BILAG 1



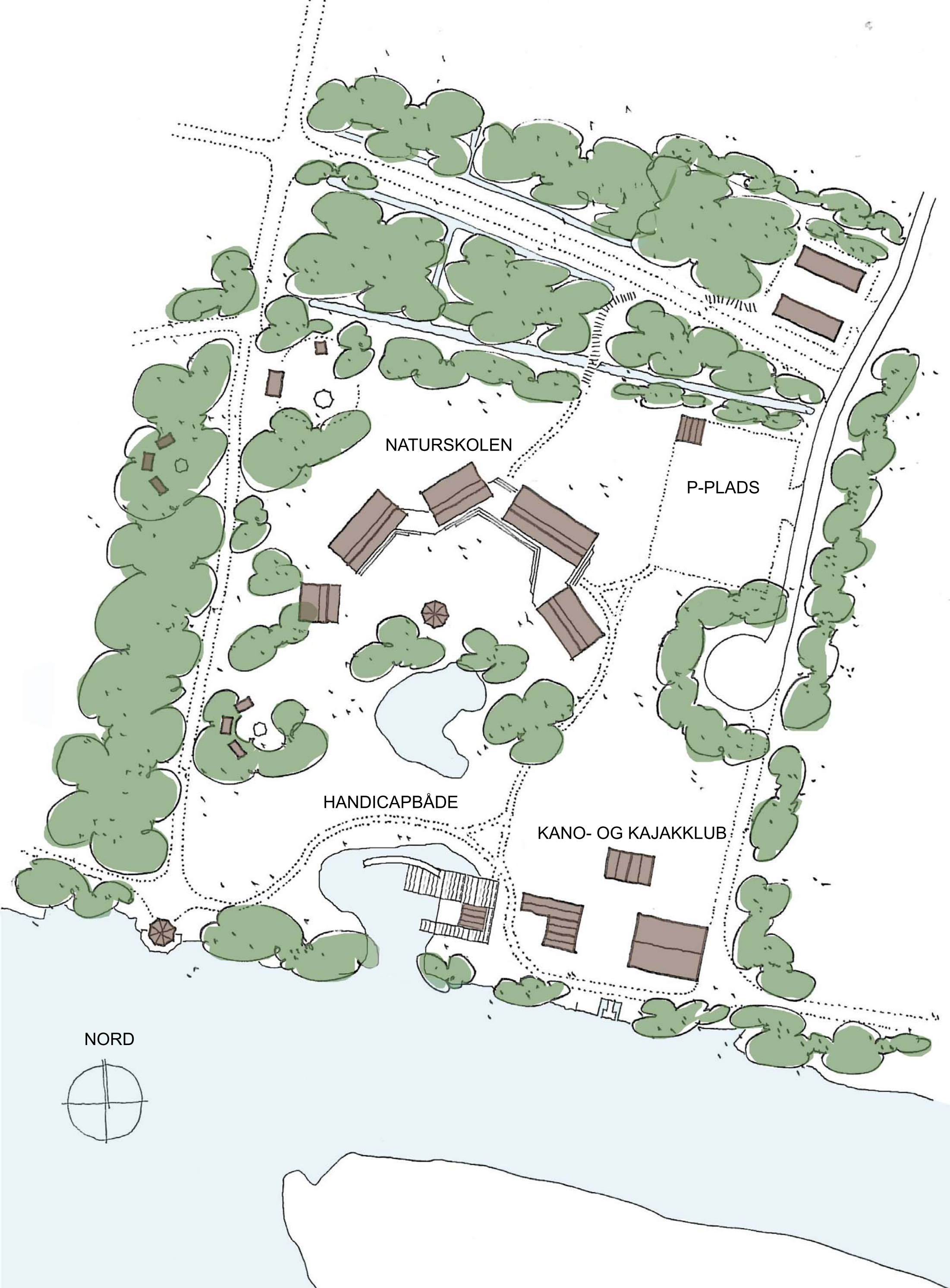


 Lokalplangrænse	 DELOMRÅDEGRÆNSE
 Eks. bebyggelse	
 Matr.skel	
 AFGRÆNSNING AF FREDSKOV	

**NATURSKOLEN**  
 FREMTIDIGE FORHOLD  
 RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK STADSARKITEKTENS KONTOR  
 MÅL 1:1000

**LOKALPLAN 528**  
 BILAG 2  
 SEPT. 09





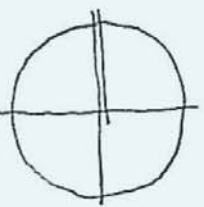
NATURSKOLEN

P-PLADS

HANDICAPBÅDE

KANO- OG KAJAKKLUB

NORD







## 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. 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 kan på ethvert tidspunkt lave 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, samt
- 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 skal have adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer Byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

### Forholdet mellem Byggelov og lokalplanens bestemmelser

#### Byggeloven

I Byggeloven og særligt i bygningsreglementerne 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 f.eks. 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. 316 af 5. maj 2004) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter Planloven.

### Planloven

#### Klage over lokalplanen

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, 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 indgives til Naturklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endelige vedtagne plan.

Hvis De vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endelige vedtagne plan.

### Klagegebyr

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet påbegynder ikke behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen findes på Naturklagenævnets hjemmeside: [www.nkn.dk](http://www.nkn.dk)  
Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i klagen.

#### Klagen sendes til

Klagen sendes til: Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller via e-mail til: [nkn@nkn.dk](mailto:nkn@nkn.dk)

