

# LOKALPLAN 552

## Boligområde ved Godset i Langå II

Randers Kommune



**Redegørelse**

En kortfattet beskrivelse.....	3
Lokalplanens indhold.....	5
Forhold til anden planlægning .....	7
Miljøvurdering .....	9

**Lokalplanens bestemmelser**

Lokalplan nr. 552 for et nyt boligområde ved Godset i Langå II .....	10
§ 1 Lokalplanens formål .....	10
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	10
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	10
§ 4 Udstykning.....	11
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	11
§ 6 Tekniske anlæg.....	12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	12
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	13
§ 9 Ubebyggede arealer .....	13
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	14
§ 11 Grundejerforening .....	14
§ 12 Aflysning af lokalplan .....	15
Vedtagelsespåtegning .....	15
Offentlig bekendtgørelse .....	15
Lokalplanens retsvirkninger .....	16

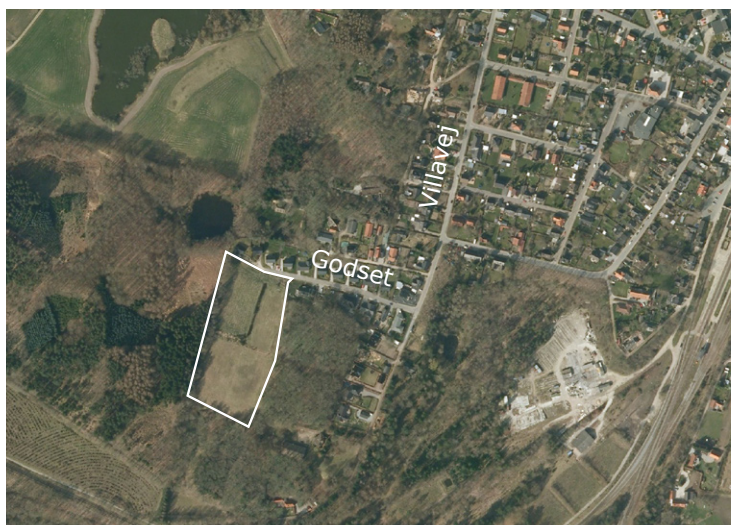
**Kortbilag**

Kortbilag 1 - eksisterende forhold .....	17
Kortbilag 2 - fremtidige forhold.....	19
Kortbilag 3 - illustrationsplan .....	21
Bilag 4 - illustration .....	23

**Vejledning**

Vejledning .....	24
Klagevejledning.....	25

Luftfoto, forår 2009, med markering af området, der omfattes af lokalplanen.



## En kortfattet beskrivelse

### Beliggenhed

Lokalplanens område er beliggende i den sydvestlige del af Langå. Området grænser mod nord op til den eksisterende boligvej "Godset" med boligbebyggelser bestående af énfamiliehuse. Mod øst, vest og syd afgrænses området af fredskov.

### Baggrund for lokalplanen

Den gl. Langå Kommune udarbejdede oprindeligt en lokalplan for området, *lokalplan 188 - Godset i Langå*. I 2007 ansøgte Randers Kommune Miljøcenter Århus om ophævelse af skovbyggelinjen, idet grundejeren ønskede at realisere planen. Dette fik kommunen afslag på og har derfor nu udarbejdet en ny lokalplan med færre parceller og forøget afstand mellem bebyggelse og skovbryn.

Nærværende lokalplan erstatter *lokalplan 188 - Godset i Langå*.

### Eksisterende forhold

Hele lokalplanområdet udgør et ubebygget areal på ca. 1,7 ha og fremstår som slået græsmark. Terrænet er karakteriseret ved, at 3/4 del af arealet er planeret i to plateauer, og den sidste 1/4 del af arealet er en østvendt bakkeskråning, som er en naturlig "rest" af landskabet beliggende vest for området - *Kildedals Bakker*. Det planerede areal har blandt andet tidligere været anvendt til erhvervsmæssig dyrkning af lyng. Lokalplanområdet er beliggende i byzone og har været det siden 1970.

### Planen går ud på

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke arealet i op til 10 parcelhusgrunde i alt, hvorpå der kan opføres enfamiliehuse. Lokalplanen sikrer endvidere, at der etableres fælles friarealer langs skovbrynet.

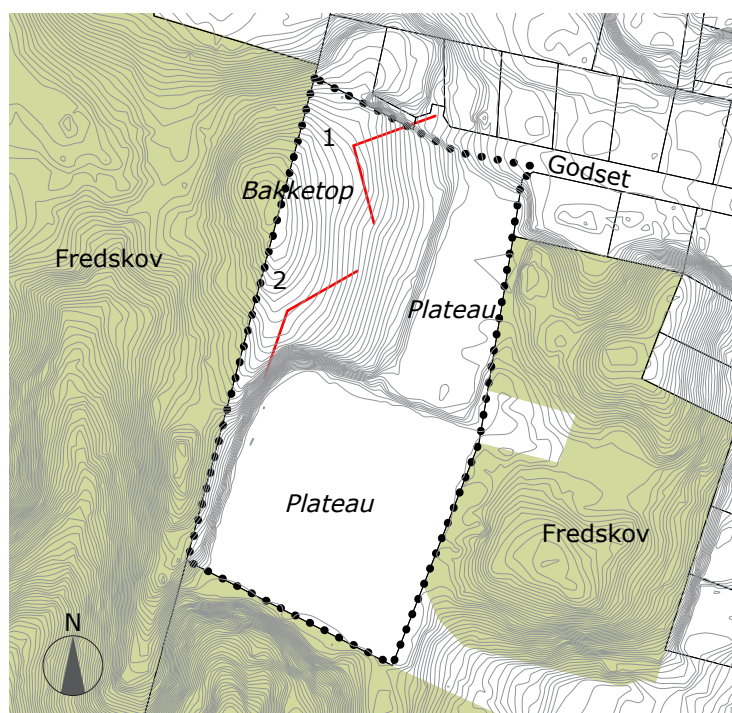
Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udformning og skal sikre en bebyggelse, som tager hensyn til det omkransende skovbryn og det karakteristiske terræn. Hver bolig kræver desuden en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinje), som området er omfattet af.



Panoramafoto 1, efterår 2009, fra lokalplanområdets nordvestligste hjørne. Til venstre i fotoet ses den eksisterende boligvej Godset



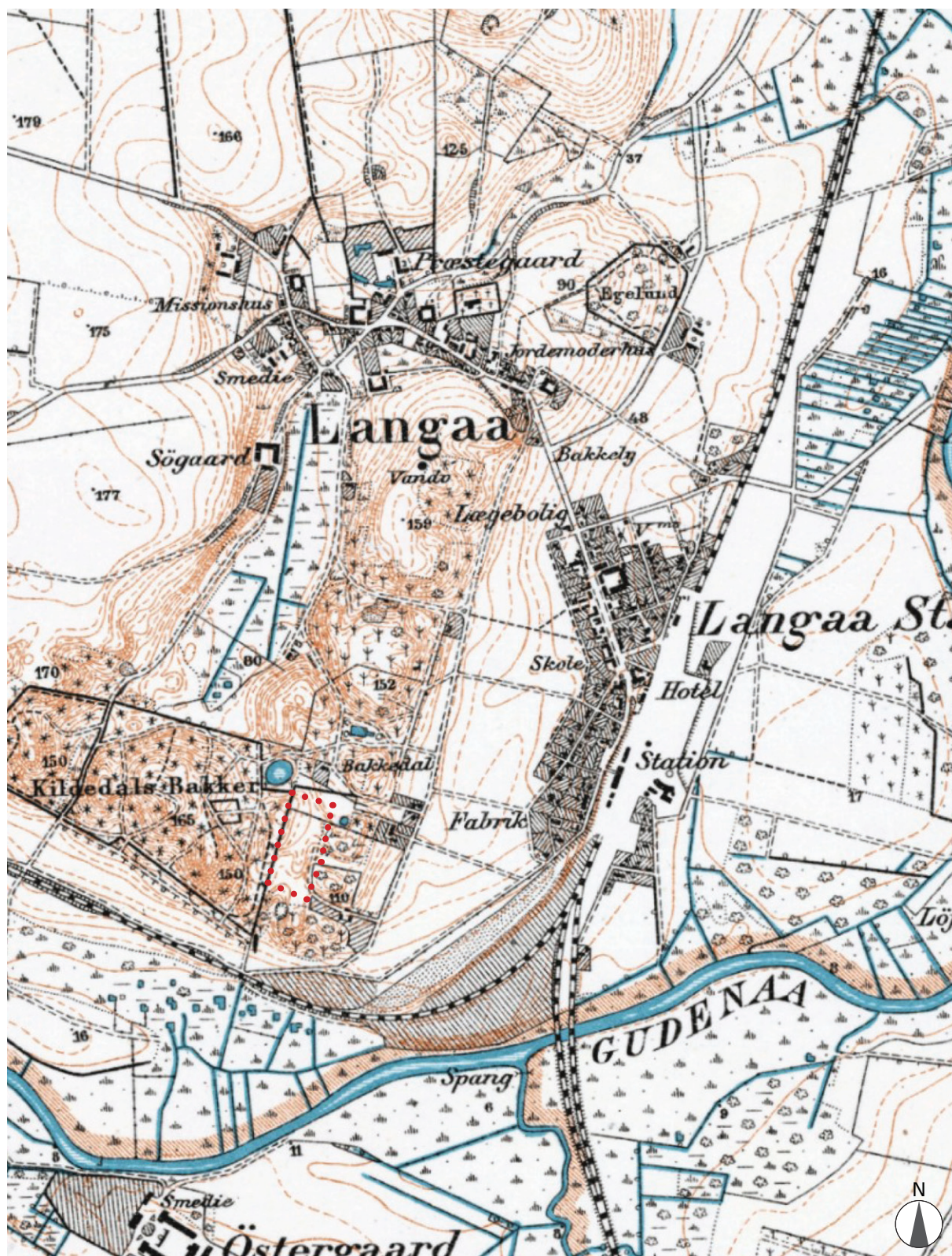
Panoramafoto 2, efterår 2009, fra lokalplanområdets bakkeskråning. Neden for bakken kan man ser det planerede område omkranset af fredskov.



Kortudsnittet der viser hvor panoramafoto 1 og 2 er taget fra.

## Lokalplanens indhold

<b>Delområder</b>	Området opdeles i to delområder, hvor der kan udstykkes grunde på henholdsvis minimum 800 m <sup>2</sup> og minimum 1000 m <sup>2</sup> .
<b>To typer grunde</b>	Lokalplanområdet to delområder er karakteriseret ved forskellige terræntyper - plateau og bakke, jf. kortbilag nr. 2. De to plateauer (delområde II) giver flade byggegrunde med mulighed for blandt andet at opføre typehuse. Grundene på bakken (delområde I) kræver derimod en bebyggelse, som spiller sammen med og forstærker terrænet. Derfor gælder en række andre bestemmelser mht. udformning og placering for delområde I end for delområde II. Terrænets typologi og bestemmelserne dertil vil medføre, at lokalplanområdet på sigt vil komme til at fremstå som et spændende og varieret boligområde.
<b>Bebyggelsen</b>	Boligerne må opføres i 2 etager med en samlet højde på op til 8,5 meter. For boliger på de skrånende grunde - delområde I - er den maksimale højde 7 meter, da højden her vil virke voldsommere end på de flade grunde. Af samme grund er der i delområde I defineret et byggefelt, som er placeret 30 meter fra den nordvestlige lokalplanafgrænsning, 2,5 meter fra naboskel samt 5 meter fra boligvejen jf. kortbilag nr. 2. Bygningshøjder måles ud fra et af Randers Kommune fastsat niveauplan.
<b>Terræn</b>	Så vidt muligt ønskes terrænregulering i forbindelse med boligbyggeri minimeret. Da terrænet er et karakteristisk landskabstræk for området, skal det skrånende terræn i delområde I også i fremtiden opleves som en skrånende bakke og ikke som terrasser. Dog kan der etableres mindre terrænspring i en højde op til 0,5 meter. I så fald måles disse ud fra det eksisterende terræn og kan bl.a. etableres som støttemur, plantestensmur eller jordskråning med hældning 1:2 eller fladere.
<b>Vejadgang</b>	Det nye boligområde får tilkørsel fra den eksisterende boligvej Godset, som er en privat fællesvej. Denne vej forlænges, så den også betjener boligerne internt i lokalplanområdet.
<b>Stier</b>	Der etableres stiforbindelse som vist på kortbilag 2. Ud over stien a-b udlægges der ikke stier.
<b>Fælles friarealer</b>	De fælles friarealer skal sikre det karaktergivende skovbryn. Ved at udlægge fælles friareal i en fast bredde mellem parcellerne og skovbrynet, sikres oplevelsen af at kunne kigge ned langs skovbrynet, som om sommeren opleves som en grøn mur.



Målebordsblad fra 1900-1940  
Lokalplanområdet ●●●●●

## Forhold til anden planlægning

### Kommuneplan 2009

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 3.01.B.10 i Kommuneplan 2009 for Randers Kommune.

Områdets anvendelse er i Kommuneplanen fastlagt til boligformål i form af åben-lav/tæt-lav bebyggelse med bebyggelsesprocent på henholdsvis 30 og 40. Der angives en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter og et maksimalt etageantal på 2.

### Lokalplan 188 - Godset i Langå

Ved endelig vedtagelse af lokalplan 552 ophæves og erstattes den eksisterende lokalplan 188 - Godset i Langå, februar 2007, fra den tidligere Langå Kommune. Antallet af udstykninger er reduceret fra 16 til 10 så fredskoven og skovbrynet får plads til også i fremtiden at fremstå som et karaktergivende landskabelement.

### Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

### Zonestatus

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

### Trafikale forhold

Det nye boligområde får tilkørsel fra den eksisterende boligvej Godset, som er en privat fællesvej. Denne vej forlænges, så den også betjener boligerne internt i lokalplanområdet. Boligvejen afsluttes med en vendeplads, der er stor nok til, at bl.a. renovationsbiler kan vende.

### Belysning

Hvis vejbelysningen ønskes overtaget og vedligeholdt af Randers Kommune, skal den etableres med lyskilder, der har et lavt elforbrug og er uden kviksløv. Derfor er det vigtigt at vælge energieffektive armaturer med metalhalogenlamper, højtryksnatriumlamper eller kompaktlysrør, evt. LED. Vejbelysningen inden for lokalplanens område skal etableres som en selvstændig installation med egen måler. Alt materiale skal være klasse II. Master og armaturer skal vælges i samråd med og godkendes af Randers Kommune.

### Støjforhold

Det vurderes, at støjniveauet i lokalplanområdet ikke overstiger de gældende grænseværdier.

### Kloakering

Lokalplanområdet er dækket af spildevandsplanen for Randers Kommune under områdebetegnelse LA06. Hele området er beliggende i et såkaldt vandindvindingsopland hvilket giver følgende krav til kloakering:

Spildevand og vejvand afledes ved separate ledningssystemer og tilsluttes eksisterende kloaksystemer i området.

Regnvand på boliggrunde afledes via private nedsivningsanlæg og må ikke afledes ud på veje og stier i eller udenfor lokalplanområdet.

Der skal betales tilslutningsbidrag for spildevandskloakering iht. betalingsvedtægt.

<b>Varme og el</b>	Ny bebyggelse har tilslutningspligt til Langå Kraftvarmeværk. Byrådet skal dispensere fra bestemmelsen om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg, såfremt ny bebyggelse opføres som lavenergihus. Lokalplanområdet elforsynes af ELRO.
<b>Vandforsyning</b>	Lokalplanområdet vandforsynes fra Langå Vandværk.
<b>Jordforurening</b>	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.
<b>Renovation og genbrug</b>	Lokalplanområdet er omfattet af "Regulativ for husholdningsaffald" 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.
<b>Beskyttet dige</b>	Der er registreret et beskyttet jorddige, beliggende parallelt med områdets vestlige skel. Jf. kortbilag nr. 1 ligger diget oven for skrænten, og det vil derfor ikke blive berørt af den nye bebyggelse.
<b>Arkæologisk forundersøgelse</b>	Kulturhistorisk Museum i Randers anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af den nordvestlige del af lokalplanområdet - delområde I. Derved kan det konstateres, om der er fortidsminder, inden vejprojektet og byggemodningen sættes i gang.
<b>Skovbyggelinje</b>	<p>Udstykningsplanen er berørt af en skovbyggelinje, som omfatter hele lokalplanområdet. Som udgangspunkt skal Naturbeskyttelseslovens § 17 sikre skoven mod bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m.</p> <p>Miljøcentret har meddelt, at skovbyggelinjen ikke kan ophæves/reduceres. Det betyder, at Randers Kommune skal dispensere i hver enkelt byggesag. Afgørelsen om dispensation fra beskyttelseslinjen kan påklages til Naturklagenævnet.</p> <p>Det karakteristiske ved fredskoven er dets tydelige skovbryn, der danner en skarp grænse mellem natur og bebyggelse. Denne linje bør i fremtiden bevares som et element, der fortsat giver området en særlig karakter. Derfor friholdes skovbrynet for bebyggelse i en fastlagt afstand, og arealet udlægges til fælles friareal så alle får mulighed for at opleve skovbrynet.</p>



## 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.

### **Screening for miljøvurdering**

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.).

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. 552 for et boligområde ved Godset i Langå II

### 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 boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse,

**at** bebyggelsens placering og udformning tilpasses områdets eksisterende terræn og landskabelige karakter, så oplevelsen af skovbrynet som værdifuldt og karaktergivende element bevares,

**at** bebyggelsen i delområde I tilpasses det skrånende terræn, som også i fremtiden skal fremstå som en skrånende bakke,

**at** bebyggelsen i delområde II tilpasses det flade terræn.

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

#### Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matrikelnummer 19vn Langå By, Langå, samt alle parceller, der efter den 01.01.2010 udstykkes fra den nævnte ejendom.

#### Delområder

2.2 Lokalplanen inddeles i delområderne I og II, som vist på kortbilag nr. 2.

#### Zonestatus

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

#### Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse samt dertilhørende fælles friareal.

#### Virksomhedsdrift

3.2 Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, og

at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelses-

ejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes, og

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende, og

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til, på den pågældende ejendom.

#### § 4 Udstykning

- 4.1 Inden for lokalplanområdet må der maksimalt udstykkes 10 parceller, som for delområde I ikke må være mindre end 1000 m<sup>2</sup> og for delområde II ikke må være mindre end 800 m<sup>2</sup>.
- 4.2 Udstykningen må kun foretages i overensstemmelse med det på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende princip.

#### § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

##### Veje

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier, som vist i princippet på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Forlængelsen af boligvejen Godset udlægges i en bredde på 10 meter, og anlægges med en kørebanebredde på 5,5 meter og 2,25 meter rabat i hver side.
- 5.3 Overkørsler/overgange fra boliggrunde til boligvejen Godset må anlægges inden for de på kortbilag nr. 2 viste pilesignaturer og med en samlet bredde på maksimal 6 meter.
- 5.4 Etablering af veje, herunder vejbelysning, må kun ske i overensstemmelse med et af Randers Kommune godkendt vejprojekt.

##### Stier

- 5.5 Stien a-b udlægges i en bredde på 4 meter og kan befæstes med grus eller blot fremstå som trampesti eller lignende.

##### Parkering

- 5.6 For hver ejendom i lokalplanområdet skal der på egen grund anlægges 2 parkeringspladser.
- 5.7 For delområde I gælder det, at de 2 parkeringspladser skal anlægges på grundens lavest liggende areal. Dvs. arealet mellem byggefelt og boligvej.
- 5.8 Køretøjer der overstiger en totalvægt på 3.500 kg må kun parkeres i lokalplanområdet i forbindelse med af- og pålæsning.

## § 6 Tekniske anlæg

### Elledninger

- 6.1 Elledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### Generelt for lokalplanområdet

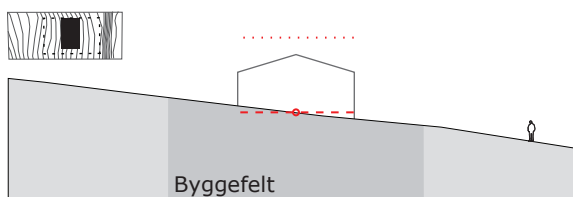
- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- 7.2 Carporte, garager og skure må opføres med en maksimal højde på 2,5 meter, målt fra eksisterende terræn<sup>1</sup>.

### Delområde I

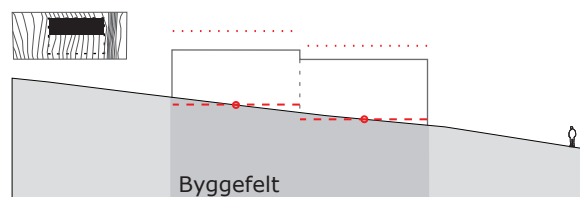
#### Delområde I

- 7.3 Boliger må foruden eventuel kælder opføres i op til 2 etager med en bygningshøjde på op til 7 meter, målt fra et af Randers Kommune fastlagt niveauplan til bygningens højeste punkt. Se principsnit nedenfor. Illustrationsbilag nr. 4 viser i øvrigt eksempler på boliger der er tilpasset skrånende terræn.

*Princip for brug af niveauplan ved huse placeret langs med kurverne.*



*Princip for brug af niveauplan ved huse placeret på tværs af kurverne.*



- Udgangspunkt for fastlæggelse af niveauplanen
- - - Niveauplan
- ⋯⋯⋯ Maksimal byggehøjde

- 7.4 Bygninger til beboelse skal holdes inden for byggefeltet vist på kortbilag nr. 2. Byggefeltet placerer sig i en afstand af 30 meter fra lokalplanens vestlige afgrænsning samt ca. 5 meter fra skel mod boligvejen.
- 7.5 Carporte/garager må kun opføres øst for byggefeltet jf. kortbilag nr. 2 og må ikke bygges sammen med boligen.

<sup>1</sup> Med eksisterende terræn forstås det terræn, som fremkommer efter boligvejen er anlagt og overskudsjord derfra er flyttet eller udjævnet.

## Delområde II

## Delområde II

- 7.6 Boliger må foruden kælder opføres i op til 2 etager med en bygningshøjde på op til 8,5 meter, målt fra et af Randers Kommune fastlagt niveauplan til bygningens højeste punkt.

### § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

## Tagmateriale

- 8.1 Materialer til tag kan frit vælges. Dog må tagmaterialer ikke være reflekterende. Ovenlys, solfangere og solceller er undtaget.

## Tagform

- 8.2 Tage skal fremstå som flade tage, tage med ensidig taghældning eller saddeltage. Dog må der inden for delområde I ikke anvendes saddeltage med valm.

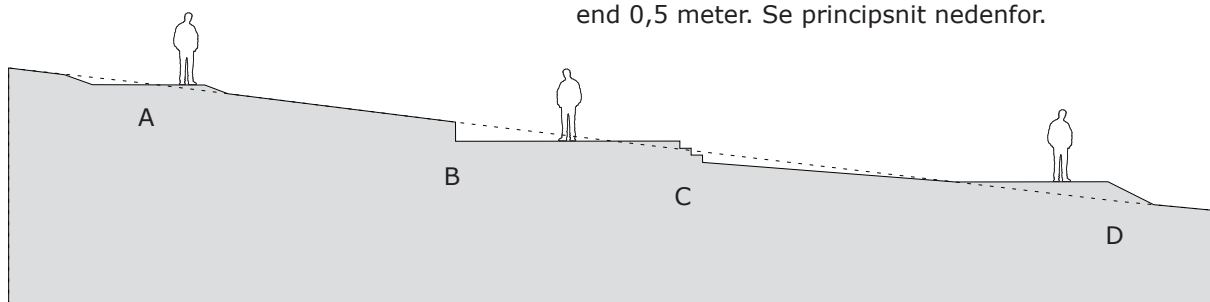
## Facader

- 8.3 Til facader må kun anvendes tegl, fibercement, beton, træ og glaspartier. Vandskuret eller glatpudset ydervæg er ligeledes tilladt. Kun mindre facadepartier må bemales med stærke signalfarver, ligesom der til disse må anvendes andre materialer end de ovenfor nævnte.
- 8.5 Træhuse med udseende som bjælkehus med udvendigt synlige hjørnesamlinger, såkaldt laftebyggeri, må ikke anvendes.

### § 9 Ubebyggede arealer

## Terrænregulering

- 9.1 Terrænreguleringen på de enkelte grunde skal begrænses mest muligt, og der må ikke etableres terrænspring i forhold til eksisterende terræn på mere end 0,5 meter. Se principsnit nedenfor.



Principsnittene viser eksempler på, hvordan terrasser o.l. indpasses i skrånende terræn ved etablering af terrænspring på eller mindre end 0,5 meter.

A: Etablering af mindre plateau hvor terrænet udjævnes på begge sider.

B: Etablering af støttemur eller plantestensmur.

C: Etablering af trapper for at få en havegang med svagere hældning end det eksisterende terræn.

D: Etablering af plateau med jævn græsskråning på 1:2 ned til det eksisterende terræn.

- 9.2 Terrænregulering må ikke finde sted nærmere skel end 0,5 meter og herfra med en hældning på maksimalt 1:1,5.

- Hegn**
- 9.3 I forbindelse med placering af carporte/parkeringsareal på de enkelte grunde i delområde I, kan der etableres terrænspring på op til 1 meter i forhold til eksisterende terræn, f.eks. i form af en støttemur. Se evt. principperne vist på illustrationsbilag nr. 4.
- 9.4 Såfremt der hegnes i skel mod skovbryn, skal der hegnes med bøgehæk, der kan suppleres med et trådhegn på indersiden af hækken.
- 9.5 Øvrige skel, der ønskes hegnet, må ligeledes kun fremstå som bøgehæk.
- Fælles friarealer**
- 9.6 De på kortbilag nr. 2 med prik-signatur viste arealer udlægges til fælles friarealer og må ikke bebygges.
- 9.7 De fælles friarealer skal fremstå som slået græs, lyng eller mindre skovbundsplanter f.eks. blåbær.
- 9.8 De fælles friarealer må ikke anvendes til parkering, oplag eller henstilling af campingvogne o. lign.
- Skiltning**
- 9.9 På de fælles friarealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.
- Udvendige antenner**
- 9.10 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantener tillades. Parabolantener skal opsættes sådan, at de ses mindst muligt fra boligvejen og ikke generer de omkringboende. Ingen del af parabolantennen må være tættere på skel end 2,5 meter eller højere end 2,5 meter over terræn.

## § 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved Langå Kraftvarmeværk. Bebyggelsen må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted. Byrådet skal dispensere fra bestemmelsen om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg, såfremt ny bebyggelse opføres som lavenergihus.
- 10.2 Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet må ikke tages i brug før den i § 5 stk. 1 – 2, nævnte vej er etableret. De i § 9, stk. 7, nævnte friarealer etableres i takt med at bebyggelserne opføres.

## § 11 Grundejerforening

- Medlemspligt**
- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område, senest når 75 % af de udstykkede grunde er solgt, eller når Byrådet kræver det.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

**Drift og vedligeholdelse**

- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de i § 5 stk. 1-5 nævnte veje og stier samt de i § 9 stk. 6-7 nævnte fælles friarealer.

**§ 12 Aflysning af lokalplan****Lokalplan 188 bortfalder**

- 12.1 Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan nr. 188. Lokalplan 188 bortfalder således med byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

**Vedtægelsespåtegning**

Forslag til lokalplan nr. 552 er vedtaget af Randers Byråd den 31.05.2010 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 04.10.2010

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Bent Peter Larsen  
Kommunaldirektør

**Offentlig bekendtgørelse**

*Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 13.10.2010, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.*

## Lokalplanens retsvirkninger

### Forandringer skal følge planen

#### Lokalplanens endelige retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge 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.

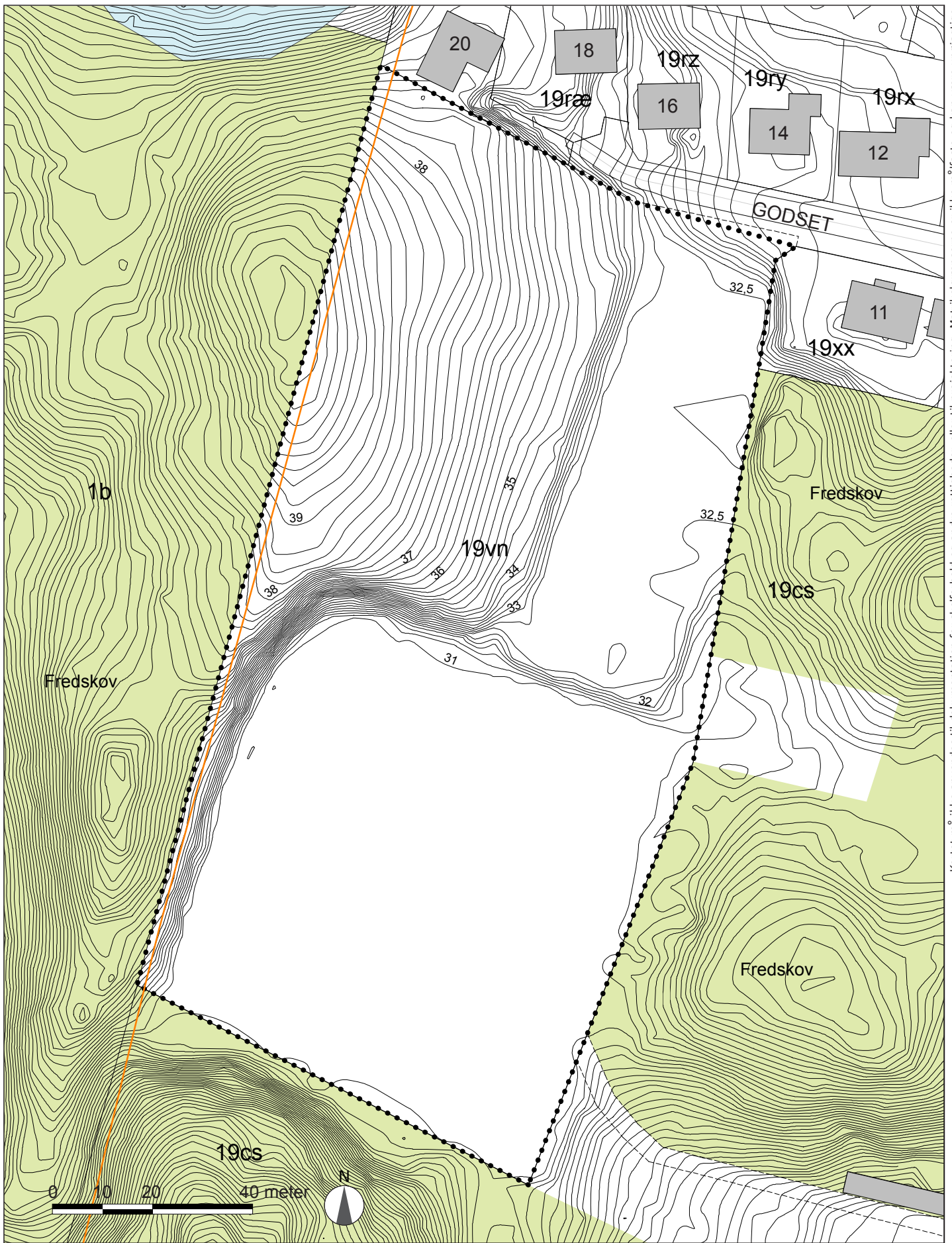
Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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.





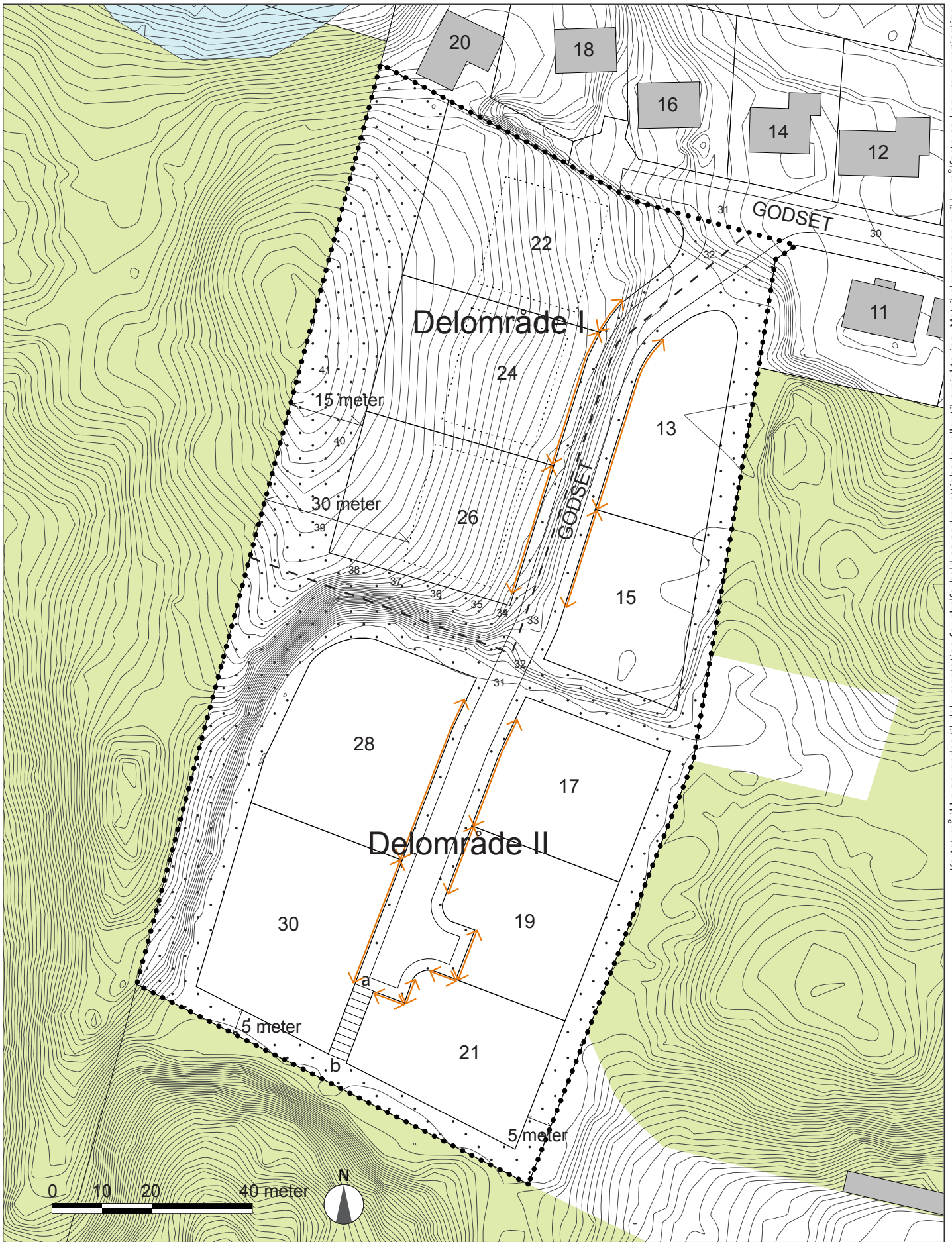
- LOKALPLANGRÆNSE
- MARIKELSKEL
- EKSIST. BEBYGGELSE
- FREDSKOV
- BESKYTTET DIGE

GODSET I LANGÅ II  
 EKSISTERENDE FORHOLD  
 RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK  
 STADSARKITEKTENS KONTOR, LAKSETORVET  
 MÅL: 1:1000








LOKALPLAN 552  
 BILAG 1  
 APRIL 2010

Kortet må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering. Matrikelgrænserne er ikke målfaste og kan være umøjagtige.





Kortet må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering. Matrikelgrænserne er ikke målfaste og kan være umøjagtige.

-  LOKALPLANGRÆNSE
-  DELOMRÅDEGRÆNSE
-  MATRIKELSKEL
-  BYGGEFELT
-  FÆLLES FRIAREALER
-  STI
-  MULIG TILLADT OVERKØRSEL ML. GRUND OG BOLIGVEJ

GODSET I LANGÅ II  
 FREMTIDIGE FORHOLD  
 RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK  
 STADSARKITEKTENS KONTOR, LAKSETORVET  
 MÅL: 1:1000

LOKALPLAN 552  
 BILAG 2  
 APRIL 2010



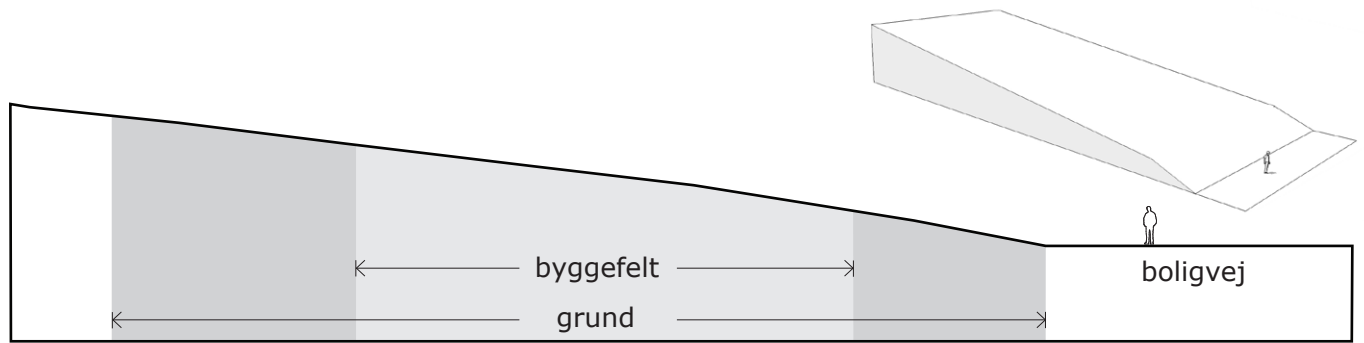


Kortet må ikke anvendes til dokumentation for skel forhold og andre rettigheder, eller til projektering. Måstrelgrænserne er ikke målfræste og kan være unøjfågtige.

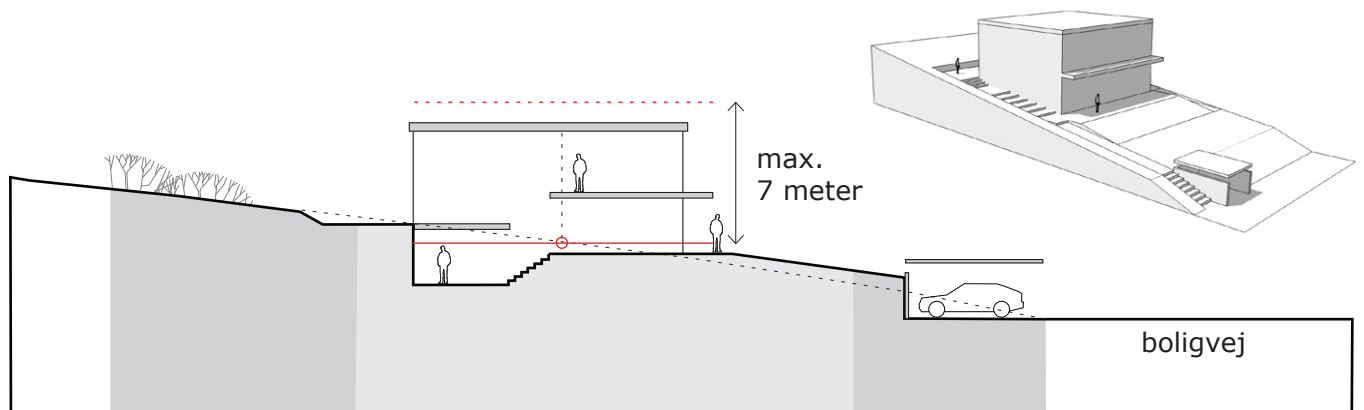
GODSET I LANGÅ II  
ILLUSTRATIONSPLAN  
RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK  
STADSARKITEKTENS KONTOR, LAKSETORVET  
MÅL: 1:1000

LOKALPLAN 552  
BILAG 3  
APRIL 2010

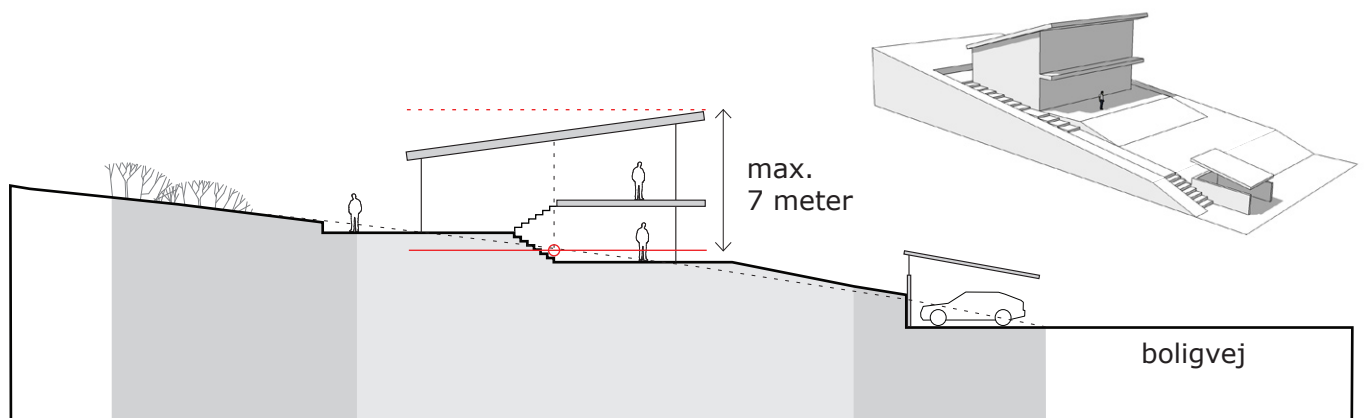




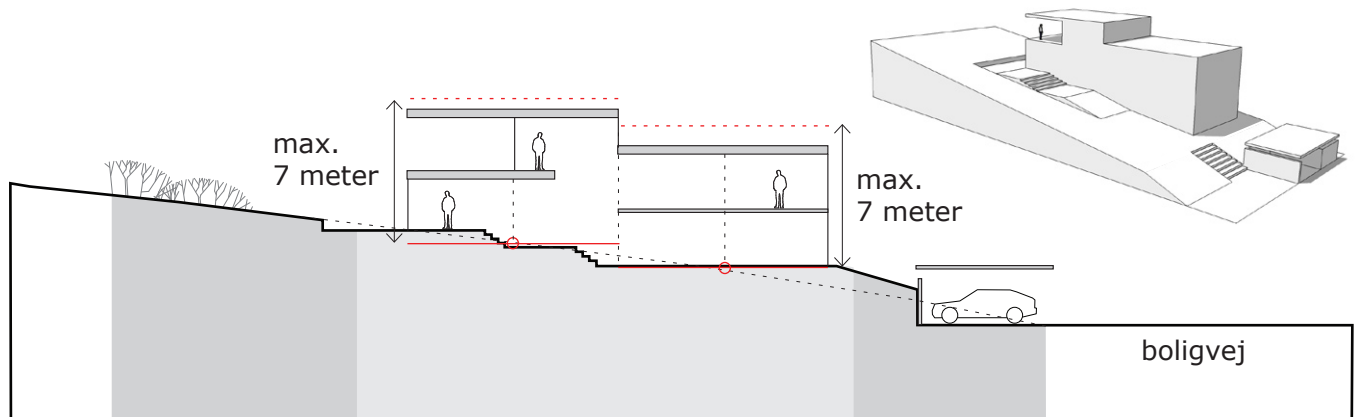
**Eksisterende terræn** - en jævnt skrånende bakke.



**Eksempel 1** - Bolig opført i to etager med kælder samt en carport gravet så langt ind i det lavest liggende terræn som muligt.



**Eksempel 2** - Bolig opført i to etager samt en carport gravet let ind i det lavest liggende terræn.



**Eksempel 3** - Langstrakt og forholdsvis smal bolig med fladt tag samt en carport og et skur placeret ind i det skrånende terræn.

**Eksempler på boliger placeret i skrånende terræn**  
Illustrationerne er ikke målfaste.

**Bilag 4 - Illustration**  
**Lokalplan 552 - Godset i Langå II**

## 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 virke liggørelse.
- inden større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder, her under nedrivninger kan gennemføres.
- når der skal overføres areal fra landzone til byzone.

### Hvad er formålet med lokalplaner?

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

### Borgernes indflydelse

#### Indflydelse

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

### Forholdet mellem Byggeslov og lokalplanens bestemmelser

#### Byggesloven

I Byggesloven og særligt i bygningsreglementerne er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. Disse 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)

---

Randers Kommune  
Stadsarkitektens Kontor  
Laksetorvet  
8900 Randers C

