

Redegørelse

En kortfattet beskrivelse.....	3
Forhold til anden planlægning	4
Miljøvurdering	6

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 568, Boliger ved Skolevej i Drastrup By, Essenbæk.....	7
§ 1 Lokalplanens formål	7
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	7
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	7
§ 4 Støj.....	8
§ 5 Udstykning.....	8
§ 6 Veje, stier og parkeringsforhold.....	8
§ 7 Tekniske anlæg	9
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 10 Ubebyggede arealer.....	10
§ 11 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	11
§ 12 Grundejerforening eller lignende	11
Vedtagelsespåtegning	12
Offentlig bekendtgørelse.....	12
Lokalplanens retsvirkninger	13

Kortbilag

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	14
Kortbilag 2 - Fremtidige forhold	15
Kortbilag 3 - Retsgivende udstykningsplan	16

Bilag

Bilag 1 - Rumlige illustrationer af bebyggelsen - projektforslag	17
Bilag 2 - Illustrationsprincip for støjskærm mod Gl. Grenåvej	18

Vejledning

Vejledning	19
Klagevejledning.....	20



Luftfoto med markering af området, der omfattes af lokalplanen.

En kortfattet beskrivelse

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter et område i Drastup, matr. nr. 3æ og 3ay, Drastrup by, Essenbæk. Området er beliggende i et blandet boligområde og afgrænses mod nord af en offentlig sti som støder op til Jordbrugsparceller. Mod vest afgrænses området af Skolevej, mod syd af Gl. Grenåvej og mod øst af parcelhuse.

Lokalplanområdet omfatter et areal bestående af matriklerne 3æ og 3ay på henholdsvis 3012 m² og 1293 m², i alt 4305 m².

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret projekt fra grundejer, som indeholder opførelse af 8 boliger i tæt-lav bebyggelse. Boligerne er i én etage med private haver og fællesareal.

Lokalplanens indhold

Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse i op til én etage og en maks. bygningshøjde på 8,5 m.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsens størrelse, placering og udformning. I lokalplanen lægges der endvidere op til, at der etableres grønne arealer og stiforbindelser tilkøbet eksisterende stinet mod nord. Der etableres vejadgang til området fra Skolevej.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2009

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 2.01.B.13 i Kommuneplan 2009 for Randers Kommune, hvilket fastlægger områdets anvendelse til boligformål.

Områdets anvendelse fastlægges til tæt-lav boligbebyggelse, ældreboliger samt mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.

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 landzone. Ved byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres området til byzone.

Byggelinie

Gennemførelsen af lokalplanen forudsætter, at der meddeles dispensation fra vejbyggelinie til 10 m fra vejmidte. Se kortbilag 1.

Trafikale forhold

Bebyggelsen indenfor lokalplanens område betjenes fra Skolevej, hvorfra der etableres en ny boligvej med et samlet vejudlæg på 8 m (5 m belægning + evt. fortovej i én af siderne). Der skal etableres vendeplads for renovationskøretøjer. Afstanden fra udkørslen til Skolevej til krydset Skolevej/Gl. Grenåvej skal være min. 50 m.

Tilslutningen til Skolevej påregnes udført som et almindeligt T-kryds.

Stier

Der anlægges private fællestier mellem boligerne, som tilkobles eksisterende stinet mod nord.

Belysning af veje

Hvis vejbelysningen ønskes overtaget og vedligeholdt af Randers Kommune, skal kommunen godkende et belysningsprojekt for at sikre, at belysningen opfylder kravene i belysningsplanen.

Støjforhold

Lokalplanområdet er primært belastet af vejtrafikstøj fra Gl. Grenåvej og i mindre grad fra Skolevej samt hovedlandevej 415/ rute 26 mod syd. Desuden er der planlagt et tilstødende industriområde ved Gl. Grenåvej i syd/sydvestlig retning.

I henhold til Kommuneplan 2009 for Randers Kommune om nedbringelse af støj ved områder med støjfølsom anvendelse gælder, at støjniveauet fra vejene uden for lokalplanområdet udendørs og indendørs i sove- og opholdsrum ikke må overstige hhv. L_{den} 58dB og L_{den} 46 dB indenfor med åbne vinduer. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Spildevandsplanen

Lokalplanens område er omfattet af den godkendte spildevandsplan, og ligger i spildevandsoplund S11B.1.

Kloakering

Området skal separatkloakeres med en maksimal regnvandsafledning svarende til en afløbskoefficient på 0,25. Hvis afløbskoefficienten overskrides i forbindelse med anvendelsen

	af grundene, skal der ske forsinkelse af regnvand fra tagflader og belagte arealer på de enkelte grunde.
	Regnvand fra indkørsler, befæstede gangarealer, garager, terrasser og tagflader må ikke ledes ud på veje og stier i eller udenfor lokalområdet.
	Da både regnvand og spildevand fra den enkelte grund tilsluttes spildevandsforsynings kloak, betales fuldt tilslutningsbidrag.
Overfladevand	Ved terrænregulering af parcellerne skal det sikres af de enkelte grundejere, at der ikke ledes overfladevand til naboer, grønne områder, vandløb mv.
Varme	Lokalplanområdet ligger inden for den eksisterende afgrænsning for kollektiv varmforsyning, med mulighed for tilslutning til naturgas. Forsyningsformen skal afklares ved udarbejdelse af et projektforslag efter varmforsyningsloven. Alternativt kan opvarmningen ske ved individuelle løsninger.
El	Lokalplanområdet elforsynes af Elro.
Alternativ energiforsyning	Der kan suppleres med alternativ energiforsyning, som f.eks. solcelle- eller solfangeranlæg eller lign.
Vandforsyning	Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Drastrup Mark Vandværk.
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	Lokalplanområdet er omfattet af 'Regulativ for husholdningsaffald' og '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.
Renholdelse og vintervedligeholdelse	Randers Kommunes regulativ for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.
Handicappolitik	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 lokalplanen skal der sikres niveaufri adgang for kørestolsbrugere.
Arkæologiske forhold	Der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området, men det anbefales, at der foretages arkæologiske prøvegravninger forud for anlægsarbejdet.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer**Miljøvurdering**

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. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planen har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder landskab, flora, fauna, materielle goder, kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv 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. 568, Boliger ved Skolevej i Drastrup By, Essenbæk

Gældende lovgivning

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 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 og fælles friareal med dertilhørende stier.

at skabe vejadgang til bebyggelsen samt mulighed for parkering.

at sikre en dæmpning af støjgener fra Gl. Grenåvej.

at lokalplanens område overføres fra landzone til byzone.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene 3ae, 3ay, Drastrup By, Essenbæk, samt alle parceller, der efter den 18.01.2012 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

2.2 Lokalplanens område ligger i landzone og overføres til byzone med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Boligbebyggelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse samt dertil hørende fælles friareal.

3.2 Nybyggeri skal som minimum opføres som lavenergi, der på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug, der er fastsat i bygningsreglementet.

Erhverv på særlige vilkår

3.3 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives mindre liberalt erhverv, som almindeligvis kan foregå i beboelsesområder under forudsætning af:

at erhvervet drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at erhvervet efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af boligom-

råde ikke brydes,

at erhvervet ikke medfører ulempe for de omboende,

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

Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4 Støj

Støj

- 4.1 For at sikre at kommuneplanens støjbestemmelser kan overholdes, skal der inden ny bebyggelse påbegyndes, foretages støjberegninger som godtgør, at bebyggelsens friarealer ikke overstiger L_{den} 58 DB.
- 4.2 For at sikre, at kommuneplanens støjbestemmelser kan overholdes, skal der inden ny bebyggelse påbegyndes, foretages støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet indendøre ikke overstiger L_{den} 46 dB indenfor med åbne vinduer.

§ 5 Udstykning

Udstykning

- 5.1 Ejendommene skal i princippet udstykes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 3 viste, retningsgivende udstykningsplan.

§ 6 Veje, stier og parkeringsforhold

Veje

- 6.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Skolevej, i en bredde af 8 m med en kørebanebredde på 5 m. Vejen A-B udlægges som vist på kortbilag nr. 2, med vendeplads og overkørsel til Skolevej i den nordvestlige del af grunden. ⁽¹⁾

Stier

- 6.2 Der udlægges areal til nye stier, i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Stierne a-b og c-d udlægges i en bredde på min. 4 m og befæstes med fast belægning i en bredde af min. 2 m. Stierne tilkobles eksisterende stinet mod nord og sikrer adgangen til Skolevej, Gl. Grenåvej og videre til skole og andre institutioner. ⁽¹⁾

Generelt

- 6.3 Etablering af veje, herunder vejbelysning, må kun ske i overensstemmelse med et af Randers Kommune godkendt vejprojekt.

Parkering

- 6.4 Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. boligenhed.
- 6.5 Vej-, parkerings- og adgangsarealer skal planlægges efter handicappedes færdsel, jf. "DS håndbog 105. Udearealer for alle".

- (1) *Det forudsættes, at de nævnte nye veje og stier udlægges som private fællesveje og -stier.*

§ 7 Tekniske anlæg

- | | | |
|---|-----|--|
| Elledninger | 7.1 | Elledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler. |
| Varmetilslutning | 7.2 | Der er mulighed for at etablere kollektiv varmforsyning i området, når byrådet har godkendt et projektforslag efter varmforsyningsloven. |
| Vedvarende energikilder og forsyning | 7.3 | Der kan i lokalplanområdet etableres vedvarende energikilder til forsyning af strøm og varme i det omfang, anlæggets fysiske omfang tillades iht. § 9 stk. 8 og 9. |

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

- | | | |
|---------------------------|-----|--|
| Bebyggelses omfang | 8.1 | Bebyggelsen indenfor området må opføres som tæt-lav bebyggelse, herved forstås række-, dobbelt-, kæde-, klyngehuse og lign. |
| | 8.2 | Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, medregnet ligelig andel af fællesarealer, må ikke overstige 40%. |
| | 8.3 | Bebyggelsen må kun opføres i én etage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommunes fastlagt niveauplan, og måles efter reglerne i det gældende bygningsreglement. |
| | 8.4 | Garager, carporte, skure, udehuse og lign. må opføres i 2,5 meters højde i naboskel iht. Bygningsreglementets bestemmelser. Dog med en taghældning på 15-25 grader og en maks. bygningshøjde på 4 m. |
| | 8.5 | Der må ikke etableres trampoliner på den enkelte grund uden den er nedgravet. |

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

- | | | |
|-------------------|-----|--|
| Arkitektur | 9.1 | Der må ikke benyttes tagmaterialer med blanke og skinnende overflader, herunder glaserede og engobe-rede teglsten samt blanke metalplader. |
| | 9.2 | Ydervægge skal hovedsagelig fremstå som blank, vandskuret eller pudset teglstensmur. Partielt kan anvendes let beklædning bestemt af helhedskarakteren således, at den samlede bebyggelse opføres i et ensartet materialevalg i et evt. varieret udtryk. |
| | 9.3 | Ved successiv udbygning af lokalplanområdet, er den |

første ejendom bestemmende for materialevalget.

- 9.4 Der skal så vidt muligt anvendes teglsten og type fra det samme teglværk på hele bebyggelsen på både mur og tag.
- 9.5 Garager, carporte, skure, udhuse og lign. skal udføres i trækonstruktion med bræddebeklædning, evt. eternitbrædder. Tagdækning udføres som tagpap med listetækning.
- 9.6 Udvendige, farvesatte flader må ikke fremstå i signalfarver.
- Parabler og antenner** 9.7 Der må ikke opsættes udvendige antenner, herunder parabler.
- Integreret solvarme- og solcelleanlæg i nybyggeri** 9.8 Solvarme- og solcelleanlæg kan anvendes i videst muligt omfang, hvor anlægget udføres som en integreret del af byggeriets arkitektur. Anlægget kan indbygges i forbindelse med udformningen af tagets og facadernes geometri, vinduer/tagvinduer samt altaner og andre helhedsdannende elementer i bygningen.
- Applikerede solvarme- og solcelleanlæg** 9.9 Applikerede anlæg skal placeres på den enkelte bygnings sydvendte tagflade og kan dække maksimalt 50% af tagfladen. Anlægget skal placeres på en sådan måde, at der i videst muligt omfang tages hensyn til bygningens helhedspræg og at anlægget i sig selv ikke dominerer på en måde, som virker arkitektonisk skæmmende.
- 9.10 Anlæg som etableres på en eksisterende bygning eller tilbygning, skal godkendes af Randers Kommune, Stadsarkitektens Kontor før indbygning foretages.

§ 10 Ubebyggede arealer

- Skiltning** 10.1 På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag. Skiltning på de fælles friarealer skal følge Randers Kommunes Skiltepolitik og godkendes af Randers Kommune.
- Fælles friarealer** 10.2 De fælles friarealer skal fremstå som græsklædte arealer evt. med beplantning i form af solitære træer og små grupper af træer og buske.
- Hegn** 10.3 Etableres der hegn mod nabo, sti eller vej, skal disse udføres i levende hegn, som klippede hække. Mod vej, sti og fælles friareal placeres hække 30 cm inde på egen grund. Hegnet skal vedligeholdes i en højde på maks. 1,8 m over terræn af de respektive grundejere.
- Terræn** 10.4 Terrænreguleringer må maksimalt ske med +/- 0,5 m

i forhold til det naturlige terræn, iht fælles godkendt koteplan. Terrænets hældning må ikke overstige 1 : 1,5.

Støjskærm

- 10.5 På baggrund af støjberegninger i forhold til vejene udenfor lokalplanområdet, og iht. § 4 stk. 1 og 2, opsættes eventuel støjskærm på ved skel mod Gl. Grenåvej og Skolevej, jf. kortbilag 2.
- 10.6 Eventuelle støjskærme skal udføres som typegodkendt støjabsorberende skærm i ubrudt længde langs Gl. Grenåvej og evt. Skolevej, jf. bilag 2.
- 10.7 Støjskærmen skal beplantes med klatre-/slyngplanter pr. 0,5 m på begge sider.
- 10.8 Bygherre bekoster alt arbejde i forbindelse med udførelsen af støjskærmen.

§ 11 Ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 6 stk. 1 – 5, nævnte vej, stier og parkeringsforhold, samt de i § 10, stk. 2 - 4, nævnte friarealer mm. er etableret.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret eventuelle støjdæpende foranstaltninger, som sikrer opfyldelsen af kravene i § 4, stk. 1 og 2.

§ 12 Grundejerforening eller lignende

Medlemspligt

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område, senest når 50% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.
- 12.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers Kommune.

Drift og vedligeholdelse

- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de i § 6 stk. 1 og 4 nævnte veje og stier samt de i § 10 stk. 2 nævnte fælles opholdsarealer.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 568 er vedtaget af Randers byråd den 05.03.2012 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 18.06.2012

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 27.06.2012, 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 udstykkedes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

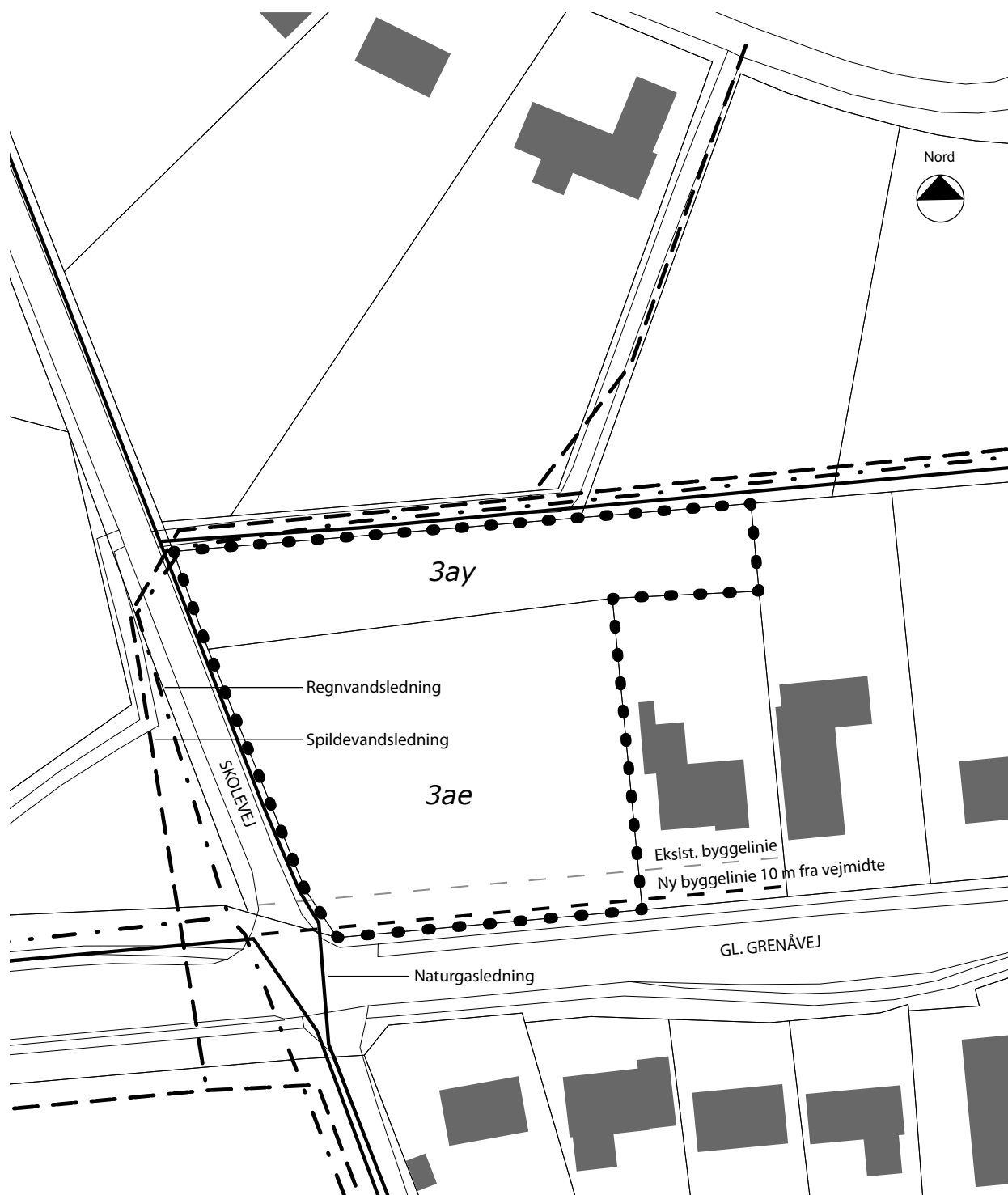
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.




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.



	Lokalplangrænse	Boliger ved Skolevej, Drastrup Randers Kommune Miljø og Teknik Stadsarkitektens Kontor 2011	LOKALPLAN 568 Mål: 1:1000
	Matr. skel		
	Eksist. bebyggelse		

Eksisterende forhold

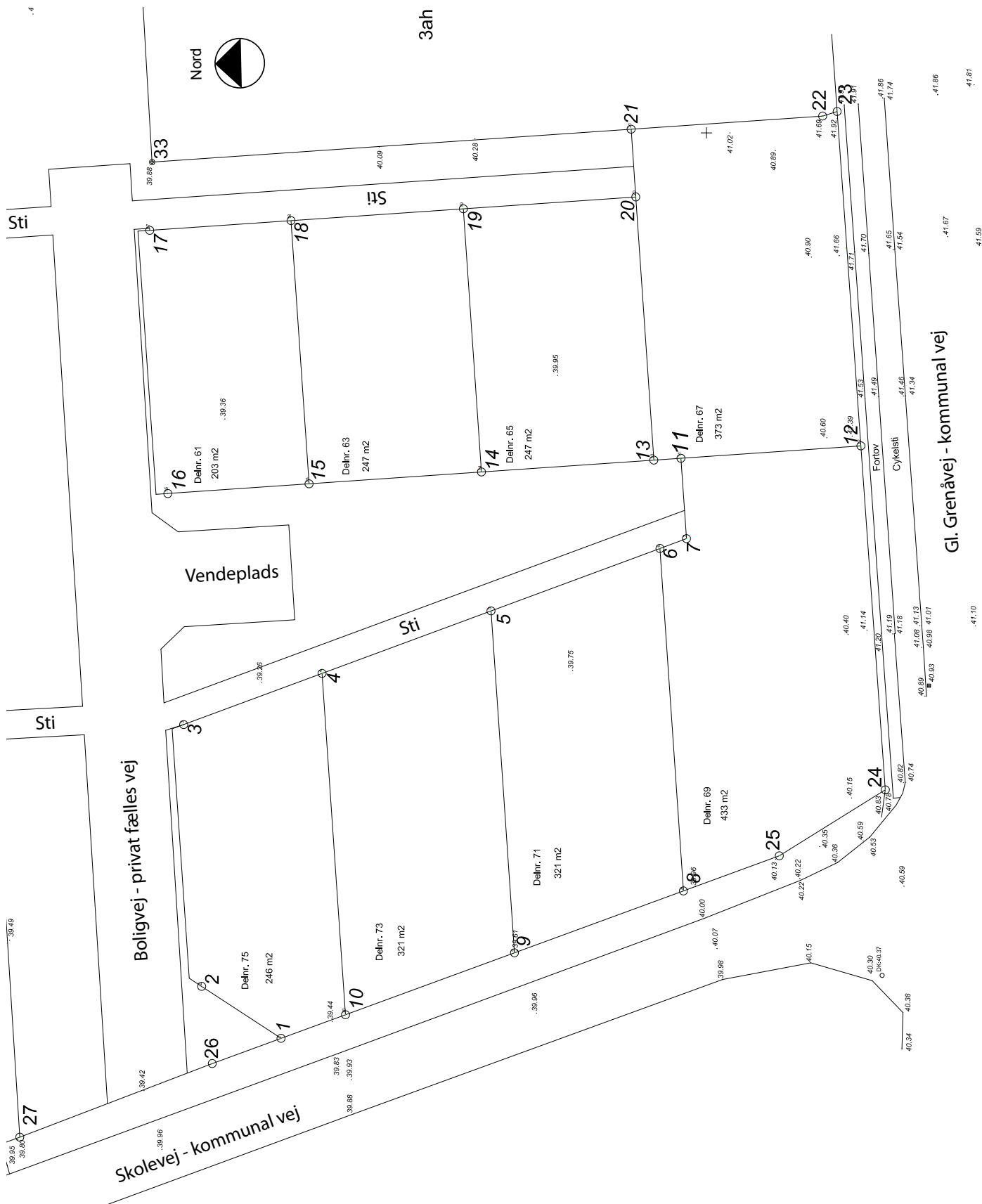
Kortet må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering. Matrikelgrænserne er ikke målfaste og kan være unøjagtige.



	Lokalplangrænse	Boliger ved Skolevej, Drastrup Randers Kommune Miljø og Teknik Stadsarkitektens Kontor 2011	LOKALPLAN 568 Mål: 1:500
	Bebyggelse		
	Belægning		
	Fællesareal/private haver		

Fremtidige forhold 1:500

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

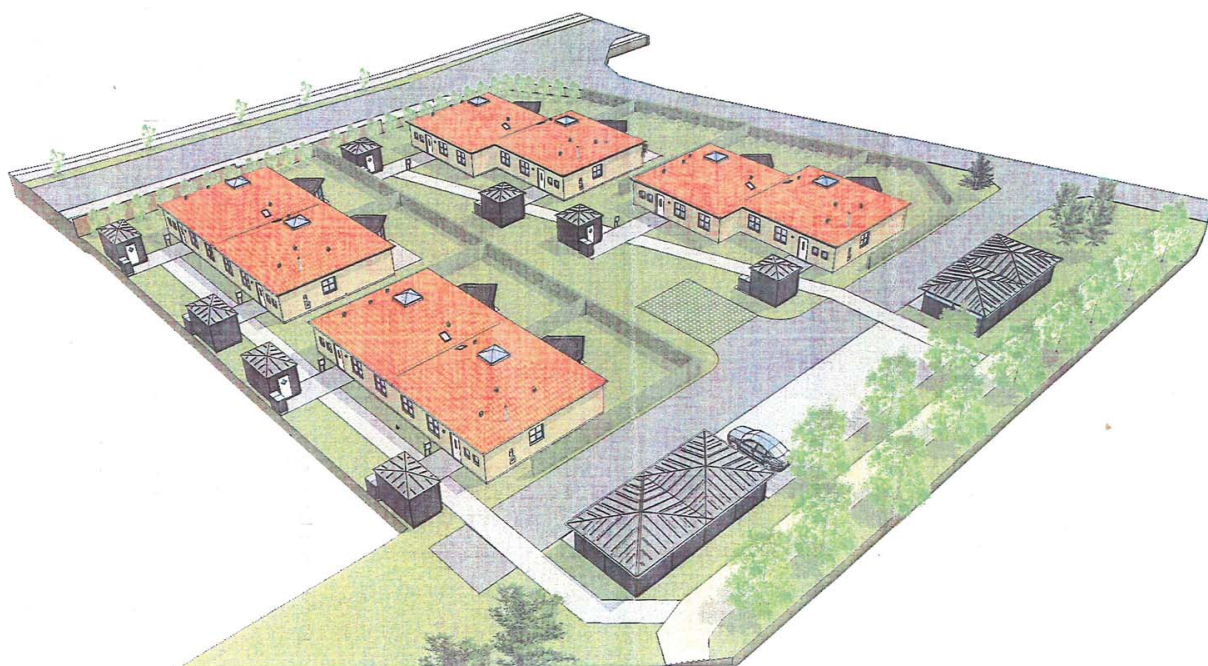


Retningsgivende udstykningsplan 1:500

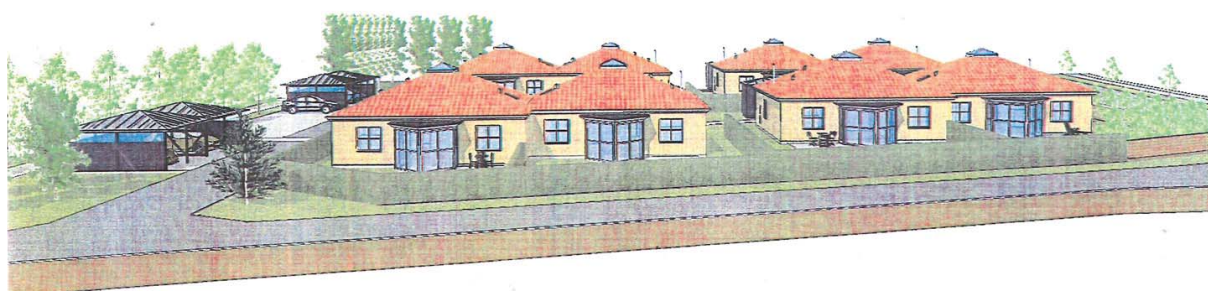
Gl. Grenåvej - kommunal vej

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





3D tegning fra nordøst



3D tegning fra vest



3D tegning fra syd

Rumlige illustrationer af bebyggelsen - projektforslag



Illustrationsprincip for støjskærm mod Gl. Grenåvej

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 fx gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i byggeloven.

Klagevejledning

Miljøvurdering af planen

Miljøvurdering

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

Planloven

Klage over lokalplanen

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

Klagen indgives til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden fire 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 Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Andre, herunder virksomheder, organisationer eller offentlige myndigheder, skal betale 3000 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder ikke behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside: www.nkn.dk Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i klagen.

Klagen sendes til

Klagen sendes til: Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller via e-mail til: nkn@nkn.dk