

LOKALPLAN 521

Boligområde ved Gydegårdsvej i Jebjerg

Randers Kommune



Redegørelse

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

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 521 Gydegårdsvej Jebjerg.....	9
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	9
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning.....	10
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	10
§ 6 Tekniske anlæg	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9 Ubebyggede arealer	12
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	13
§ 11 Grundejerforening eller lignende	13
§ 12 Tilladelser og dispensationer	13
Vedtagelsespåtegning	14
Offentlig bekendtgørelse.....	14
Lokalplanens retsvirkninger	15

Kortbilag

Kortbilag 1 - eksisterende forhold	17
Kortbilag 2 - fremtidige forhold.....	19

Vejledning

Vejledning	21
Klagevejledning.....	22



Luftfoto med markering af området, der omfattes af lokalplanen.

En kortfattet beskrivelse

Beliggenhed

Lokalplanens område er beliggende i Jebjerg, og omfatter et areal på ca. 1,4 ha. Området afgrænses mod nord af Jebjergvej, og mod vest af Gyden. Mod syd og øst grænser området op til dyrkede marker.

Inden for lokalplanens område findes idag en enkelt beboelsesbygning, resten er ubebygget. Arealet ligger i landzone, og skal forblive i landzone.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke arealet i ialt 9 parcelhusgrunde, hvorpå der kan opføres fritliggende énfamiliehuse. Husene skal opføres som lavenergihuse, og området vil derfor ikke blive forsynet med fjernvarme.

Boligerne får vejadgang fra den nye boligvej Gydegårdsvej via Gyden og den nye stamvej Vestager, og forbindes endvidere med en sti til Jebjergvej.

Forhold til anden planlægning

Regionplan 2005	Lokalplanens område er i Regionplanen fastlagt til landzone.
Kommuneplan 2005	<p>Lokalplanen er omfattet af rammeområderne 4.L.5 og 4.L.13 i Kommuneplan 2005 for gl. Langå Kommune.</p> <p>Områdernes anvendelse fastlægges bl.a. til boligformål i form af åben-lav bebyggelse (parcelhuse) med en bebyggelsesprocent på 25, og med en maksimal bebyggeshøjde på 8,5 meter og 2 etager.</p> <p>I lokalplanen fastlægges den maksimale bebyggelsesprocent til 30, idet der korrigeres for de ændrede beregningsregler i det nye bygningsreglement BR08.</p> <p>Nærværende lokalplan er således i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 2005 for gl. Langå Kommune.</p>
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, og skal forblive i landzone.
Veje og stier	<p>Boligerne får vejadgang fra den nye boligvej Gydegårdsvej via Gyden og den nye stamvej Vestager, og forbindes endvidere med en sti mod nord til Jebjergvej.</p> <p>Stien op til Jebjergvej etableres med bomme el.lign. afspærring for at sikre, at stien, som idag er en grusvej, ikke anvendes til gennemkørsel for uvedkommende, men istedet fredeliggøres til glæde for børn o.a. i området.</p> <p>Stien op til Jebjergvej vil dog fortsat give vejadgang til en enkelt ejendom, nemlig Jebjergvej 24 (matr.nr. 25b Jebjerg By, Ørum).</p> <p>Stamvejen Vestager vil evt. kunne fortsættes, hvis der på et tidspunkt bliver aktuelt at udstykke arealerne øst for lokalplanens område.</p>
Spildevandsplanen	En mindre del af lokalplanens område er omfattet af den godkendte spildevandsplan med områdebetegnelse LM02A. Spildevandsplanens område udvides til at dække hele lokalplanens område. Dette kræver godkendelse af et tillæg til spildevandsplanen.
Kloakering	Området separatkloakeres og tilsluttes spildevands- og regnvandssystemet i det eksisterende område, med en maksimal regnvandsafledning svarende til en afløbskoefficient på $\phi=0,30$.
Regnvandsbassin	I forbindelse med regnvandsafledning fra området vil der være behov for et forsinkelsesbassin (regnvandsbassin) i den lavest beliggende del af området mod sydøst inden tilledning til det eksisterende regnvandssystem ved Gyden.

Pumpestation	<p>For spildevandsafledningen skal der etableres en pumpestation ligeledes i den lavest beliggende del af området mod sydøst.</p> <p>Der afsættes det nødvendige areal til bassin og pumpestation samt sikres kørende adgang til dem, af hensyn til fremtidigt tilsyn og vedligeholdelse.</p> <p>De nødvendige arealer overdrages til kloakforsyningen.</p>
Varmeforsyning	<p>Hovedparten af lokalplanområdet ligger udenfor det område som Værum-Ørum Kraftvarmeværk idag forsyner med fjernvarme. Området er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning og vil heller ikke blive det. Opvarmning af nye boliger skal derfor ske ved individuel opvarmning.</p>
Lav-energi huse	<p>I lokalplanen fastlægges det, at nye boliger skal opføres som lavenergi huse, og opfylde klassifikationen for lavenergi klasse 1 eller klasse 2 i bygningsreglementet BR08.</p> <p>Energiklasse 1-2 opnås eksempelvis ved ekstra isoleringstykkelser i vægge, brug af højisolerede ruder, optimal udnyttelse af solindfald, energieffektiv ventilation og brug af materialer med en høj varmekapacitet indendøre, der kan opsamle og fordele varmen over alle døgnets timer.</p> <p>Et lavenergi hus er typisk lidt dyrere at bygge, men på sigt er det ikke dyrere at bo i. Et lavenergi hus har et lavere forbrug af varme, el og vand, og er på denne måde bæredygtigt og fremtidssikkert.</p>
Elforsyning	<p>Området forsynes med el fra ELRO. Idag kan man dog som forbruger frit vælge el-leverandør.</p>
Vandforsyning	<p>Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Jebjerg Vandværk.</p>
Jordforurening	<p>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.</p>
Renovation og genbrug	<p>Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald" med tilhørende bilag. Af regulativet fremgår det blandt andet, hvilke krav, der stilles i forbindelse med adgangsforhold og placering af renovations- og genbrugsstativer, minicontainere m.v.</p>
Renholdelse og vintervedligeholdelse	<p>Regulativet for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.</p>
Handicappolitik	<p>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</p>

omgivelser tilgængelige for handicappede.

Arkæologiske forhold

Der findes ikke i forvejen registrerede fortidsminder i området. Topografien og den nære beliggenhed til landsbyen indikerer imidlertid, at der er en stor sandsynlighed for, at der under pløjelaget findes uregistrerede fortidsminder. Sådanne fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

Det anbefales derfor, at der, forud for en byggemodning, foretages en arkæologisk prøvegravning, så omfanget af evt. fortidsminder kan vurderes.

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. 521 for et boligområde ved Gydegårdsvej i Jebjerg

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

Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** området kan anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse (parcelhuse).
- at** ny bebyggelse opføres som lavenergihuse.
- at** boligerne får vejadgang fra Gydegårdsvej.
- at** der udlægges fælles friarealer.
- at** der udlægges areal til et forsinkelsesbassin (regnvandsbassin) samt pumpestation.
- at** et forsinkelsesbassin anlægges og beplantes, så det kommer til at fremstå som et naturligt vandhul, som samtidig kan bruges rekreativt.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Matrikelnumre

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: matr.nr. 8c Jebjerg By, Ørum, samt del af matr.nr. 26d og del af matr.nr. 26h, begge Jebjerg By, Ørum, samt alle parceller, der efter den 16.02.2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

- 2.2 Lokalplanens område ligger i landzone og skal forblive i landzone.
- 2.3 Udstykning og bebyggelse efter bestemmelserne i nærværende lokalplan, kræver ikke tilladelse efter planlovens § 35 (landzonetilladelse).

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse

Lavenergiboliger

- 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål, i form af åben-lav bebyggelse (parcelhuse). Ny bebyggelse skal opføres som lavenergiboliger med et energiforbrug svarende til energiklasse 1 eller energiklasse 2.
- 3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning

af,
at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- 3.3 De med prik-raster markerede arealer vist på kortbilag 2 må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for beboerne.
- 3.4 Et ca. 500 m² stort areal, som på kortbilag 2 er markeret med påskriften "Regnvandsbassin og pumpestation", udlægges til forsinkelsesbassin (regnvandsbassin) samt til en pumpestation.

§ 4 Udstykning

Udstykning

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan. Yderligere udstykning må ikke finde sted.
- 4.2 Der må ikke udstykkes parcelhusgrunde med en grundstørrelse på mindre end 900 m².

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Veje

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier, i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Det forudsættes, at samtlige veje og stier indenfor lokalplanens område får status af private fællesveje og -stier.

Stamvejen "Vestager" udlægges i en bredde af 12 meter, og anlægges med kørebane med fast belægning i en bredde af 6 meter, og med 3 meters græs-rabat i hver side.

Boligvejen "Gydegårdsvej" udlægges i en bredde af 10 meter, og anlægges med kørebane med fast belægning i en bredde af 5 meter, og med 2,5 meters græs-rabat i hver side.

Stier

Stien a-b udlægges i en bredde af 5 meter og befæstes efter behov.

Stien c-d udlægges i en bredde varierende fra 3½-5 meter, som vist på kortbilag 2, og befæstes efter be-

		hov.
		Stamvejen "Vestager" og boligvejen "Gydegårdsvej" skal etableres på baggrund af et af Randers Kommune godkendt vejprojekt.
Fredeliggørelse af sti	5.2	I den sydlige ende af stien c-d skal der etableres bomme el.lign. afspærring for at sikre, at stien ikke anvendes til gennemkørsel. Stien c-d skal dog fortsat give mulighed for vejadgang til ejendommen Jebjergvej 24 (matr.nr. 25b Jebjerg By, Ørum).
Oversigtsforhold	5.3	Ved stamvejen "Vestager"s tilslutning til "Gyden" skal et hjørneareal på 5*5 meter, som vist på kortbilag 2, overgå fra den eksisterende ejendom matr.nr. 26h Jebjerg By, Ørum, til at blive en del af vejarealet. Dette skal ske for at sikre oversigt ved udkørsel fra "Vestager".
Vejadgang	5.4	Vejadgang til samtlige boliger inden for lokalplanens område skal ske fra boligvejen "Gydegårdsvej".
Overkørsel	5.5	Til hver bolig må der etableres højst én overkørsel fra "Gydegårdsvej", og overkørslen må etableres i en bredde af højst 6 meter.
Parkering	5.6	Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

§ 6 Tekniske anlæg

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelse	7.1	Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
	7.2	Bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager, og med bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt.
	7.3	Bebyggelse til beboelse må ikke placeres nærmere end 2,5 meter fra skel.
	7.4	På garager, carporte og udhuse o.lign., der placeres nærmere naboskel end 2,5 m, må bygningshøjden ikke være mere end 3 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt.
Terrænregulering	7.5	Terrænreguleringer på de enkelte parcelhusgrunde skal holdes inden for +/- 0,5 meter.

Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 meter, og herfra med en hældning på maksimalt 1:2.

Bygninger skal tilpasses terrænet (f.eks. med forhøjelse af soklen) og ikke omvendt.

Hvis terrænreguleringer undtagelsesvist bliver nødvendigt skal de godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Arkitektur

- 8.1 Materialer og farver på ydervægge og tage kan vælges frit. Der må dog ikke anvendes materialer og farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende, for eksempel blanke og reflekterende materialer samt meget stærke signalfarver på store flader.
- 8.2 Hvis der opsætter solfanger-anlæg på facader eller tage, skal de placeres, så evt. refleksioner generer naboer mindst muligt.
- 8.3 Hvis der opsættes parabolantenne, skal den placeres på husets haveside, sådan at den ses mindst muligt fra boligvejen og ikke generer naboer. Ingen del af parabolantennen må være nærmere skel end 2,5 meter, og overkant antenne må ikke placeres mere end end 2,5 meter over terræn.
- 8.4 Ingen form for skiltning eller reklamering på ejendomme må finde sted. Undtaget herfra er dog ejendomme med tilladelse til at drive liberalt erhverv, jævnfør § 3 stk. 2, hvor skilte med en størrelse på indtil 0,2 m² må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.

§ 9 Ubebyggede arealer

Friarealer

- 9.1 De på kortbilag 2 med prik-raster viste friarealer må ikke bebygges, men udlægges som fælles opholdsarealer for beboerne. Friarealerne skal fremstå som græsklædte arealer anvendelige til ophold og leg.

Forsinkelsesbassin og pumpestation

- 9.2 På et ca. 500 m² stort areal, som på kortbilag 2 er markeret med påskriften "Regnvandsbassin og pumpestation", skal der etableres et forsinkelsesbassin samt en pumpestation. Forsinkelsesbassinet skal anlægges og beplantes, så det kommer til at fremstå som et naturligt vandhul, som samtidig kan bruges rekreativt.
- 9.3 Hvis der hegnes i skel mod veje, stier eller fælles friarealer, skal det ske med bøgehæk (*Fagus Silvatica*). Øvrige hegn i skel skal være levende hegn.

§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug, før de i § 5 stk. 1-3 nævnte veje og stier, samt de i § 9, stk. 1-2 nævnte friarealer og regnvandsbassin samt pumpestation er etableret.

§ 11 Grundejerforening eller lignende**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 Randers Kommune.

Drift og vedligeholdelse

- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de i § 5 stk. 1-3 nævnte veje og stier samt de i § 9 stk. 1 nævnte fælles opholdsarealer.

- 11.4 Arealet, som på kortbilag 2 er markeret med påskriften "Regnvandsbassin og pumpestation" forudsættes overdraget til kloakforsyningen, som derefter skal forestå drift og vedligehold af bassin og pumpestation.

§ 12 Tilladelser og dispensationer

- 12.1 Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland ophæver landbrugspligten for ejendommen matr.nr. 8c Jebjerg By, Ørum, samt for en mindre del af matr. nr. 26d Jebjerg By, Ørum, i det område, der er nævnt i § 2.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan nr. 521 for et boligområde ved Gydegårdsvej i Jebjerg er vedtaget af Randers Byråd den 23.03.2009 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 31.08.2009

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 09.09.2009, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Lokalplanens 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.

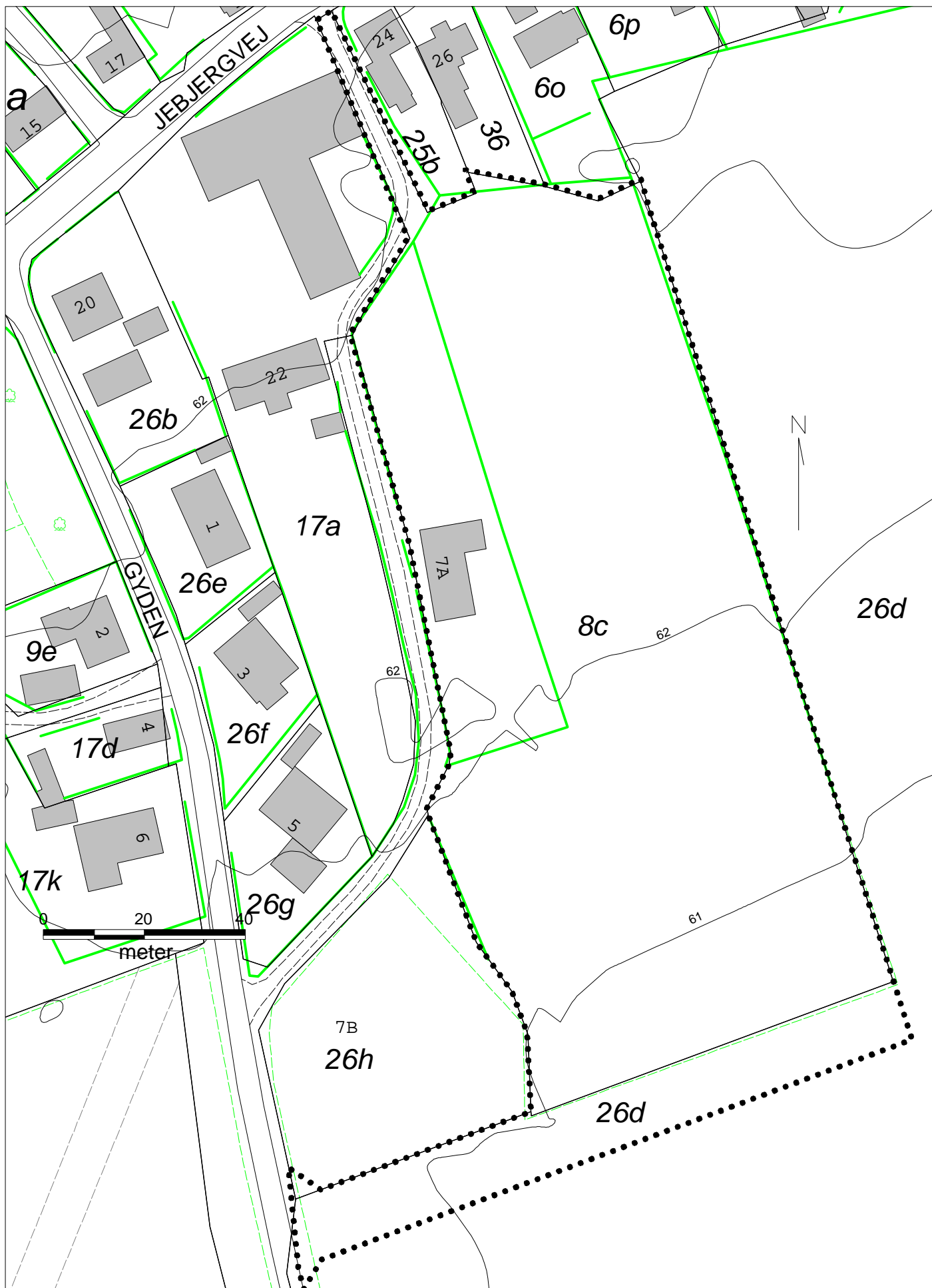
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

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.



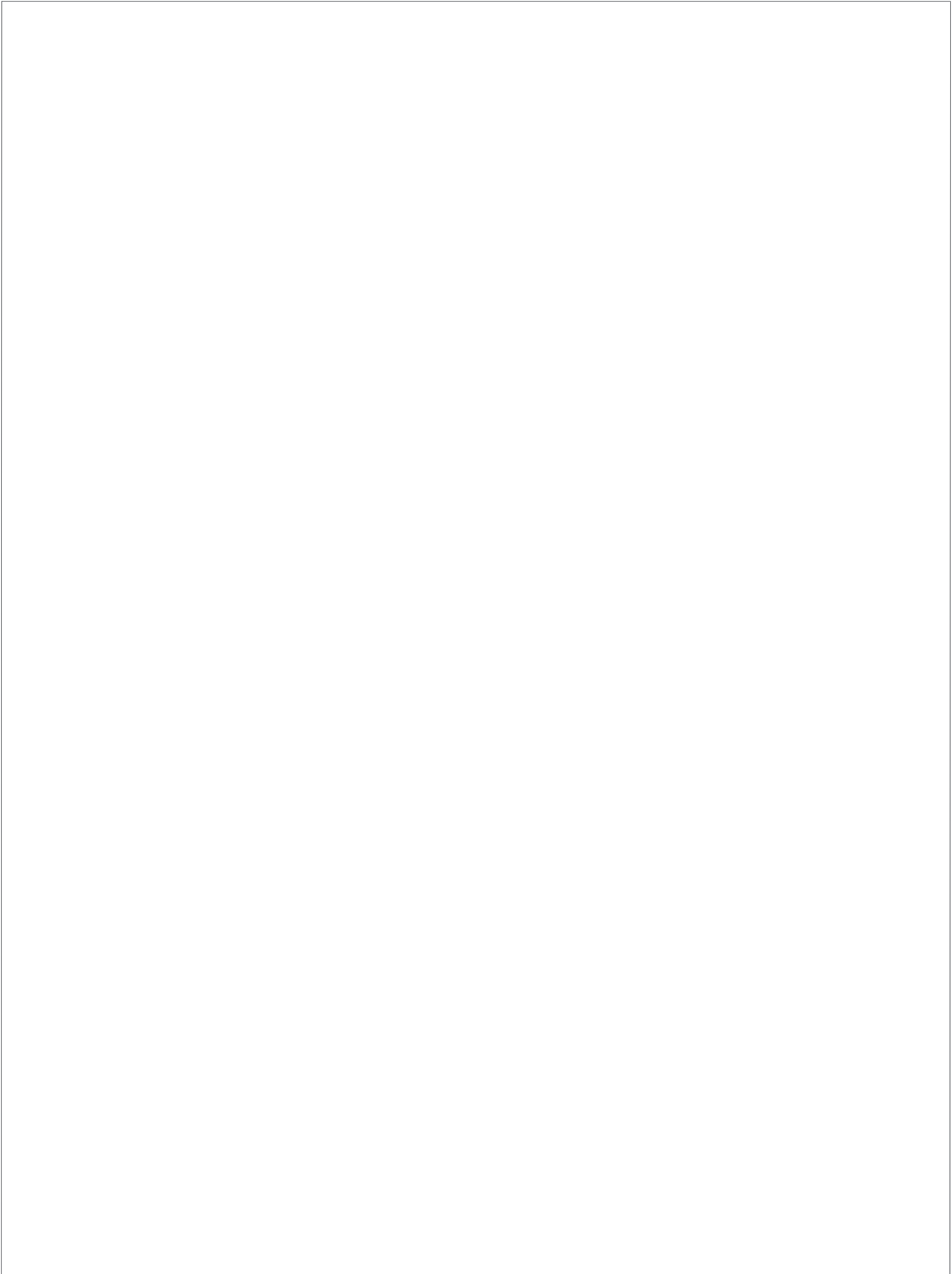
- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR.SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- ▭ EKS. HEGN/HÆKKE

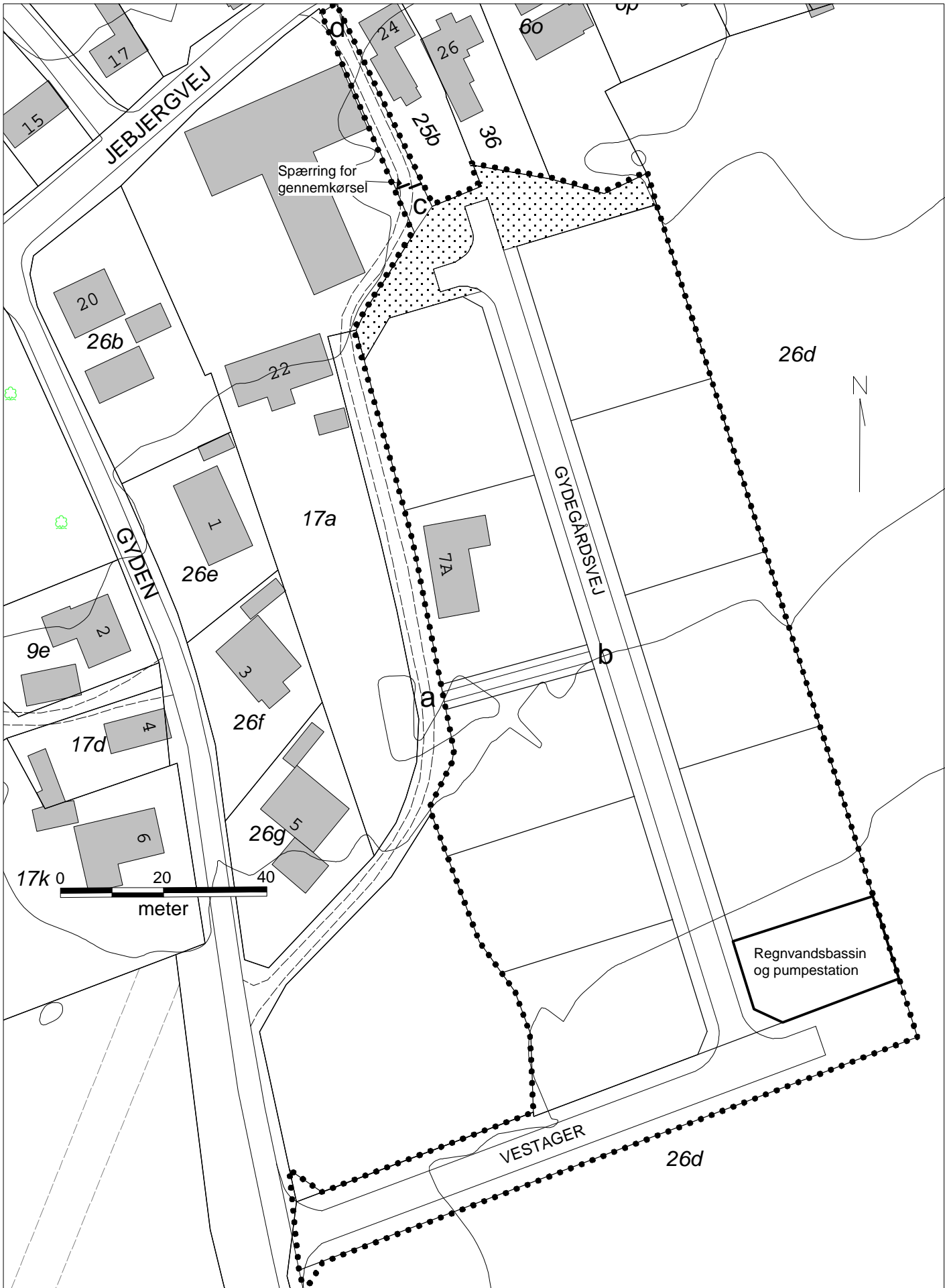
GYDEGÅRDSVEJ

EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK, BYPLAN
 MÅL 1:1000

LOKALPLAN 521

BILAG 1
 FEB.09





-  LOKALPLANGRÆNSE
-  UDSTYKNING
-  FRIAREALER
-  EKS. BEBYGGELSE
- 

GYDEGÅRDSVEJ

FREMTIDIGE FORHOLD

RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK, BYPLAN

MÅL 1:1000

LOKALPLAN 521

BILAG 2

FEB. 09



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 Byggeslov og lokalplanens bestemmelser

Byggesloven

I Byggesloven 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
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