

# LOKALPLAN 539

Toften II, Langå

Randers Kommune



**Redegørelse**

En kortfattet beskrivelse.....	3
Baggrund for lokalplanen.....	3
Eksisterende forhold.....	4
Lokalplanens indhold.....	4
Forhold til anden planlægning.....	5
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder.....	7
Miljøvurdering.....	7

**Lokalplanens bestemmelser**

Lokalplan nr. 539, Toften II.....	8
§ 1 Lokalplanens formål.....	8
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	8
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse.....	8
§ 4 Udstykning.....	9
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	9
§ 6 Tekniske anlæg.....	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	10
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	11
§ 9 Ubebyggede arealer.....	11
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	12
§ 11 Grundejerforening eller lignende.....	12
§ 12 Aflysning af lokalplan.....	12
§ 13 Tilladelser og dispensationer.....	13
Vedtagelsespåtegning.....	13
Offentlig bekendtgørelse.....	13
Lokalplanens retsvirkninger.....	14
Kortbilag 1.....	16
Kortbilag 2.....	17

**Vejledning**

Vejledning.....	18
Klagevejledning.....	19



Luftfoto med markering af lokalplanens område.

## En kortfattet beskrivelse

### Beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige udkant af Langå og omfatter et areal på ca. 9800 m<sup>2</sup>. Området afgrænses af en eksisterende ejendom mod nord, Åbrovej og åbent land mod syd, eksisterende parcelhusbebyggelse mod øst og en skrænt med bagvedliggende åbent land mod vest.

## Baggrund for lokalplanen

### Baggrund

I 2005 er der udstykket 6 parcelhusgrunde fra ejendommen Ulstrupvej 33, i eksisterende byzone. 5 af 6 grunde i området, kaldet Toften, er bebygget. Ejerne af ejendommen Ulstrupvej 33 ønsker at udstykke yderligere grunde på det tilstødende landzoneareal, hvorfor lokalplanen er udarbejdet.

### Boligområde

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et boligområde med op til 11 grunde til åben-lav bebyggelse, i form af fritliggende parcelhuse og dobbelthuse. Grundstørrelserne varierer mellem 530 og 890 m<sup>2</sup>, med mulighed for enkelte grunde på op til 1000 m<sup>2</sup>. Der etableres friareal til fælles ophold for områdets beboere, ligesom en græsbevokset skrænt vest i lokalplanområdet friholdes for bebyggelse og indgår i friarealerne.

### Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den eksisterende boligvej Toften, som forlænges ind i lokalplanens område. De sydøstligste grunde vil blive vejbetjent fra Åbrovej.

### Planen går ud på

Lokalplanen udlægger området til boligbebyggelse og fastsætter bestemmelser for bebyggelsens størrelse, indplacering og udformning, for derigennem at sikre et boligområde af høj kvalitet.

### Underkendt lokalplan

Lokalplan 184, udarbejdet af gl. Langå Kommune i 2006, omfattende samme område, blev påklaget Naturklagenævnet og underkendt, hvorfor der rettes op på dette forhold med udarbejdelse af nærværende lokalplan.

## Eksisterende forhold

### Eksisterende forhold

Lokalplanens område udgør en del af matr. 13a, Langå by, beliggende i den vestlige udkant af Langå. Lokalplanområdet afgrænses af en eksisterende ejendom mod nord, landevejen Åbrovej og åbent land mod syd, det eksisterende parcelområde Toften mod øst samt en græsbevokset skrænt og bagvedliggende åbent land mod vest.

### Terræn

Terrænet i lokalplanområdet er nedadskrånende fra vest mod øst, og området afgrænses af en forholdsvis stejl skrænt i vest. I forbindelse med indplacering af bebyggelse bør man således tage højde for terrænforhold og skrænt.



Lokalplanområdet set mod sydvest.

## Lokalplanens indhold

### Op til 11 nye parceller

Lokalplanen åbner mulighed for udstykning af op til 11 parceller til åben-lav bebyggelse, i form af parcelhuse og dobbelthuse.

### Delområder

#### Udstykning og grundstørrelser Delområde I

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder, som vist på kortbilag 2. I delområde I kan der udstykkes op til fire grunde med en gennemsnitsstørrelse på 545 m<sup>2</sup>, eller alternativt to store parceller på ca. 1000 m<sup>2</sup>. Inden for delområdet må ingen grund udstykkes mindre end 500 m<sup>2</sup>.

#### Delområde II

#### Fælles friarealer

I delområde II kan der udstykkes fire parcelgrunde med en gennemsnitsstørrelse på 840 m<sup>2</sup>. Inden for delområdet må ingen grund udstykkes mindre end 800 m<sup>2</sup>. I delområde II etableres to friarealer til fælles ophold, i princippet som vist på kortbilag 2.

#### Delområde III

I delområde III kan der udstykkes op til tre grunde med en gennemsnitsstørrelse på 540 m<sup>2</sup>, eller alternativt to parceller på min. 800 m<sup>2</sup>. Inden for delområdet må ingen grund udstykkes mindre end 500 m<sup>2</sup>.

### Vejadgang

Adgang til lokalplanområdets delområder I og II sker ad eksisterende boligvej Toften, som forlænges ind i lokalplanens område. Delområde III vejbetjenes fra Åbrovej.

### Bebyggelsesprocent

### Facade- og bygningshøjde

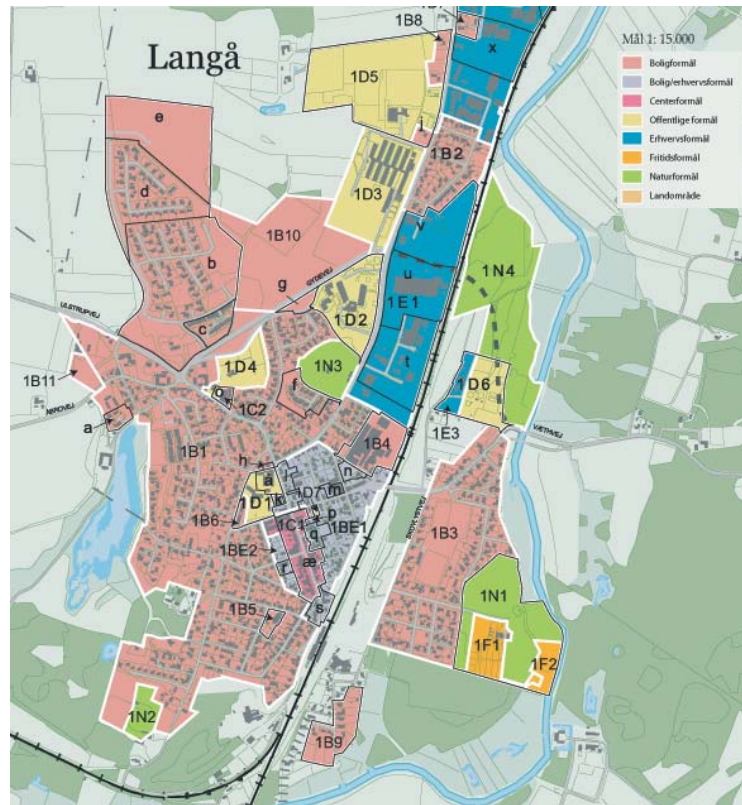
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %. Facadehøjden må ikke overstige 6 m, målt fra eksisterende terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan. Bebyggelsen opføres i 1 etage med mulighed for udnyttelig tagetage.

## Forhold til anden planlægning

### Regionplan 2005

I forbindelse med Miljøcentrenes overtagelse af administrationen af Regionplanen ved strukturreformen, har Miljøcenter Århus godkendt Kommuneplan 2005 for gl. Langå Kommune, hvori lokalplanområdet, rammeområde 1B11 er medtaget som byudviklingsområde.

### Kommuneplan 2005



Kommuneplanrammer 2005  
for Langå

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1B11, udlagt til åben-lav boligbebyggelse. Et mindre areal i lokalplanområdets nordøstlige hjørne er beliggende i byzone i kommuneplanens delområde 1B1, udlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

### Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsynings-selskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsynings-selskaber, der dækker det pågældende område.

Der er ikke fundet servitutter indenfor lokalplanens område, der er i uoverensstemmelse med lokalplanen.

<b>Zonestatus</b>	Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, overføres området til byzone. Et mindre areal af lokalplanområdet er beliggende i byzone.
<b>Trafikale forhold</b>	Lokalplanen fastlægger vejadgang til delområderne I og II fra den eksisterende boligvej Toften, der forlænges ind i lokalplanens område. Delområde III vejbetjenes fra Åbrovej.
<b>Vej</b>	
<b>Sti</b>	Der etableres en sti, i princippet som vist på kortbilag 2, der sikrer, at alle ejendomme får adgang til lokalplanrådets fælles friarealer.
<b>Spildevand</b>	Afledning af spildevand og regnvand fra grunden skal ske ved tilslutning til eksisterende brønde A02258S og A02258R.
<b>Kloakering</b>	Lokalplanområdet er beliggende i området LA02A i spildevandsplanen. Området er planlagt kloakeret med separat afledning af regn- og spildevand. Der må maksimalt afledes regnvand fra områderne svarende til en afløbskoefficient $\phi = 0,25$ . Ved overskridelse af den angivne koefficient skal der etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring på grunden.
<b>Elforsyning</b>	Lokalplanområdet elforsynes fra Elro. Forbrugerne kan dog frit vælge el-leverandør.
<b>Varmeforsyning</b>	Området er udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, jf. godkendt projekt vedrørende tilslutningspligt til fjernvarmforsyning, godkendt af Langå Byråd den 6.8.2002. Undtaget herfra er dog bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse.
<b>Vandforsyning</b>	Lokalplanområdet vandforsynes fra Langå Vandværk.
<b>Jordforurening</b>	Der er ikke indenfor lokalplanområdet kendskab til aktiviteter, der kan have givet anledning til forurening af jorden. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.
<b>Renovation og genbrug</b>	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.
<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 FNs standardregler 'Lige muligheder for handicappede'. Det betyder, at Randers Kommune i samråd med Handicaprådet blandt andet arbejder for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede. I lokalplanen skal der sikres niveaufri adgang for kørestolsbrugere. Lokalplanens gennemførelse bør ske i overensstemmelse med Randers Kommunes Handicappolitik.

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

### Jordbrugskommissionen

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland Øst ophæver landbrugspligten for ejendommen matr. 13a, Langå by, Langå, i det område, der er nævnt i § 2.

### Kulturhistorisk interesse Museumsloven

Der er ikke registreret fortidsminder i lokalplanområdet. Såfremt der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal der i henhold til Museumslovens § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Kulturhistorisk Museum i Randers.

## 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 en screening af lokalplan 539 i henhold til Lov om Miljøvurdering (lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planen 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, og der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering forud for planens realisering.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget. I henhold til Planlovens § 58 stk. 1, nr. 4 kan afgørelsen påklages, for så vidt angår retlige spørgsmål. Klage over afgørelsen skal være indgivet skriftligt til Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelsen af planforslaget.

## Lokalplan nr. 539, Toften 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 alene anvendes til boligformål, åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse og dobbelthuse,
- at der skabes et attraktivt boligområde med velbeliggende grunde og fælles friarealer,
- at området overføres fra landzone til byzone.

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

#### Matrikelnumre

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikel 13a, Langå by, Langå, samt alle parceller, der efter den 27.8.2008 udstykkes fra den nævnte ejendom.

#### Delområder

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

#### Zonestatus

- 2.3 Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, overføres området fra landzone til byzone.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

#### Områdets anvendelse

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben-lav bebyggelse i form af parcelhuse og dobbelthuse.

#### Delområde I, II og III

- 3.2 Indenfor delområde I må der opføres to fritliggende parcelhuse eller to dobbelthuse, sammenbygget i skel. I delområde II og III må der på hver ejendom kun opføres og indrettes én bolig.

#### Virksomhedsdrift

- 3.3 Byrådet kan tillade, at der på den enkelte ejendom drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:

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

at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af bolig ikke forandres (herunder ved skiltning o. lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,



at virksomheden ikke medfører ulempe for de ombøende,

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

#### § 4 Udstykning

<b>Udstykning</b>	4.1	Ejendommen kan udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan. Yderligere udstykning må ikke finde sted.
<b>Delområde I</b>	4.2	Delområde I kan udstykkes som to parcelhusgrunde på min. 1000 m <sup>2</sup> , eller som grunde til to dobbelthuse sammenbygget i skel, hvor ingen grund må være mindre end 500 m <sup>2</sup> .
<b>Delområde II</b>	4.3	Delområde II udstykkes som fire parcelhusgrunde. Ingen grund må være mindre end 800 m <sup>2</sup> .
<b>Delområde III</b>	4.4	Delområde III udstykkes som tre parcelhusgrunde, hvor ingen grund må være mindre end 500 m <sup>2</sup> , eller to parcelhusgrunde på min. 800 m <sup>2</sup> .
<b>Fælles friarealer</b>	4.5	De fælles friarealer i delområde II må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for lokalplanområdets bebyggelse, i princippet som vist på kortbilag 2.

#### § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

<b>Veje</b>	5.1	Trafikal betjening af lokalplanområdets delområder I og II foregår fra Toften, ad eksisterende, privat fællesvej, som forlænges ind i lokalplanens område. Delområde III vejbetjenes fra Åbrovej. Jf. kortbilag 2.
<i>*) Det gøres opmærksom på, at vejen udlægges som privat fællesvej.</i>	5.2	Der udlægges areal til vej i en bredde af min. 8 m*, med en kørebanebredde på min. 5 m, i princippet som vist på kortbilag 2.
	5.3	Veje og stier i lokalplanområdet får status som private fællesveje.
<b>Vendeplads</b>	5.4	Vendepladsen skal udføres således, at bl.a. renovationskøretøjer kan vende, f. eks. med mindstemålene 12x14 m ved ensidet hammerhoved. Vendepladsen kan udlægges som en integreret del af vejen, i princippet som vist på kortbilag 2.
<b>Stier</b>	5.5	Der udlægges areal til sti, i princippet som angivet på kortbilag 2. Stien udlægges i en bredde af min. 1,5 m og maks. 3 m.
<b>Parkering</b>	5.6	Der skal anlægges mindst to parkeringspladser for hver bolig. Disse kan være beliggende i carport eller garage.

- 5.7 Ved opførelse af dobbelthuse i delområde I, anlægges min. tre parkeringspladser pr. dobbelthus.

## § 6 Tekniske anlæg

### El-ledninger

- 6.1 El-ledninger, herunder til sti- og vejbelysning, skal udføres som jordkabler.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### Bebyggelsesprocent

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

### Etageantal

- 7.2 Bygninger må opføres i maksimalt 1 ½ etage, dvs. 1 etage med mulighed for udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, målt fra eksisterende terræn eller det af Randers Kommune fastlagte niveauplan, til bygningens højeste punkt.

### Bygningshøjde

### Facadehøjde

- 7.3 Facadehøjden må ikke overstige 6 m, målt fra eksisterende terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til det punkt, hvor facade og tagflade skærer hinanden.

### Delområde I

*\*) Bebyggelsesprocent max. 30 = max. 150 m<sup>2</sup> bebyggelse ved en grundstørrelse på 500 m<sup>2</sup>.*

- 7.4 Der må opføres op til fire boliger i delområde I, i form af dobbelthuse sammenbygget i skel, med en grundstørrelse på min. 500 m<sup>2</sup>\*, eller alternativt to parcelhuse med en grundstørrelse på min. 1000 m<sup>2</sup>.

### Delområde II

- 7.5 Der må opføres op til fire boliger i form af parcelhuse i delområde II, med en grundstørrelse på min. 800 m<sup>2</sup>.

### Delområde III

- 7.6 I delområde III må opføres op til tre boliger i form af fritliggende enfamiliehuse efter en samlet plan, med en grundstørrelse på min. 500 m<sup>2</sup>.\* Alternativt kan der opføres to parcelhuse med en grundstørrelse på min. 800 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen opføres med gavl orienteret mod Åbrovej, som angivet på kortbilag 2.

### Terrænregulering

- 7.7 Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes indenfor +/- 0,5 m. Undtaget herfra er regulering i forbindelse med anlæggelse af boligvej samt overkørsel hertil. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere skel end 0,5 m og herfra med en hældning på maksimalt 1:1,5.

### Kælder

- 7.8 På parceller hvor terrænforholdene taler herfor, må udføres fritliggende kælder mod det skrånende terræn, såfremt bygningshøjden i denne side ikke overstiger 6 m, målt fra terræn til ydervægs skæring med tagfladen. Kældre må ikke have loftet beliggende mere end 0,80 m over terræn eller fastlagt niveauplan.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

<b>Delområde I, II og III</b>	8.1	Materialer og farver på ydervægge kan vælges frit, dog må der ikke anvendes materialer og farver, der virker skæmmende, f.eks. blanke og reflekterende materialer samt meget stærke signalfarver på store flader.
<b>Materialer</b>	8.2	Der må ikke anvendes fuldtømmer eller brædder med buet profil.
<b>Tagform og –materiale Taghældning</b>	8.3	Tage skal fremstå med taghældning, som saddeltage uden valm eller tag med ensidig taghældning. Taghældningen må ikke overstige 45 grader. Til tagmateriale må anvendes tagpap, uglaseret tegl- og betontagsten.
<b>Udvendige antenner</b>	8.4	Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantener tillades. Parabolantener skal opsættes sådan, at de ses mindst muligt fra vejene og ikke generer de omboende. Ingen del af en parabolantenne må være tættere på skel end 2,5 m eller højere end 2,5 m over terræn ifht. niveau-plan.
<b>Skiltning</b>	8.5	Der må ikke skiltes el. reklameres på ejendommene. Undtaget herfra er dog ejendomme, hvor der drives erhverv, hvor skilte med en størrelse på maks. 0,2 m <sup>2</sup> må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.

## § 9 Ubebyggede arealer

<b>Skiltning</b>	9.1	På ejendommens ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.
<b>Fælles friarealer</b>	9.2	Der udlægges fælles friarealer til lokalplanområdets beboere, som vist med prikraster på kortbilag 2.
<b>Oplag</b>	9.3	De fælles friarealer må ikke anvendes til parkering, oplag eller henstilling af campingvogne o. lign.
	9.4	De fælles friarealer skal fremstå som græsarealer og indrettes til ophold og leg.

<b>Terrænregulering</b>	9.5	Randers Kommune skal godkende terrænreguleringer på over +/- 0,5 m.
<b>Støttemure</b>	9.6	Inden for en afstand af 5 m mod vej og 2,5 m mod naboskel må der ikke opføres støttemure eller lignende med en højde over 0,5 m. Terrænforskelle skal udlignes ved anlæg af skråning. Skråningsfod skal holdes min. 0,5 m fra vej-, sti- og naboskel.
<b>Hegn</b>	9.7	Alle hegn etableret i skel mod nabo, sti eller vej, skal udføres som levende hegn i form af hæk, med en maks. højde på 1,8 m.
<b>Beplantning</b>	9.8	Beplantninger i områdets fælles friarealer, i delområde II, vedligeholdes af grundejerforeningen, jf. § 11 stk. 3.

### § 10 I brugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted. Undtaget herfra er dog bebyggelse opført som lavenergibebyggelse.
- 10.2 Ny bebyggelse indenfor lokalplanens område må ikke tages i brug før de i § 5 nævnte vej- og stiarealer og i § 4 nævnte fælles friarealer er etableret.

### § 11 Grundejerforening eller lignende

- 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.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de i § 5 stk. 2 nævnte veje og stier samt de i § 9 stk. 2 nævnte fælles opholdsarealer.

### § 12 Aflysning af lokalplan

- 12.1 Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan nr. 184 for Langå Kommune. Med Byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 184 således.

**§ 13 Tilladelser og dispensationer**

- 13.1 Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland ophæver landbrugspligten for ejendommen matr. nr. 13a, Langå by, Langå, i området nævnt i § 2.

**Vedtagelsespåtegning**

Forslaget til Lokalplan nr. 539 er vedtaget af Randers Byråd den 18.8.2008 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 8.12.2008

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Bent Peter Larsen  
Kommunaldirektør

**Offentlig bekendtgørelse**

*Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 17.12.2008, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.*

## Lokalplanens retsvirkninger

### 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.

### Forandringer skal følge planen

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.

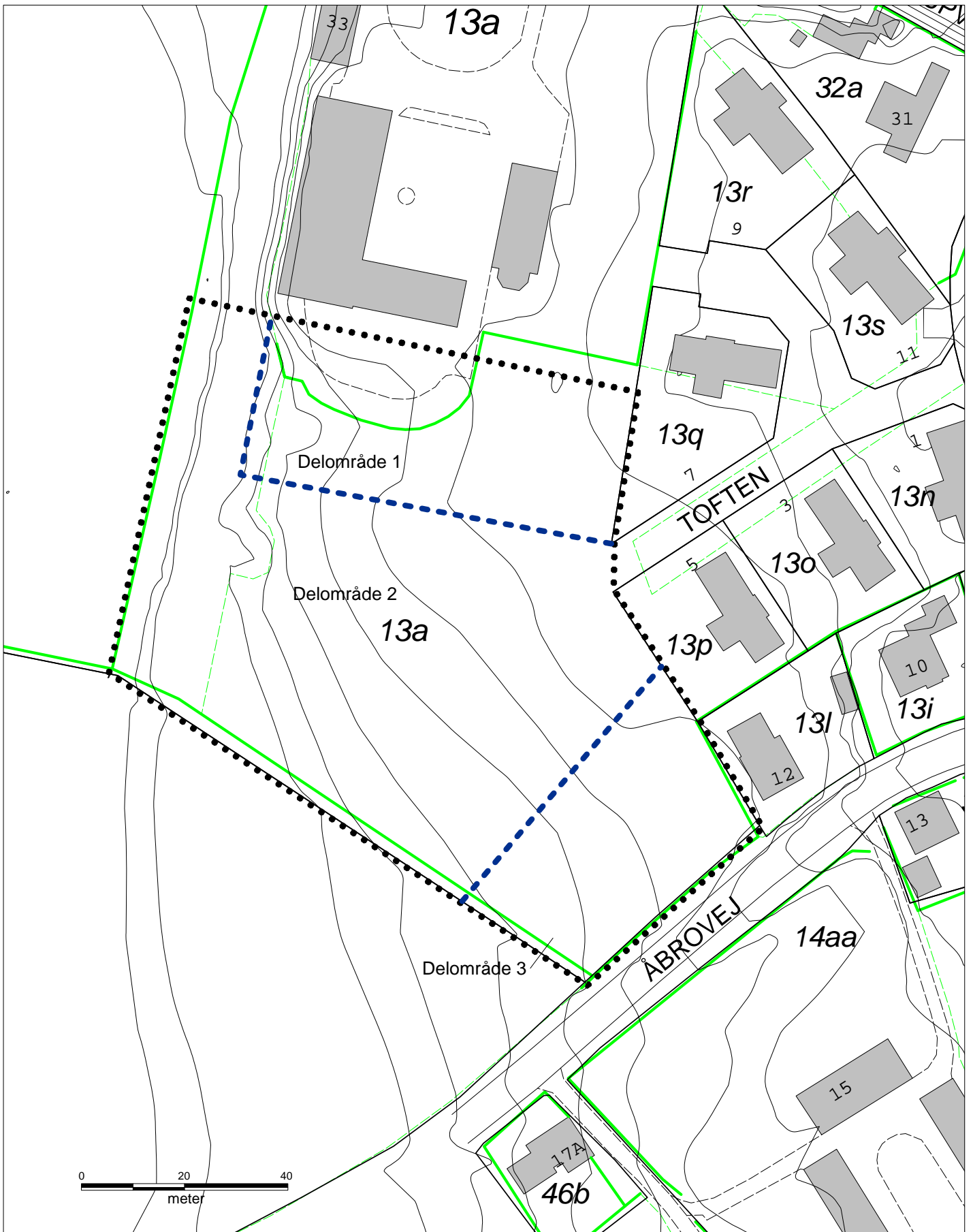
Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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 jfr. § 19 i Planloven meddele dispensationen.

Ifølge § 47 i planloven 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
- - - DELOMRÅDEGRÆNSE
- 

**TOFTEN II**

EKSISTERENDE FORHOLD

RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK

STADSARKITEKTENS KONTOR

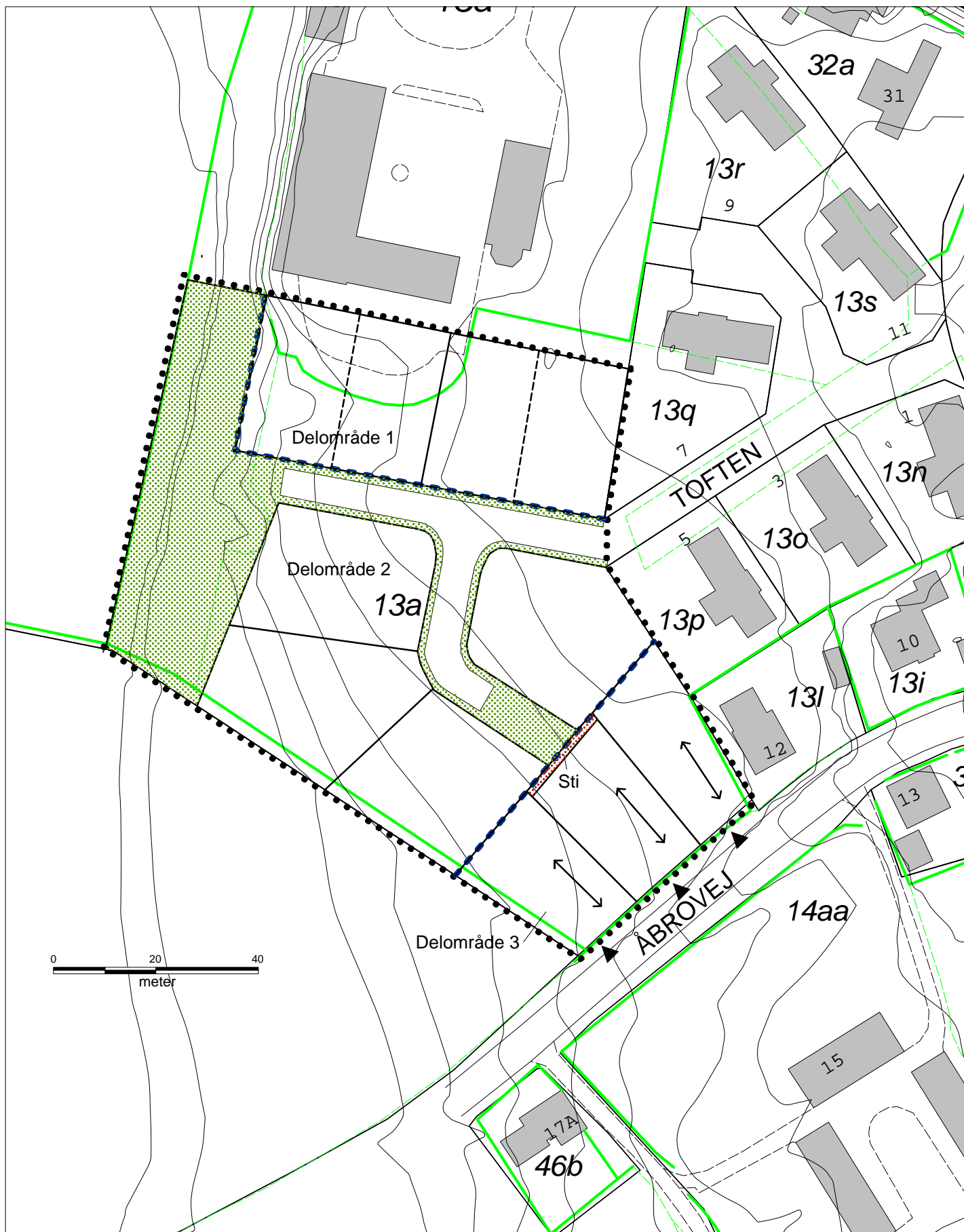
**LOKALPLAN 539**

BILAG 1

JUNI 2008

MÅL 1:1000





- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>●●● LOKALPLANGRÆNSE</li> <li>--- UDSTYKNING</li> <li>- - - DELOMRÅDEGRÆNSE</li> <li>▨ FÆLLES FRIAREAL</li> <li>↔ TAGRYGGENS ORIENTERING</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ VEJADGANG</li> <li>□</li> </ul> |
|---|--|

**TOFTEN II**  
**FREMTIDIGE FORHOLD**  
 RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK  
 STADSARKITEKTENS KONTOR

**LOKALPLAN 539**  
**BILAG 2**  
 JUNI 2008  
 MÅL 1:1000

## 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 samt
- 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 land- 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 Byggelovens 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 få 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 – så 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 endeligt vedtagne plan.

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

### Klagegebyr

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

#### Klagen sendes til

Klagen sendes til Naturklagenævnet,  
Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K  
eller på email til [nkn@nkn.dk](mailto:nkn@nkn.dk)

---

Randers Kommune  
Stadsarkitektens Kontor  
Laksetorvet  
8900 Randers C

