

# LOKALPLAN 545

Vestergade 26-30 i Randers

Randers Kommune



**Redegørelse**

En kortfattet beskrivelse.....	3
Forhold til anden planlægning .....	5
Miljøvurdering .....	8

**Lokalplanens bestemmelser**

Lokalplan nr. 545 for Vestergade 26-30 i Randers.....	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 Aflysning af lokalplan.....	13
§ 13 Bevaring af bebyggelse .....	14
Vedtagelsespåtegning .....	14
Offentlig bekendtgørelse.....	14
Lokalplanens retsvirkninger .....	15

**Kortbilag**

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

**Vejledning**

Vejledning .....	20
Klagevejledning.....	21



Luftfoto med markering af området, der omfattes af lokalplanen.

## En kortfattet beskrivelse

### Beliggenhed

Lokalplanen omfatter to eksisterende byejendomme i Randers, Vestergade 26-28 og Vestergade 30, beliggende ud til Vestertorv/Vestergade. Hele lokalplanområdet udgør et areal på ca. 2.514 m<sup>2</sup>.

### Baggrund for lokalplanen

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er, at der i baggården i Vestergade 28 findes en utidsvarende erhvervsbygning, som tidligere har huset en produktionsvirksomhed. Ejer ønsker nu at nedrive den udtjente erhvervsbygning, for dermed at give plads til en ny bebyggelse i 3½ etager i gården samt til bedre og større udendørs friarealer for beboerne.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal sikre, at en nærmere defineret del af området efter nedrivning af det eksisterende erhvervsbyggeri kan bebygges med boliger og let erhverv, samt at de eksisterende bevaringsværdige bygninger kan bevares og fortsat anvendes til boliger og liberale erhverv. Det nybyggeri, som lokalplanen giver mulighed for i gården i Vestergade 26-28, udgør ialt 1.300 m<sup>2</sup> etageareal.

Lokalplanen skal samtidig sikre, at der efter nedrivning af den gamle erhvervsbygning, sker en forbedring af de udendørs friarealers størrelse og kvalitet, samt at der etableres et rimeligt antal parkeringspladser inden for lokalplanens område.



## Forhold til anden planlægning

### Regionplan 2005

Lokalplanens område er beliggende i byzone.

### Kommuneplan 2005

Lokalplanen er omfattet af rammeområde BE9 i Kommuneplan 2005 for Randers Kommune.

Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål for nærmere angivne erhvervstyper samt til offentlige formål.

Lokalplanrammerne indeholder bl.a. bestemmelser om, at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke må overstige 160%, og at bygningshøjder skal tilpasses de eksisterende bygninger i området.

Der skal endvidere tilvejebringes et opholdsareal på mindst 50% af boligetagearealet og et parkeringsareal på 15% af boligetagearealet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanen 2005.

### Byplanvedtægt nr. 1

Lokalplanens område er omfattet af byplanvedtægt nr. 1 fra 1940, hvori området udlægges til blandet bolig og erhverv.

Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan aflyses de dele af byplanvedtægt nr. 1, som omfattes af nærværende lokalplan.

### 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.

### Kommuneatlas

Vestergade 26-28 er registreret i Randers Kommuneatlas med SAVE-bevaringsværdierne henholdsvis 3 (forhuset) og 4 (sidehus i skel mod øst).

Vestergade 30 er registreret i Randers Kommuneatlas med SAVE-bevaringsværdierne henholdsvis 2 (forhuset) og 3 (baghus/gl.pakhus) og 3 (sidehus i to etager) og 4 (sidehus i én etage).

Ifølge kommuneplanen må bygningsændringer eller nedrivning af bygninger med en SAVE-værdi på 1-4 ikke foretages uden byrådets godkendelse.

Bemærk, at der efter forudgående offentlig høring allerede er givet nedrivningstilladelse på sidehuset i skel mod øst på ejendommen Vestergade 26-28, som er registreret med en SAVE-værdi 4.

*Kort fra Kommuneatlas Randers der viser bevaringsværdig bebyggelse fra før 1940, registreret efter SAVE-metoden.*

*Mørkerød angiver høj bevaringsværdi, lyserød angiver middel bevaringsværdi og blågrå angiver lav bevaringsværdi*

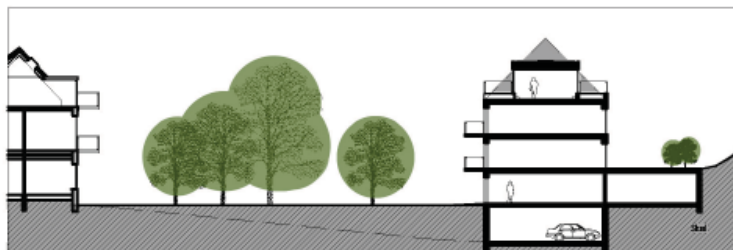




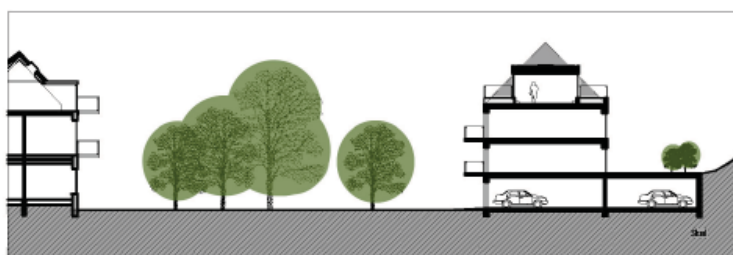
**Trafikale forhold**

Vejadgang sker fra Vestergade via Vesterterov til portgennemgang i nr. 26-28, hvor der etableres parkering enten på terræn eller i p-kælder. Nedenfor er vist to forskellige mulige principper for parkering.

*Principielt snit af parkering under terræn*



*Principielt snit af parkering på terræn, etableres i stueetagen under den nye bygning*

**Bolig**

I stueetagen i den nye bebyggelse i gården kan der ikke etableres boliger, idet det ikke vil være muligt at etablere tidssvarende boliger med dagslys fra flere verdenshjørner.

**Redningsforhold**

Portåbningerne i Vestergade nr. 26-28 og i nr. 30 er for smalle til at Beredskabets stigevoan kan passere i tilfælde af brand. Det vil derfor i.f.m. den nye etageejendom i baggården blive nødvendigt at etablere sikkerhedstrapper samt stigerør, eller lignende foranstaltning for at sikre redningsmulighed.

**Spildevandsplanen**

Lokalplanens område er omfattet af den godkendte spildevandsplan med områdebetegnelse BE9.1.

**Varme og el**

Området er omfattet af varmeplan for Randers Kommune og er udlagt til kollektiv fjernvarmeforsyning.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning. Undtaget herfra er dog bebyggelse, der opføres som lavenergi-bygninger.

Endelig forsyning fastlægges efter kommunalbestyrelsens godkendelse af et varmeforsyningsprojekt for lokalplanområdet.

Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning i bebyggelse inden for lokalplaneområdets afgrænsning. Undtaget herfra er dog bebyggelse, der opføres som lavenergi-bygninger.

**Vandforsyning**

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Energi Randers.

**Jordforurening**

Der har tidligere været en papir-/trykkerivirksomhed på ejendommen Vestergade 26-28, og ejendommen har derfor af det gl. Århus Amt været undersøgt for jordforurening. Der er imidlertid ikke kendskab til, at der indenfor lokalplanens område er deponeret affald eller er sket forurening af jorden.

**Renovation og genbrug**

Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald" med tilhørende bilag. Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav, der stilles i forbindelse med adgangsforhold og placering af renovations- og genbrugsstativer, minicontainere m.v.

**Renholdelse og vintervedligeholdelse**

Regulativet 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.

**Arkæologiske forhold**

Der er ikke registreret spor efter fortidsminder inden for lokalplanens område. Dog er der i den nærliggende Vestervold tidligere fundet spor efter vikingetidsbebyggelse, og der er derfor grund til at antage at der også inden for lokalplanens område kan findes spor af kulturhistorisk interesse. Det anbefales derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse forinden udgravning til fundament påbegyndes.

## 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. 545 Vestergade 26-30

### 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 samt til lettere erhvervsformål

**at** der etableres gode udendørs friarealer til ophold og leg for beboerne indenfor lokalplanens område

**at** den nye etagebygning, som lokalplanen giver mulighed for at opføre i baggården i Vestergade 26-28, udformes så der opstår en god arkitektonisk sammenhæng med de eksisterende bevaringsværdige bygninger

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

#### Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: matr.nr. 459 og matr.nr. 460, begge Randers Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 01.01.2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### Zonestatus

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

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

#### Bolig samt lettere erhverv

3.1 Området må kun anvendes til boligformål, samt til lettere erhverv såsom service-, kontor- og rådgivningsvirksomhed, liberale erhverv o.lign.

3.2 Der må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder, som medfører risiko for forurening, eller som kan give anledning til støj-, luftforurenings- eller lugtgener for de omkringboende.

3.3 Der må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til butikformål.

3.4 Indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt med påskriften "3½ etage" må der i stueetagen kun opføres eller indrettes bebyggelse til depotrum, fælles vaskeri og lignende faciliteter for beboerne, parkering, samt

lettere erhverv såsom service-, kontor- og rådgivningsvirksomhed, liberale erhverv o.lign.

- 3.5 Indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt med påskriften "3½ etage" må der på 1. og 2. sal samt i tagetagen kun opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
- 3.6 Indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt med påskriften "1 etage" må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til depotrum, fælles vaskeri og lignende faciliteter for beboerne, parkering, samt lettere erhverv såsom service-, kontor- og rådgivningsvirksomhed, liberale erhverv o.lign.
- 3.7 Indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt med påskriften "Forbindelsesgang" må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til lettere erhverv såsom service-, kontor- og rådgivningsvirksomhed, liberale erhverv o.lign.

#### § 4 Udstykning

##### Udstykning

- 4.1 Der kan ikke ske udstykning af de to eksisterende matrikler.

##### Skeljustering

- 4.2 Det areal i lokalplanområdets nordvestlige afgrænsning, som på kortbilag 2 er markeret med påskriften "ophold/have på terræn", kan evt. tillægges ejendommen matr.nr. 459 Randers Bygrunde.

#### § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

##### Veje

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vestergade via Vestertorv til portgennemkørsel i Vestergade 26-28.
- 5.2 Der udlægges et 5 meter bredt areal til en ny intern vej med en udstrækning og placering i princippet som vist med særlig lysegrå signatur på kortbilag nr. 2. Vejarealet etableres som adgangsvej til parkeringsareal på terræn, eller alternativt som adgangsrampe til evt. underjordisk parkering.

##### Parkering

- 5.3 Der skal etableres mindst 14 parkeringspladser indenfor lokalplanens område. De 2 af parkeringspladserne kan etableres langs forhuset Vestergade 26-28, som vist på kortbilag 2. De resterende 12 parkeringspladser kan etableres indenfor de to byggefelter, som er vist på kortbilag 2, i den nye bygnings stueetage, eller på terræn under åben himmel indtil den nye bygning bliver opført. Alternativt kan parkeringspladserne etableres som parkeringskælder under eksisterende terræn.

## § 6 Tekniske anlæg

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

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- Byggefelt 3½ etage** 7.1 Indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt med påskriften "3½ etager" kan der opføres ny bebyggelse i maksimalt 3 etager med udnyttelig tagetage, hvor tagetagen udformes som et symmetrisk saddeltag, eller alternativt som en tilbagetrukket penthouseetage med fladt tag.  
Den nye bebyggelses bygningsprofil skal i princippet holdes indenfor det eksisterende baghus' bygningsprofil.  
Facadehøjden må ikke overstige 10 meter, og bygningshøjden må ikke overstige 14 meter, målt fra kote 10,5 som er eksisterende terræn på sydsiden af det eksisterende baghus.
- 7.2 Indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt med påskriften "3½ etager" må der maksimalt opføres 1.120 m<sup>2</sup> etageareal.  
Der må etableres højst 12 boliger ialt på 1. og 2. etage samt i tagetagen.
- Byggefelt 1 etage** 7.3 Indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt med påskriften "1 etage" kan der opføres ny bebyggelse i maksimalt 1 etage. Bebyggelsens grundareal må maksimalt udgøre 180 m<sup>2</sup>.  
Bebyggelsen skal etableres med fladt tag, med mulighed for ophold/haver på tagfladen. Ingen del af bygningen må overstige kote 14,0.  
Hvis bebyggelsen etableres helt op mod skel mod nord, skal evt. støttemure respektere evt. eksisterende fælles hegn.
- Byggefelt Forbindelsesgang** 7.4 Indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt med påskriften "Forbindelsesgang" kan der opføres ny bebyggelse i maksimalt 1 etage. Bebyggelsens grundareal må maksimalt udgøre 10 m<sup>2</sup>, svarende til en bygningsdybde på ca. 4 meter.
- Forhusene ud mod Vestergade/Vestertorv** 7.5 I forhuset Vestergade 26-28 samt i forhuset Vestergade 30 må tagetagen indrettes til boligformål, i det omfang det kan ske uden at tilsidesætte hensyn til bygningernes høje bevaringsværdi.  
Enhver ændring af facader og tagflader på bygninger med SAVE-bevaringsværdi på 1-4 skal godkendes af Randers Kommune.
- Redningsmulighed** 7.6 Ny bebyggelse indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter skal etableres med sikkerhedstrapper samt stigerør, eller lignende foranstaltning for at sikre redningsmulighed i tilfælde af brand.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Arkitektur

- 8.1 Bebyggelse indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt med påskriften "3½ etager" skal med sit facadeudtryk samt materiale- og farvevalg udformes så der opstår en god helhedsvirkning i gården som helhed, samt i særdeleshed en god arkitektonisk sammenhæng med det eksisterende bevaringsværdige baghus (gl. pakhus) på ejendommen Vestergade 30.
- 8.2 Adgang til de enkelte lejligheder må ikke ske via altangange.
- 8.3 Tagetagen indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt med påskriften "3½ etager" skal udformes som et symmetrisk saddeltag med røde vingetegl. Alternativt kan taget, på baggrund af et af Randers Kommunes godkendt projekt, udformes som en tilbagetrukket penthouseetage med fladt tag.
- 8.4 Bebyggelse indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt med påskriften "Forbindelsesgang" skal med sit facadeudtryk samt materiale- og farvevalg fremstå som en let mellembygning overvejende i glas, og med mindre facadepartier i f.eks. metal, træ eller tegl. Tagbeklædningen skal være glas, tagpap, metal eller lignende materiale, som fremstår let.
- 8.5 Træværk på småbygninger/skure til renovation, cykelparkering og depotrum skal males sort.

## § 9 Ubebyggede arealer

### Fælles friarealer

- 9.1 Der udlægges areal til fælles friarealer som vist på kortbilag 2 med en særlig lysegrøn signatur. De fælles friarealer skal beplantes og indrettes til ophold og leg for beboerne indenfor lokalplanens område. Friarealerne skal endvidere udformes, således at der sikres tryghed for brugerne i forhold til den interne kørevej.
- 9.2 De fælles friarealer må ikke bebygges, på nær de nødvendige småbygninger/skure til renovation, cykelparkering, samt til depotrum for beboerne i den nye etagebygning. Under terræn kan der evt. etableres parkeringskælder.
- 9.3 Der skal etableres fri gennemgang imellem de to gårdrum på ejendommene Vestergade 26-28 og Vestergade 30, således at det i praksis fungerer som ét fælles gårdrum.
- 9.4 På tagfladen af en ny bebyggelse indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt med påskriften "1 etage" skal der etableres opholdsarealer, evt. i form af pri-

vate haver til brug for beboerne på 1. sal i den nye bebyggelse. På tagfladen kan der endvidere opføres de nødvendige skure til depotrum for beboerne på 1. sal.

Evt. indbliksgener fra opholdsarealer på tagfladen til de lavere beliggende tilstødende ejendomme skal forebygges ved afskærmning i form af beplantning, hegn el.lign.

- 9.5 Arealet, som på kortbilag 2 er markeret med påskriften "ophold/have på terræn" udlægges til opholdsareal. Arealet skal etableres som opholdsareal, evt. i form af privat have til brug for beboerne i stueetagen/1.sal i det eksisterende baghus, nr. 30E. Arealet må ikke bebygges.

## § 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse

### Tilslutningspligt

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Byrådets anvisninger. Endelig forsyning fastlægges efter kommunalbestyrelsens godkendelse af et varmforsyningsprojekt for lokalplanområdet. Der må ikke etableres elopvarmning inden for lokalplanområdets afgrænsning. Byrådet meddeler dispensation fra tilslutningspligt og elopvarmningsforbud til bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger.
- 10.2 Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdets byggefelt må ikke tages i brug før de i § 5 stk. 2-3, nævnte vej- og parkeringsarealer, samt de i § 9, stk. 1-5, nævnte fælles friarealer er etableret.

## § 11 Grundejerforening eller lignende

### Medlemspligt

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område, senest når den eksisterende udtjente erhvervsbygning nedrives og der etableres fri færdsel imellem de to gårdrum.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers Kommune.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de i § 9 stk. 1-3 nævnte fælles friarealer.

### Drift og vedligeholdelse

## § 12 Afløsning lokalplan/byplanvedtægt

- 12.1 Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 1 for det område, som er omfattet af lokalplanen.

### § 13 Bevaring af bebyggelse

- 13.1 De på kortbilag 1 med fed kontur viste bygninger skal bevares. Ændring af facader og tagflader på de pågældende bygninger skal godkendes af Randers Kommune.
- 13.2 De på kortbilag 1 med stiplet kontur viste bygninger forudsættes nedrevet.

### Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan nr. 545 Vestergade 26-30 er vedtaget af Randers Byråd den 02.03.2009 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 22.06.2009

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Bent Peter Larsen  
Kommunaldirektør

### Offentlig bekendtgørelse

*Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 01.07.2009, 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.

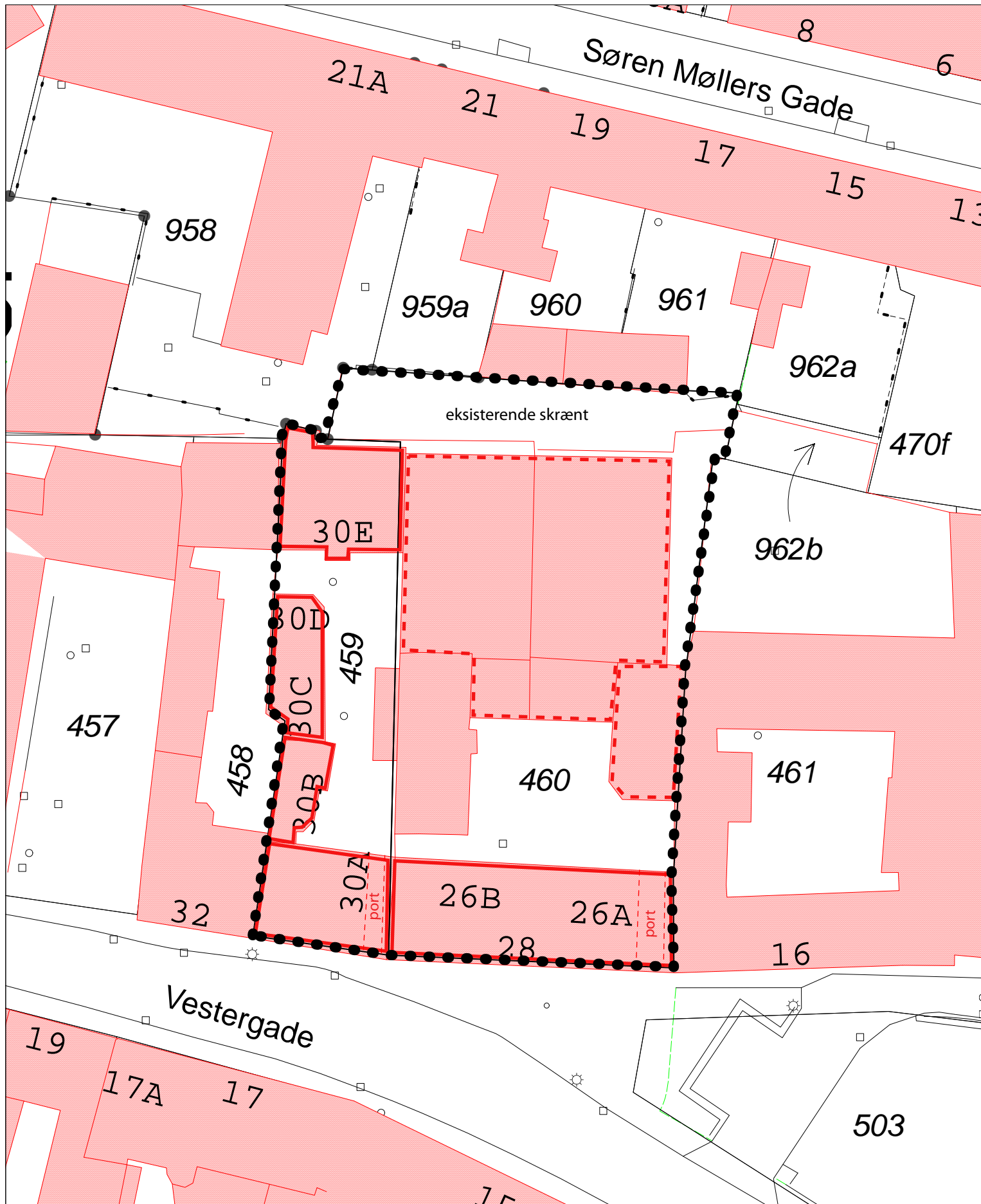
Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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.





- Eksisterende bebyggelse
- Skel
- Lokalplanens afgrænsning
- Bebyggelse som skal bevares
- Bebyggelse som forudsættes nedrevet

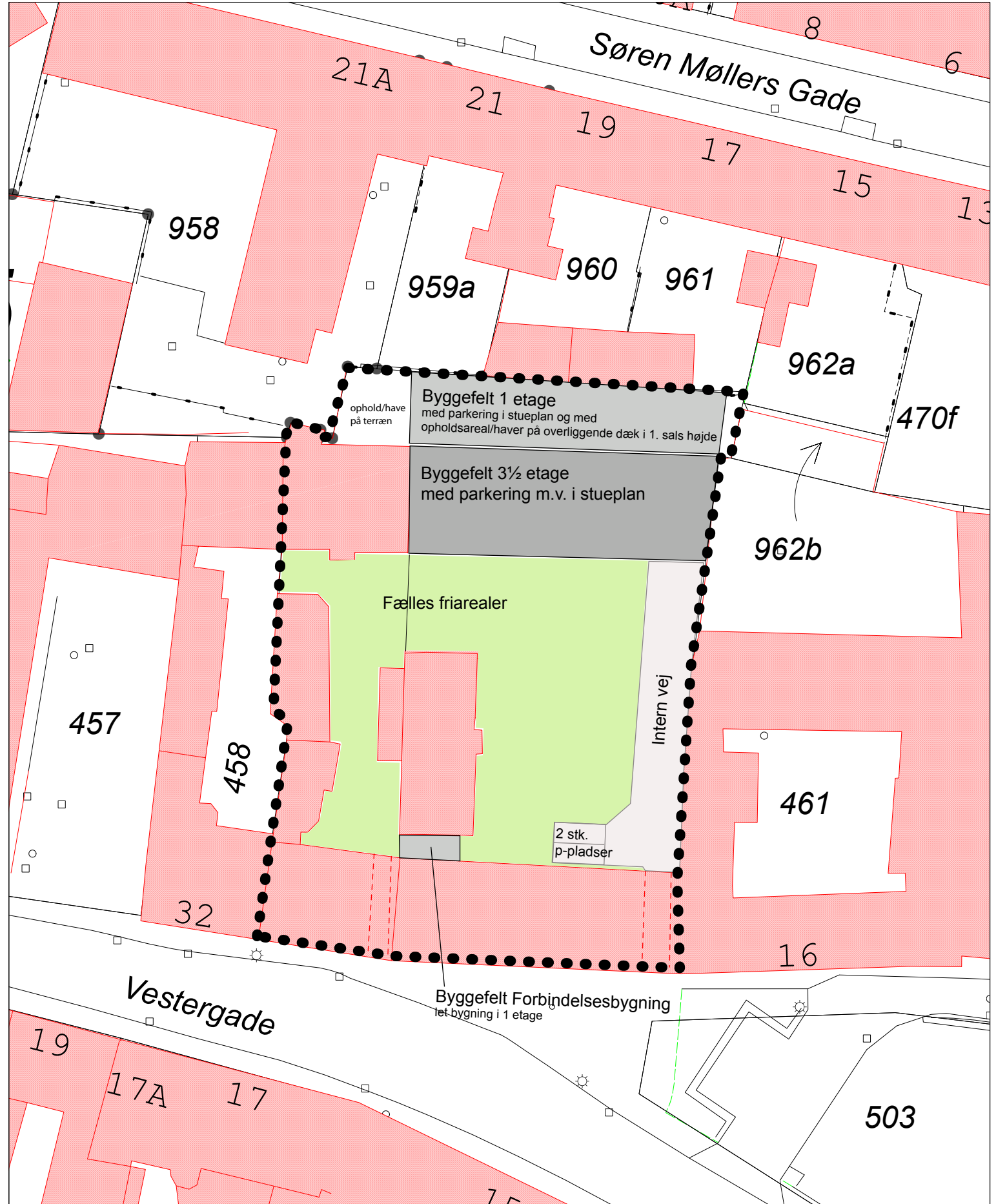
### Vestergade 26-30 i Randers

Lokalplan 545

EKSISTERENDE FORHOLD  
 Randers Kommune, Miljø og teknik, Laksetorvet  
 Målforshold 1:500

BILAG 1  
 Januar 2009





ophold/have på terræn  
 Byggefelt 1 etage med parkering i stueplan og med opholdsareal/haver på overliggende dæk i 1. sals højde

Byggefelt 3½ etage med parkering m.v. i stueplan

Fælles friarealer

Intern vej

2 stk. p-pladser

Byggefelt Forbindelsesbygning letbygning i 1 etage

- Eksisterende bebyggelse
- Lokalplanens afgrænsning
- Byggefelt 3½ etage
- Byggefelt 1 etage
- Fælles friarealer
- Færdselsareal

### Vestergade 26-30 i Randers

### Lokalplan 545

FREMTIDIGE FORHOLD

BILAG 2

Randers Kommune, Miljø og teknik, Laksetorvet  
 Målforhold 1:500

Maj 2009

## Vejledning

### Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for et afgrænset område i kommunen. Den fastlægger juridisk bindende bestemmelser om den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter.

#### Lokalplanens bestemmelser

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

- områdets anvendelse,
- bebyggelsens art,
- vej- og stiforhold,
- bebyggelsens placering, omfang og materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- friarealernes anvendelse,
- fælles anlæg,
- beplantning.

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i Planloven. Lokalplanen må ikke stride mod den overordnede planlægning. Strider lokalplanen mod region- og kommuneplan, skal disse ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

#### Hvornår udarbejdes en lokalplan

Byrådet kan på ethvert tidspunkt lave et lokalplanforslag og skal gøre det:

- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse,
- inden større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger kan gennemføres, samt
- når der skal overføres areal fra landzone til byzone.

### Hvad er formålet med lokalplaner?

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

### Borgernes indflydelse

#### Indflydelse

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

### Forholdet mellem Byggelov og lokalplanens bestemmelser

#### Byggeloven

I Byggeloven og særligt i bygningsreglementerne er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet.



En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes.

Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter Byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter Byggelovens regler, er det Byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem Byggelov og Planlov, der i lokalplanlagte områder f.eks. gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i Byggeloven.

## Klagevejledning

### Miljøvurdering af planen

#### Miljøvurdering

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter Planloven.

### Planloven

#### Klage over lokalplanen

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen indgives til Naturklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endelige vedtagne plan.

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

### Klagegebyr

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

#### Klagen sendes til

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

---

Randers Kommune  
Stadsarkitektens Kontor  
Laksetorvet  
8900 Randers C

