



LOKALPLAN 554

Boliger på Christineberg

Randers Kommune



Redegørelse

| | |
|-------------------------------------|---|
| En kortfattet beskrivelse..... | 3 |
| Lokalplanens indhold..... | 5 |
| Forhold til anden planlægning | 6 |
| Miljøvurdering | 8 |

Lokalplanens bestemmelser

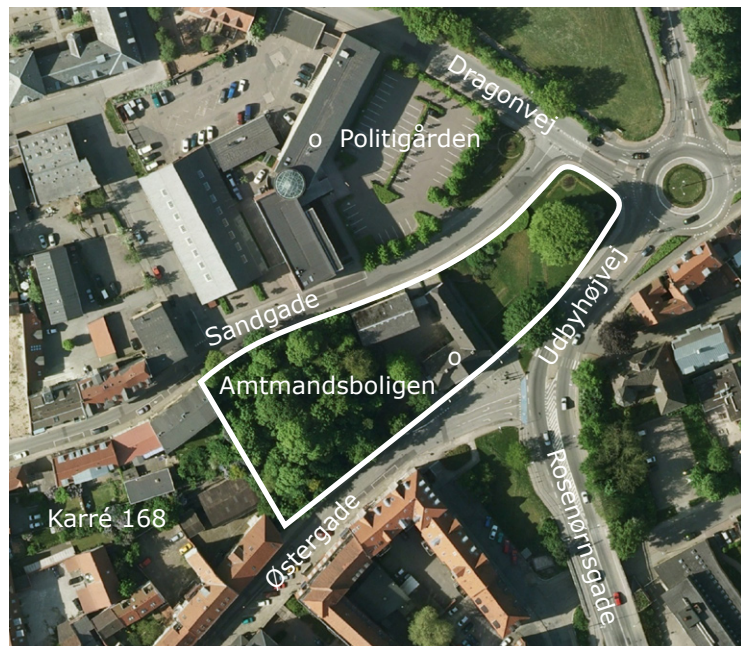
| | |
|--|----|
| Lokalplan nr. 554 - boliger på Christineberg | 9 |
| § 1 Lokalplanens formål | 9 |
| § 2 Lokalplanens område og zonestatus..... | 9 |
| § 3 Lokalplanområdets anvendelse | 9 |
| § 4 Udstykning..... | 10 |
| § 5 Veje, stier og parkeringsforhold..... | 10 |
| § 6 Tekniske anlæg..... | 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 Gældende lokalplaner | 12 |
| § 13 Servitutter | 12 |
| § 14 Fredet bebyggelse | 12 |
| Vedtagelsespåtegning | 13 |
| Offentlig bekendtgørelse | 13 |
| Lokalplanens retsvirkninger | 14 |

Kortbilag

| | |
|--|----|
| Kortbilag 1 - eksisterende forhold | 15 |
| Kortbilag 2 - fremtidige forhold..... | 17 |
| Bilag 3 - illustrationer..... | 19 |

Vejledning

| | |
|----------------------|----|
| Vejledning | 20 |
| Klagevejledning..... | 21 |



Luftfoto, 2008, med markering af området, der omfattes af lokalplanen.

En kortfattet beskrivelse

Beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i den nordøstlige udkant af Randers bykerne. Området afgrænses mod nord af Sandgade og Dragonvej, mod øst af Udbyhøjvej, mod syd af Østergade og mod vest af karrébebyggelse.

Baggrund for lokalplanen

Ejerne af matrikel nr. 843 ønsker mulighed for at opføre et etageboligbyggeri i form af ejerlejligheder, hvorfor denne lokalplan er udarbejdet.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 5600 m² med to eksisterende byggerier - den fredede klassicistiske Amtmandsbolig, forhuset fra 1828, samt en gulstens kontorbygning fra 1955. Mod vest fremstår området, der tidligere var en privat have/park til Amtmandsboligen, som vildtvoksende skov og krat. Der er i skovstykket stadig spor af oprindelige stier samt ganske få af de oprindelige gamle træer, men bevoksningen består i dag primært af selvsåede træer. Mod nordøst ligger en mindre offentlig park, hvor Herman Vilhelm Bissens statue "Diana" er opstillet. Terrænet i lokalplanområdet er i den vestlige del stærkt skrånende ned mod Østergade men med et fladere plateau øverst mod Sandgade. Lokalplanområdets afgrænsning mod henholdsvis Østergade og Sandgade består her af fine støttemure i granit.

Planen går ud på

Lokalplanen giver mulighed for at opføre boligbebyggelse på den øverste vestlige del af lokalplanområdet med adgang fra Sandgade. Der er ligeledes mulighed for at opføre nyt byggeri der erstatter kontorbygningen, Sandgade 12. Den fredede Amtmandsbolig har betydning for indholdet af bestemmelserne vedrørende bebyggelsernes omfang og placering samt ydre fremtræden. Bestemmelserne skal sikre en arkitektonisk sammenhæng og harmoni med de omkringliggende bygninger i området.

Fotografier af eksisterende forhold samt visualiseringer af de fremtidige forhold:

Kig fra Rosenørnsgade ned af Østergade. Til højre i billedet ses amtmandsboligen.



Kig op på Christineberg fra Østergade. Østergade 17 til venstre i billedet.



Kig mod vest i Sandgade. Kontorbygningen til venstre. Politigården til højre.



Lokalplanens indhold

| | |
|--------------------------------|--|
| Delområder | Lokalplanområdet opdeles i tre delområder jf. kortbilag nr. 2. |
| Delområde I | Delområde I indeholder to byggefelter. Byggefelt A på knap 900 m ² er udlagt til boligbyggeri og byggefelt B på godt 100 m ² er udlagt til havehus/orangeri. Delområde I indeholder også et areal, som er udlagt til offentlig sti jf. kortbilag nr. 2. |
| Delområde II | Amtmandsboligen og kontorbygningen i Sandgade udgør tilsammen delområde II. Amtmandsboligen er fredet, men kontorbygningen kan inden for byggefelt C på 250 m ² erstattes af et andet byggeri med bolig- og/eller erhvervsformål. |
| Delområde III | Delområde III er udlagt til park, men reduceres af et nyt vej-kryds, jf. kortbilag nr. 2. Udformningen af det nye vejkryds er stadig under udarbejdelse. |
| Stier | Der er udlagt to arealer til to offentlige stier a-b og c-d jf. kortbilag nr. 2. |
| Eksisterende bebyggelse | Amtmandsboligen består af et forhus med en sidelænge. Hele byggeriet er fredet. Ejere og brugere af fredede bygninger skal være opmærksomme på, at fredede bygninger skal holdes i forsvarlig stand. Det betyder at fredningsværdierne skal opretholdes, og at taget, ydervæggene, dørene og vinduerne som minimum skal være tætte og i orden. Når en bygning er fredet, skal der søges om tilladelse til alle ændringer, der går ud over almindelig vedligeholdelse. Amtmandsboligen er med en mindre mellemgang bygget sammen med en kontorbygning, der med sin langside danner facade ud til Sandgade. De to byggerier, som arkitektonisk ligger langt fra hinanden, danner en indre gård afgrænset af den høje bakke i haven/parken. Det bebyggede areal er i alt ca. 556 m ² . |
| Ny bebyggelse | Der kan bygges inden for byggefelt A, B og C. Der gælder særskilte bestemmelser for de tre byggefelter. |
| Byggefelt A | Byggefelt A er reserveret til boligbebyggelse i maksimalt 4 etager og med et maksimalt bebygget areal på 475 m ² . Dette giver et maksimalt bruttoetageareal på 1900 m ² . For at skabe sammenhæng med de omkringliggende bebyggelser sænkes byggeriet ned i niveau med Sandgade så forpladsen ligger i samme kote som Sandgade. Lejlighederne i stueetagen placeres med niveaufri udgang til haven/parken. |
| Byggefelt B | Byggefelt B er reserveret til et havehus/orangeri på maksimalt 50 m ² . Havehuset er tænkt gravet ind i bakken, så den syner mindst muligt. |
| Byggefelt C | Hvis det eksisterende kontorbyggeri i Sandgade 12 rives ned, kan byggefelt C tages i brug. Der må foruden kælder opføres 3 etager svarende til det eksisterende byggeri. Den eksisterende kontorbygning er bygget sammen med Amtmandsboligen, men ved nybyggeri i byggefelt C er det muligt at adskille de to bygninger, så Amtmandsboligen igen opleves som et selvstændigt byggeri. |

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2009

Lokalplanen er omfattet af følgende rammeområder i Kommuneplan 2009 for Randers Kommune - 1.01.C.10 (delområde I og II) samt 1.01.O.5. (delområde III)

Anvendelsen af rammeområde 1.01.C.10 er fastlagt til centerformål med bl.a. butikker, liberale erhverv, administration, boligbebyggelse og offentlige formål. For rammen gælder bestemmelser om bebyggelsesprocent maks. 250, bygningshøjde maks. 18 meter, etage antal maks. 4, boligetagearealets andel af det samlede etageareal skal udgøre mindst 50%.

Anvendelsen af rammeområde 1.01.O.5 er fastlagt til offentlige formål herunder offentlig park.

Midtbylokalplan 309

Lokalplanområdet er omfattet af Midtbylokalplan 309. Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan erstattes bestemmelserne § 4 stk. 40-43 vedr. tage, tagmaterialer, kviste, tagvinduer og facadematerialer.

Servitutter

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

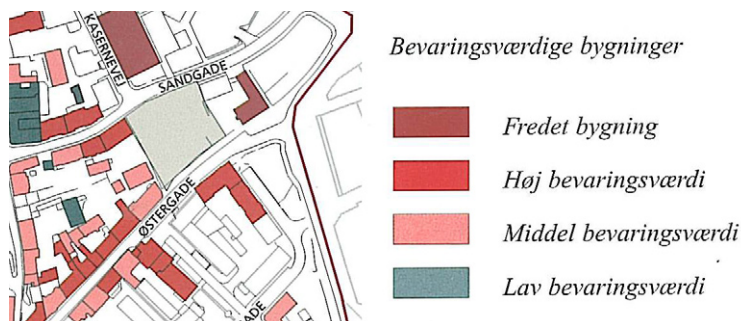
Zonestatus

Lokalplanens område er beliggende i byzone.

Kommuneatlas 2000

Ifølge Randers Kommuneatlas 2000 og Kulturarvsstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger er Amtmandsboligen/Christineberg i Østergade 19, fredet.

Kortudsnit i 1:5000 fra Randers Kommuneatlas, der viser bevaringsværdig bebyggelse.



Trafikale forhold

I forbindelse med planlagt regulering af Rosenørnsvej erstattes den eksisterende rundkørsel ved Dragonvej, Østervangsvej, Udbyhøjvej og Rosenørnsvej af et lysreguleret kryds med svingbaner. Dette medfører en reduktion af parkarealet i delområde III.

Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdets delområde I skal ske fra Sandgade. Delområde II har indkørsel fra Østergade.

Stier

Langs den nederste del af det vestlige skel i delområde I udlægges et areal til en offentlig sti der forbinder karré 168 med Østergade. I delområde II etableres en offentlig stiforbindelse imellem Østergade og Sandgade.

| | |
|---|--|
| Spildevandsplanen | Lokalplanområdet er omfattet af område O37.2 i den for kommunen godkendte spildevandsplan. Området O37.2 er fuldt kloakeret med fælles system. |
| Kloakering | Lokalplansområdet skal separatkloakeres med en maksimal regnvandsafledning fra området svarende til en afløbskoefficient $\varphi = 0,4$. Ved overskridelse af den angivne koefficient skal der etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring på den pågældende ejendom inden tilslutning til det offentlige system. Tilslutning aftales med Randers Spildevand. |
| Varme og el | Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Randers Kommune og er udlagt som kollektivt fjernvarmeforsyningsområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive fjernvarmeforsyning. Byrådet skal dispensere fra bestemmelsen om tilslutning til et kollektivt varmeforsyning såfremt ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse. Lokalplanområdet elforsynes af Verdo. |
| Vandforsyning | Lokalplanområdet vandforsynes af Verdo. |
| 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. Dog er det af Kulturhistorisk Museum, Randers, konstateret, at dele af den eksisterende bakketop i delområde I er opfyldt af muld. |
| 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 | 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. Ved nybyggeri skal der således sikres niveaufri adgang for f.eks. kørestolsbrugere. |
| Arkæologiske forhold | Den 16. januar 2010 foretog Kulturhistorisk Museum, Randers en forundersøgelse og prøveudgravning af den øverste del af bakken mod Sandgade (delområde I). Formålet med forundersøgelsen var at få afgjort, hvorvidt den eksisterende forhøjning er en forhistorisk gravhøj, en lysthøj/prydhøj fra 1800-tallet etableret i forbindelse med anlæggelsen af amtmandshaven eller blot opfyldt. Kulturhistorisk Museum konkluderer, at forhøjningen ikke er en gravhøj. Derimod består forhøjningen af muld, som er tilført området på ét eller andet tidspunkt – måske omkring år 1850 i forbindelse med planeringen og byggeriet af kasernen og ridehuset umiddelbart nord for området. |

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. 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. 554 - boliger på Christineberg

Gældende lovgivning

I henhold til lov om planlægning (jf. Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at delområde I kan anvendes til boligformål i form af en etageboligbebyggelse,

at ny bebyggelse i form og materialer tilpasses den eksisterende karakter i området med fredede og bevaringsværdige bebyggelser,

at skråningen mod Østergade skal fremstå med en grøn parklignende karakter med træer og buske, der ned mod Østergade forstærkes i en tættere bevoksning,

at boligbebyggelsen skal bidrage til et detaljeret og spændende gadebillede i Sandgade,

at delområde II anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål,

at der i delområde II etableres en offentlig stiforbindelse mellem Østergade og Sandgade, samt et grønt parkareal mod øst, som danner et lille anlæg foran den fredede Amtmandsbolig.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 843, 844a, 844b, en del af Sandgade samt del af Østergade, Randers Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 01.05.2010 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

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

Zonestatus

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

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Delområde I

3.1 Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse med dertilhørende friarealer samt havehus/orangeri.

Delområde II

3.2 Delområde II må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål.

- Delområde III** 3.3 Delområde III må kun anvendes til grønt parkområde.

§ 4 Udstykning

- Udstykning** 4.1 Lokalplanområdet kan udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste, retningsgivende udstykningsplan, hvor delområde I og II udstykkes som selvstændige ejendomme.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- Vejadgang** 5.1 Vejadgang til lokalplanrådets delområde I skal ske fra Sandgade og den primære vejadgang til delområde II fra Østergade, som vist på kortbilag nr. 2.
- Stier** 5.2 Der udlægges areal til følgende nye stier, i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Stierne a-b og c-d udlægges i en bredde på 2,5 meter.
- Parkering** 5.3 Der skal med opførelse af boligbebyggelse i delområde I etableres parkeringskælder under ejendommen. Der skal derudover anlægges minimum 3 parkeringspladser i niveau med Sandgade.

§ 6 Tekniske anlæg

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- Delområde I** 7.1 I delområde I skal ny bebyggelse inkl. skure opføres inden for byggefelt A og B, som vist på kortbilag nr. 2.
- 7.2 Boligbebyggelsen i byggefelt A må foruden kælder opføres i 4 etager med en bygningshøjde på op til 18 meter målt fra kote 18 DVR90¹.
- 7.3 Bruttoetagearealet for boligbebyggelsen i byggefelt A må ikke overstige 1900 m². Det bebyggede areal må desuden ikke overstige 475 m².
- 7.4 I byggefelt B kan der opføres et havehus/orangeri, hvis grundplan ikke må ligge lavere end kote 15,5 DVR90. Højden ikke må overstige kote 19,50 DVR90, og det bebyggede areal må ikke overstige 50 m².
- Delområde II** 7.5 I delområde II skal ny bebyggelse opføres inden for byggefelt C.

¹ DVR90 - Dansk Vertikal Reference 1990

- 7.6 Bebyggelsen må foruden kælder opføres i 3 etager med en bygningshøjde på op til 9,5 meter målt fra kote 16 DVR90.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- | | |
|-------------------|---|
| Arkitektur | 8.1 Ny bebyggelse skal ses i sammenhæng med den omkringliggende eksisterende bygningsmasse og karakteren af denne. Desuden skal det tilstræbes, at der opstår en god helhedsvirkning i gadebilledet mod Sandgade. |
| Facade | 8.2 Materiale- og farvervalg på facader skal afstemmes med de omgivende bevaringsværdige og fredede bygninger. |
| Tagform | 8.3 Tagformen kan være saddeltag, ensidig taghældning, fladt tag med mulighed for tagterrasse eller en kombination af ovenstående tagformer. |

§ 9 Ubebyggede arealer

- | | |
|---------------------------|--|
| Skiltning | 9.1 På lokalplanområdets ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag. |
| Udvendige antenner | 9.2 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantener tillades. Parabolantener skal opsættes sådan, at de ses mindst muligt fra offentlige veje og ikke generer de omkringboende. Ingen del af parabolantennen må være tættere på skel end 2,5 meter eller højere end 2,5 meter over terræn. Hvis bebyggelsens tag er fladt kan parabolantener alternativt placeres midt på taget, hvor de ikke er synlige fra omkringliggende veje og stier. |
| Delområde I | 9.3 De ubebyggede arealer i delområde I skal have en grøn karakter med træer og buske. Så vidt muligt skal eksisterende træer forsøges bevaret/genbrugt og indgå i en ny beplantningsplan. |
| | 9.4 Beplantningsplanen skal godkendes af kommunalbestyrelsen. |
| | 9.5 I en bredde på 2-5 meter langs Østergade, skal der beplantes med middelhøje træer og buske. Max højden på denne beplantning er 11 meter målt fra fortovet i Østergade. |

§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse i byggefelt A skal tilsluttes kollektiv fjernvarmeforsyning. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted. Byrådet skal dispensere fra bestemmelsen om tilslutning til et

kollektivt varmforsyningsanlæg såfremt ny bebyggelse opføres som lavenergihus.

- 10.2 Ny bebyggelse i byggefelt A må ikke tages i brug før de i § 9 stk. 3-5 nævnte arealer er etableret.

§ 11 Grundejerforening eller lignende

Medlemspligt

- 11.1 Det forudsættes, at der i forbindelse med opdeling i ejerlejligheder i delområde I's boligbebyggelse oprettes en ejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor delområde I.

Drift og vedligeholdelse

- 11.2 Ejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de i § 9 stk. 3 nævnte fælles opholdsarealer.

§ 12 Gældende lokalplaner

Lokalplan 309 erstattes kun delvist

- 12.1 Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 309 for midtbyen. Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne § 4 stk. 40-43 vedr. tage, tagmaterialer, kviste, tagvinduer og facadematerialer i lokalplan 309.

§ 13 Servitutter

Fredning

- 13.1 Der er tinglyst en fredning på Amtmandsboligen 02.03.1979.

§ 14 Fredet bebyggelse

- 14.1 Amtmandsboligen er fredet efter bestemmelserne i Lovbekendtgørelse nr. 911 af 14. oktober 2001 om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Når en bygning er fredet skal der søges om tilladelse hos Kulturarvsstyrelsen til alle ændringer, der går ud over almindelig vedligeholdelse.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan nr. 554 er vedtaget af Randers Byråd den 31.05.2010 og offentliggøres efter reglerne herom i Planloven.

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

I henhold til Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 04.10.2010

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

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

Lokalplanens retsvirkninger

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.

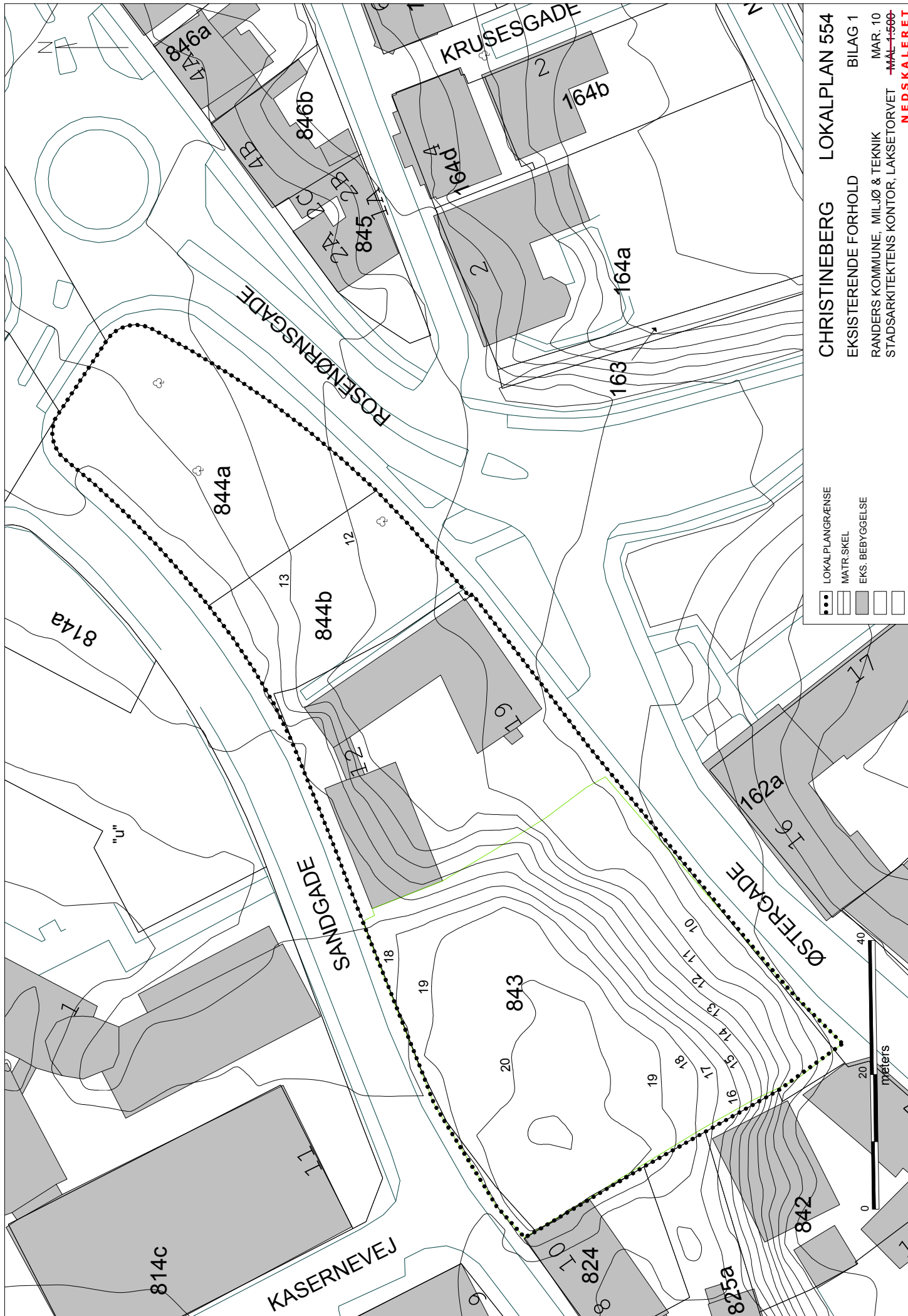
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

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.

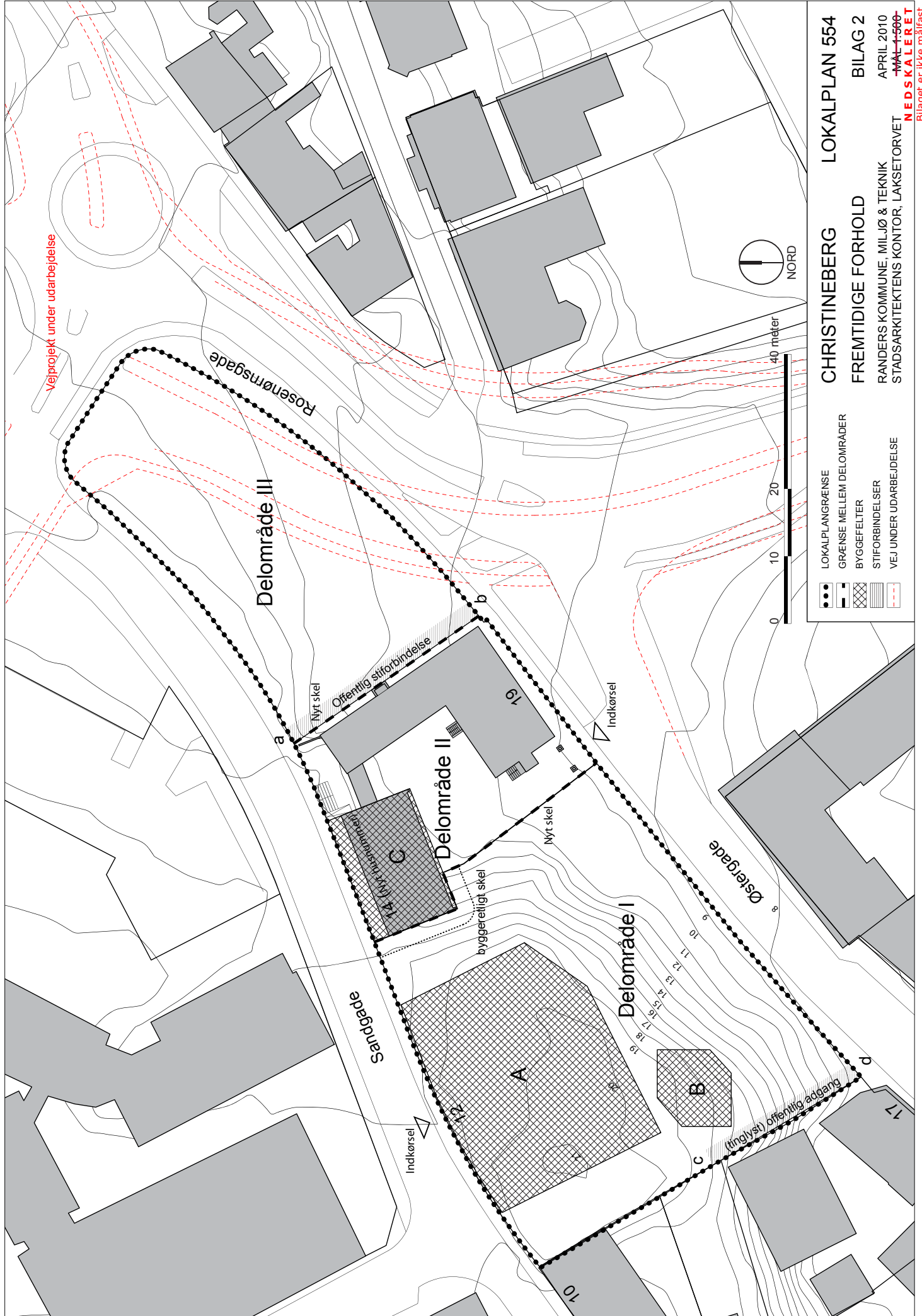
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk efter planlovens § 18.



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▭ MATR. SKEL
- ▭ EKS. BEBYGGELSE

CHRISTINEBERG LOKALPLAN 554
 EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK
 STADSARKITECTENS KONTOR, LAKSETORVET
 MAR. 10
NEDSKALERET
 Bilaget er ikke målfast

BILAG 1



Vejprojekt under udarbejdelse

Delområde III

Rosenørnsgade

a

Nyrt skel

Offentlig stiftforbindelse

Delområde II

19

Indkørsel

Nyrt skel

byggetilligt skel

Sandgade

Indkørsel

Delområde I

A

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

Østergade

8

9

10

11

12

13

14

15

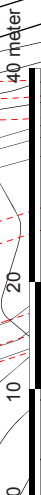
16

17

18

19

20



| | |
|--|---------------------------|
| | LOKALPLANGRENSE |
| | GRÆNSE MELLEML DELOMRÅDER |
| | BYGGEFELTER |
| | STIFTFORBINDELSER |
| | VEJ UNDER UDARBEJDELSE |

CHRISTINEBERG LOKALPLAN 554

FREM TIDIGE FORHOLD

RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK
STADSARKITECTENS KONTOR, LAKSETORVET

BILAG 2

APRIL 2010

MAL-15600
NEDSKALERET

Bilaget er ikke målfæst



Projekttegninger af boligbebyggelses - opstalt mod syd (Østergade)

1:750



Projekttegninger af boligbebyggelses - opstalt mod nord (Sandgade)

1:750



Projekttegninger af boligbebyggelses - situationsplan

1:500

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
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

Randers Kommune
Stadsarkitektens Kontor
Laksetorvet
8900 Randers C

