

LOKALPLAN 538

Boligområde ved Bakkegårdsvej,
Øster Tørslev

Randers Kommune



Redegørelse

En kortfattet beskrivelse.....	3
Forhold til anden planlægning	5
Miljøvurdering	6

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 538 for boligområde ved Bakkegårdsvej i Øster tørslev.....	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	10
§ 9 Ubebyggede arealer	11
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	12
§ 11 Grundejerforening eller lignende	12
§ 12 Servitutter	12
§ 13 Tilladelser og dispensationer	13
Vedtagelsespåtegning	13
Offentlig bekendtgørelse.....	13
Lokalplanens retsvirkninger	14
Fremlæggelse og indsigelsesfrist	15

Vejledning

Vejledning	16
Klagevejledning.....	17

Kommuneplantillæg

Baggrund	19
Miljøscreening	19
Vedtagelsespåtegning	19
Udvidelse af boligområde 5.03.B.8 beliggende i Øster Tørslev.	20

Kortbilag

Kortbilag 1 - eksisterende forhold	21
Kortbilag 2 - fremtidige forhold.....	22

Luftfoto med markering af området, der omfattes af lokalplanen.



Beliggenhed

En kortfattet beskrivelse

Lokalplanen omfatter en del af matrikel nr. 6 A, Øster Tørslev By, Øster Tørslev, og udgør ca. 3 ha, hvor af de 2,1 ha (tidl. flygtningecenter) allerede er udlagt til boligformål i byzone og 0,9 ha inddrages til samme formål via kommuneplantillæg.

Området er beliggende i nordvestkanten af Øster Tørslev, for enden af Bakkegårdsvej, på det areal som tidligere husede et Røde Kors flygtningecenter.

Mod sydøst ligger et grønt område med fritidsaktiviteter og undervisningsskov samt område med institutioner og skole. Mod nord og vest planlægger Randers Kommune at etablere et naturområde.

Lokalplanområdet omfatter ialt et areal på ca. 30.000 m².

Adgang til området sker fra Bakkegårdsvej.

Gravhøj



Lokalplanområdet grænser mod øst op til den fredede gravhøj Sandhøj og en del af arealet ligger inden for dennes beskyttelseszone, og skal friholdes for bebyggelse.

Fredet dige

Langs lokalplanområdets nordøstlige grænse ligger et fredet dige. Lokale borgere har anlagt og vedligeholder en motionssti langs dette.

Baggrund for lokalplanen

På del af matr. 6 A, Bakkegårdsvej 10, fik Direktoratet for Udlændinge i 1994 tilladelse til at opføre Asylcenter Nørhald Kommune. Forsvarets Bygningstjeneste stod for opførelsen af centret på 1600 m², som blev drevet af Røde Kors, og kunne rumme 175 personer.

Nogle år senere blev centret nedlagt, og inden bygningerne kort før kommunesammenlægningen blev nedrevet, anvendtes bygningerne som midlertidig genhusning i forbindelse med byggeri på plejehjemmet.

Randers Kommune ønsker med lokalplan 538, at skabe mulighed for nye enfamilieboliger med god adgang til naturområder og skole- og fritidsfaciliteter i områdecenterbyen Øster Tørslev, idet de allerede udstykkede områder stort set er udbygget.

Lokalplanens indhold

Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre enfamiliehuse i form af åben lav bebyggelse i op til 1 ½ etager.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsens størrelse, placering og udformning.

I lokalplanområdet friholdes gravhøjens beskyttelseszone for bebyggelse, der skabes grønne fælles friarealer, og der etableres stiforbindelser ud til grønne områder.

Ny bebyggelse opføres på arealet for den tidligere flygtningelandsby og i nær tilknytning til åbne naturarealer.

Der er vejadgang til området fra Bakkegårdsvej.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2009	Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 5.03.B.8 i Kommuneplan 2009 for Randers Kommune. Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål
Kommuneplantillæg nr. 119	En mindre del af lokalplanområdet er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2009, da dette er beliggende i landzone. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 119 til Kommuneplan 2009, hvor denne del overføres til byzone. Kommuneplantillægget vedtages samtidig med denne lokalplan.
Servitutter	Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.
Zonestatus	Størstedelen af lokalplanens område er beliggende i byzone. Ved byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen og kommunetillæg overføres det resterende område fra landzone til byzone.
Trafikale forhold	Lokalplanområdet får vejadgang fra den kommunale vej Bakkegårdsvej, som i øjeblikket ender ved lokalplanområdet. Hvorvidt denne forlænges til Gjerlevvej vil indgå i overvejelserne omkring Kommuneplan 2013.
Veje	Internt i lokalplanområdet etableres boligveje med fortovej og rabat med et samlet vejudlæg på 10 m Hvis vejbelysningen ønskes overtaget og vedligeholdt af Randers Kommune, skal den etableres med lyskilder, der har et lavt elforbrug og er uden kviksvovl. Derfor er det vigtigt at vælge energieffektive armaturer med metalhalogenlamper, højtryksnatriumlamper eller kompaktlysrør, evt. LED. Vejbelysningen inden for lokalplanens område skal etableres som en selvstændig installation med egen måler. Alt materiale skal være klasse II.
Stier	I forbindelse med fælles friarealer og som adgangsmulighed til omkringliggende naturområder og motionssti, etableres private fællesstier med samlet bredde på 4 m.
Støjforhold	Der er i nærområdet ikke særlig støjende virksomhed eller trafik
Spildevandsplanen	Lokalplanens område er ikke omfattet af den godkendte spildevandsplan, hvorfor der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.
Kloakering	Det afklares i forbindelse med udarbejdelse af tillæg til spildevandsplan og forud for byggemodning, hvorvidt der er mulighed for nedsivning af regnvand på de enkelte parceller. Dette har betydning for evt. etablering og dimensionering af regnvandsbassin

Varme og el

Lokalplanområdet ligger udenfor eksisterende afgrænsning for den kollektive naturgasforsyning.

Hvorvidt der skal ske tilslutning til naturgas eller planlægges for individuel opvarmning, vil blive afklaret efter varmemeforsyningslovens bestemmelser, og forud for byggemodning.

Byrådet kan dispensere fra bestemmelsen om tilslutning til et kollektivt varmemeforsyningsanlæg såfremt ny bebyggelse opføres som lavenergihus.

Lokalplanområdet elforsynes af Elro.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Øster Tørslev Vandværk

Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Området er således ikke kortlagt som jordforurennet.

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.

I lokalplanen skal der sikres niveaufri adgang for kørestolsbrugere.

Arkæologiske forhold

I forbindelse med opførelse af asylcenteret midt i 90'erne blev der foretaget en begrænset arkæologisk prøvegravning af arealerne. Kulturhistorisk Museum fandt en række spor efter forhistoriske bosætninger.

Forud for igangsætning af byggemodning af området skal der foretages en arkæologisk forundersøgelse.

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

Screening for miljøvurdering

indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder mm.).

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.

Lokalplan nr. 538 for Boligområde ved Bakkegårdsvej i Øster Tørslev

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 anvendes til boligformål i form af åben - lav boligbebyggelse.

at der i området anlægges veje, grønne fælles friarealer og skabes stiforbindelse til omkringliggende naturområder

at fremtidig bebyggelse placeres og udformes, så den tilpasses terrænet og det omgivende landskab bedst muligt

at der oprettes en grundejerforening til varetagelse af fælles opgaver og drift

at den del af lokalplanområdet, som ligger i landzone overføres til byzone

at der etableres god og sikker vejadgang til lokalplanområdet

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matrikelnummer 6 a, Øster Tørslev By, Øster Tørslev samt alle parceller, der efter den 05.10 2011 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Områder

2.2 Lokalplanen inddeles i boligudstyknings, grønne fælles friarealer og skov som vist på kortbilag nr. 2.

Zonestatus

2.3 Størstedelen af lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone. En mindre del af lokalplanområdet ligger i lanzone og overføres til byzone med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben - lav boligbebyggelse med der til hørende fælles friarealer.

Virksomhed på ejendommen

3.2 Byrådet kan tillade, at der i eller på ejendommen drives sådan virksomhed som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af:

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

Ejendommen må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed

§ 4 Udstykning**Udstykning**

4.1 Der fastsættes en overordnet udstykningsplan. Ejendommene skal i princippet udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste, retningsgivende udstykningsplan.

4.2 Ejendommene udstykkes som parcelhusgrunde, og må ikke være mindre end 750 m²

4.3 Fælles friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men skal udlægges til fælles opholds- eller adgangsareal, som vist i princippet på kortbilag 2

§ 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.

5.2 Intern boligvej A-B-C-D-E udlægges i en bredde af 10 m med en kørebanebredde på 5,5 m og fortov og græsribat på hver 2,25 m.

5.3 Overkørsel fra boliggrunde til boligvej må maksimalt have en bredde på 6 m.

5.4 Etablering af veje, herunder vejbelysning, må kun ske i overensstemmelse med et af Randers Kommunes godkendte vejprojekt.

Stier

5.5 Stien a-b er del af længere motionssti med græs og skal have offentlig adgang.

- Vejadgang** 5.6 Interne stier c-d, e-f og g-h udlægges i en bredde på 3 meter og kan befæstes med grus eller blot fremstå som trampesti.
- Parkering** 5.7 Vejadgang til lokalplanområdet sker fra kommunal vej Bakkegårdsvej.
- 5.8 Der skal anlægges 2 parkeringspladser på hver ejendom. Disse kan være beliggende i garage eller carport.

§ 6 Tekniske anlæg

- Elledninger** 6.1 Elledninger, herunder til vej- og stibelysning, skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 Inden for lokalplanområdet kan der, efter Randers Kommunes godkendelse, opføres tekniske anlæg til områdets forsyning.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- Bebyggelsesprocent** 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.
- Etageantal** 7.2 Bygninger må opføres i max. 1 ½ etage (1 etage med mulighed for udnyttelig tagetage).
- Bygnings- og facadehøjde** 7.3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra eksisterende naturligt terræn eller en af Randers kommune fastsat niveauplan til bygningens højeste punkt eller tagrygning. Facadehøjden må ikke overstige 6 m.
- Terrænregulering** 7.4 Terrænregulering på de enkelte grunde må ikke overstige +/- 0,5 m. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere skel end 0,5 m.
- Byggelinie mod vej** 7.5 Al bebyggelse skal respektere byggelinie på 2,5 m fra skel mod boligvej som vist på kortbilag 2. Højdegrænseplan skal stadig overholdes.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- Tagform og -materialer** 8.1 Tage skal fremstå med taghældning, som saddeltag eller tag med ensidig taghældning. Taghældning må ikke overstige 45 grader.
- 8.2 Der må ikke benyttes tagmaterialer med blanke og skinnende overflader, herunder glaserede eller ædelengoberede tegl og blanke stålplader.
- Facader** 8.3 Ydervægge skal fremstå i blank, pudset ellet vand-skuret tegl.

Udhuse, garager og carporte	8.4	Til mindre bygningsdele på boliger samt garager, carporte og andre småbygninger kan anvendes andre materialer. Der må ikke anvendes stærke signalfarver.
Udvendige antenner og paraboler	8.5	Paraboler må ikke placeres højere end 2,5 m over terræn og ingen del må være nærmere skel end 2,5 m.
	8.6	Antenner og paraboler skal iøvrigt placeres således, at de ses mindst muligt fra vej, og ikke generer de omkringboende.
Skiltning	8.7	Skiltning og reklamering må kun finde sted med Randers Kommunes godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 Ubebyggede arealer

Skiltning og reklamering	9.1	På ejendommenes ubebyggede arealer, herunder fælles friarealer, må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.
Oplag og lignende	9.2	De fælles friarealer må ikke anvendes til parkering, oplag eller henstilling af både, campingvogne o. lign.
Hegn i skel	9.3	Hegn i skel mod nabo, sti, vej eller grønne områder skal udføres som levende hegn / hæk og bestå af egnede arter som f.eks. tjørn, fjelrribs, navr o. lign. Hæk mod vej, sti og grønne områder skal etableres 30 cm inde på egen grund.
Fælles friarealer	9.4	Ubebyggede arealer skal anlægges som fælles friarealer og fremstå med græs, samt enkeltstående buske og træer.
Levende hegn og fredet dige	9.5	Mod levende hegn i nord, trådhegn i vest og motionssti / fredet dige mod øst etableres et 5 m bredt græs-bælte som fælles friareal, som vist på kortbilag 2.
Beplantning	9.6	Beplantning på fælles friarealer skal ske med arter som er naturligt forekommende på stedet, som f.eks. Røn, Eg, Løn og. lign.
Transformerstation	9.7	På friareal betegnet III på kortbilag 2 kan placeres transformer til elforsyning.
Regnvandsbassin	9.8	Der skal reserveres areal til evt. forsinkelsesbassin indenfor lokalplanområdet, f.eks. på friareal betegnet II, som vist på kortbilag 2
Evt. vejforlængelse.	9.9	Fælles friareal betegnet I, som vist på kortbilag 2, skal friholdes for bygninger og tekniske anlæg og reserveres til evt. kommende forlængelse af Bakkegårdsvej.

§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse

- Varmeanlæg**
- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet et varmforsyningsanlæg efter Byrådets anvisninger. Endelig forsyning (naturgas eller individuel opvarmning) fastlægges efter kommunalbestyrelsens godkendelse af et varmforsyningsprojekt for lokalplanområdet.
- Etablering af veje, stier og fællesarealer**
- 10.2 Ny bebyggelse indenfor lokalplanrådets må ikke tages i brug før de i § 5 nævnte veje og stier, samt de i § 9, nævnte friarealer mm. 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. nævnte veje og stier samt de i § 9 nævnte fælles friarealer.
- Levende hegn / læbælte**
- 11.4 Levende hegn / læbælte i områdets nordvestskel skal vedligeholdes i enighed med grundejer på anden side (fælleshegn i skel)
- Motionssti**
- 11.5 Den del af offentlig motionssti mod nordøst langs det fredede dige, som ligger inden for lokalplanområdet, skal vedligeholdes i samarbejde med brugere af stien (Borgerforeningen). Kortbilag 2, a - b.
- 11.6 Randers Kommune skal forestå drift og vedligehold af kommunal adgangsvej Bakkegårdsvej.

§ 12 Servitutter

- Servitut**
- 13.1 Deklaration af 13.08-1990 om opførelse af bygninger aflyses for lokalplanområdet med byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.
- 13.2 Deklaration af 23.09-1994 om elanlæg og transformerstation opretholdes.

§ 13 Tilladelser og dispensationer

- 14.1 Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland ophæver landbrugspligten for den del af matr. 6 A som overføres fra landzone til byzone

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan nr. 538 er vedtaget af Randers Byråd den 16.01. 2012 og offentliggøres efter reglerne herom i Planloven.

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

I henhold til Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 16.01.2012

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 25.01.2012, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Lokalplanens retsvirkninger

Retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendommene ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Dette gælder også selvom udnyttelsen er i overensstemmelse med planen.

Midlertidigt stop

Lokalplanforslaget fastlåser den nuværende anvendelse m.v. indtil lokalplanen træder i kraft.

Der gælder efter planlovens § 17 stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af ejendommene. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Fristen for indsigelser og ændringsforslag udløber onsdag den 30.11. 2011. Efter denne dato kan der efter planlovens § 17 stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med lokalplanen, selvom planen ikke er endeligt godkendt endnu. Dette forudsætter dog, at udnyttelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen og, at et evt. tilhørende anlægsarbejde ikke i sig selv er lokalplanpligtigt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra onsdag den 05.10. 2011 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst et år.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Forandringer skal følge planen

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.

Fremlæggelse og indsigelsesfrist

For at give borgerne i Randers Kommune mulighed for at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold skal lokalplanen være offentligt fremlagt i mindst 8 uger, jf. planlovens § 24.

Høringsperiode

Lokalplanen har været fremlagt i perioden:

**Onsdag den 05.10.2011 til
onsdag den 30.11.2011**

**Offentliggørelse af screenings-
resultat for miljøvurdering****Miljøvurdering**

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering har været offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget.

Yderligere oplysninger

De er velkommen til at kontakte Stadsarkitektens kontor med eventuelle spørgsmål til indholdet i lokalplanforslaget.

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.

Indflydelse

Borgernes 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.

Byggeloven

Forholdet mellem byggelov og lokalplanens bestemmelser

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.

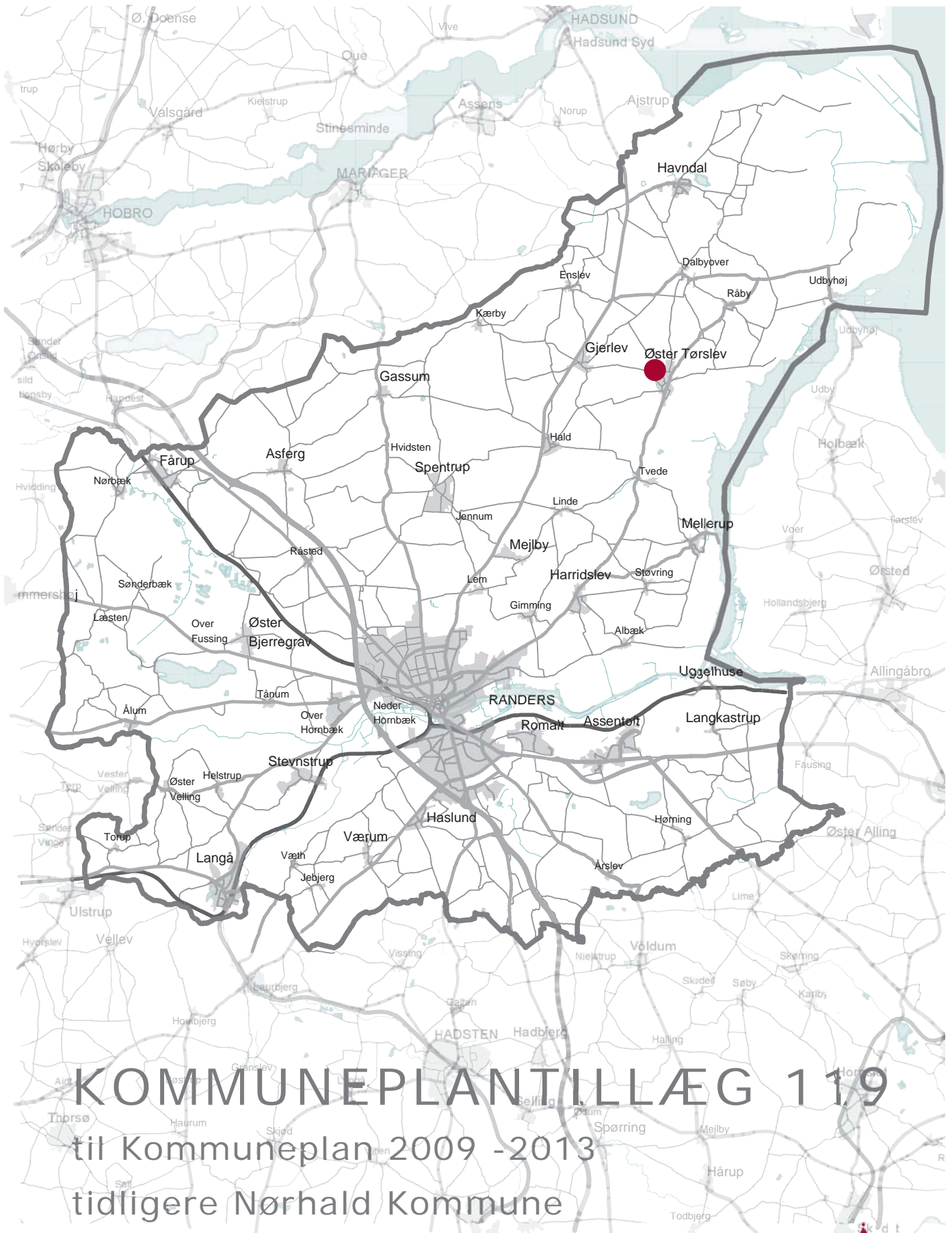
Hvis De vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endelige vedtagne plan.

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



KOMMUNEPLANTILLÆG 119

til Kommuneplan 2009 -2013
tidligere Nørhald Kommune

Randers Kommune



Kommuneplantillæg 119

Baggrund

Der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2009 for Randers kommune, for del af et nyt boligområde i Øster Tørslev. Området er beliggende i landzone. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 119 til Kommuneplan 2009.

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og tillægges eksisterende rammeområde 5.03.B.8.

Baggrunden for udvidelsen af rammeområde 5.03.B.8 er at skabe mulighed for et velfungerende boligområde med direkte adgang til de naturområder, der påtænkes etableret af Randers Kommune umiddelbart nord og vest for området.

Udvidelsen af boligområdet sker som kompensation for arealer, der betegnes som skov, samt arealer der er beliggende inden for en gravhøjs beskyttelseszone.

Miljøscreening

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.).

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 kommuneplantillægget. denne beslutning kan påklages til Naturklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillæg 119 er vedtaget af Randers Byråd den 16.01.2011 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

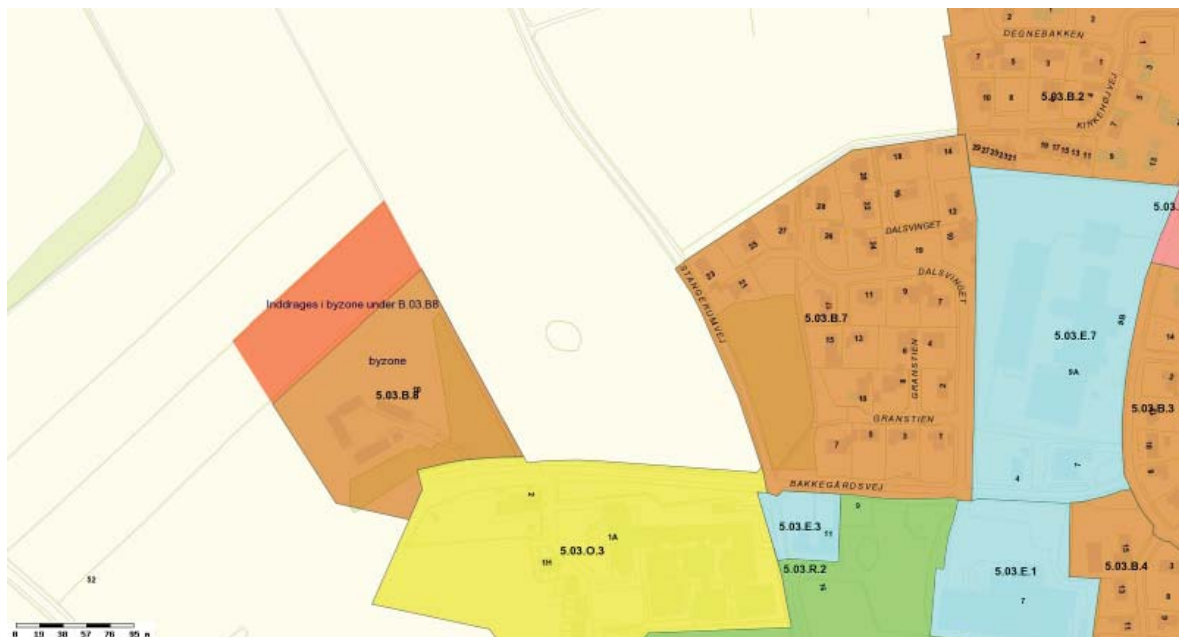
Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

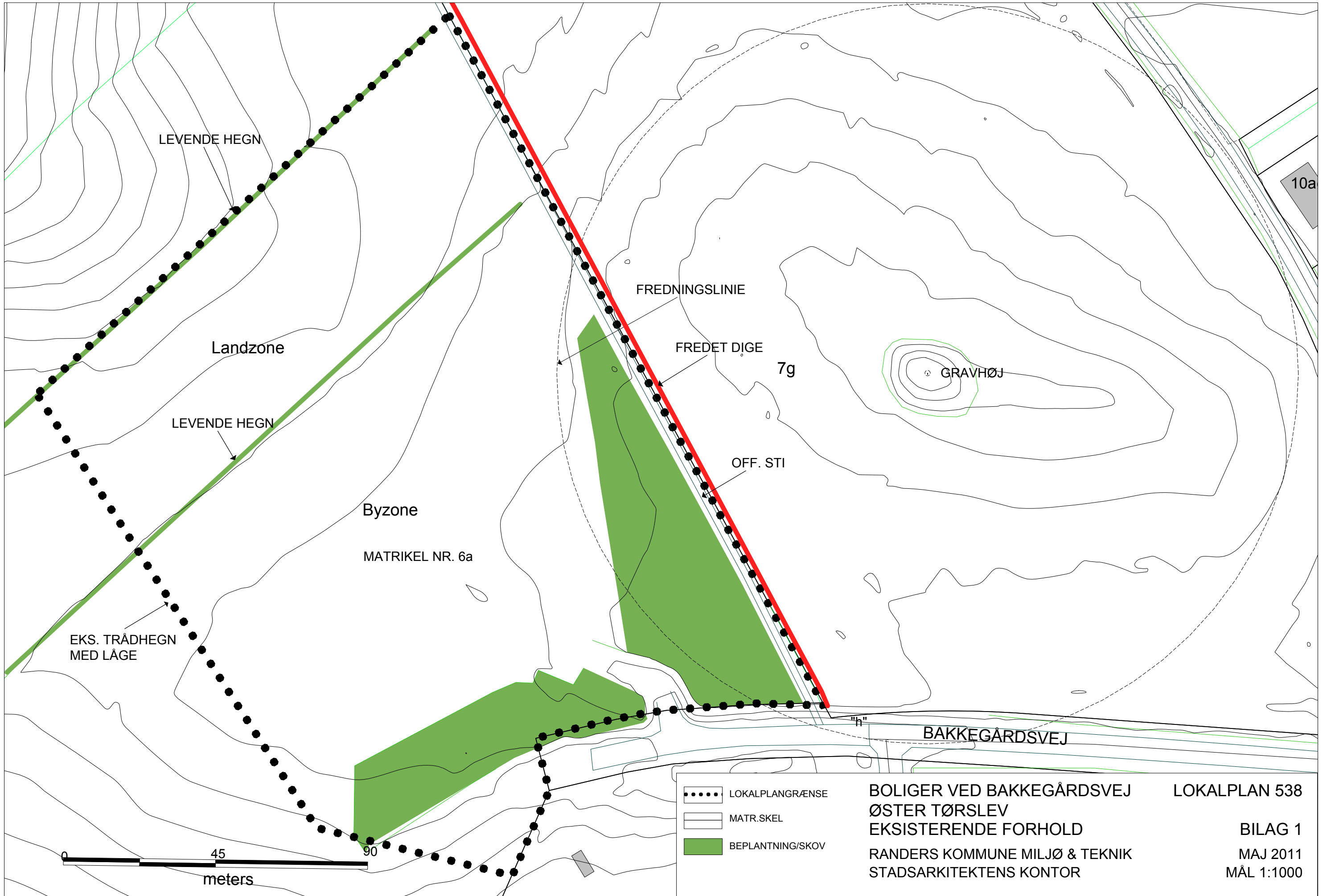
Forslag til Kommuneplantillæg nr. 119 har i henhold til planlovens §24, stk. 3 været offentliggjort i perioden fra den 05.10. til den 30.11.2011.

Udvidelse af eksisterende boligområde 5.03.B.8 beliggende i Øster Tørslav.

Delområde	Udvidelse af 5.03.B.8
Områdets anvendelse	Boligområde.
Bebyggelsens art	Boliger, ældreboliger, plejehjem, børneinstitutioner, mindre tekniske anlæg samt mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.
Bebyggelsesprocent	Åben - lav: Maks 35 Tæt - lav: Maks 40
Etageantal, bygningshøjde	Max. 2 etager Max. bygningshøjde 8,5 m.
Grønne arealer, friarealer	Der skal i boligområdet etableres grønne fællesarealer
Zoneforhold	Området er beliggende i lanzone og skal ved udarbejdelse af lokalplan og kommunaplan tillæg overføres til byzone.
Lokalplaner og byplanvedtægter	Der udarbejdes Lokalplan 538 - Boligområde ved Bakkegårdsvej i Øster Tørslav.



Randers Kommune
Stadsarkitektens Kontor
Laksetorvet
8900 Randers C



BOLIGER VED BAKKEGÅRDSVEJ
ØSTER TØRSLEV
EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK
 STADSARKITEKTENS KONTOR

LOKALPLAN 538
BILAG 1
 MAJ 2011
 MÅL 1:1000

