

LOKALPLAN 593

Boliger på Tyvdalen II



Redegørelse

En kortfattet beskrivelse.....	3
Lokalplanen i Kommuneplanen	4
Forhold til anden planlægning	5
Miljøvurdering	8

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan 593 for et boligområde ved Tyvdalen.....	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	12
§ 9 Ubebyggede arealer	13
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	13
§ 11 Aflysning af lokalplan	14
§ 12 Vedtagelsespåtegning	14
Offentlig bekendtgørelse.....	14
Lokalplanens retsvirkninger	15
Fremlæggelse og indsigelsesfrist	16

Bilag

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	17
Kortbilag 2 - Fremtidige forhold	19

Vejledning

Vejledning	21
Klagevejledning.....	22



Luftfoto fra 2012 med lokalplanens område markeret.

En kortfattet beskrivelse

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter et ca. 7.000 m² stort areal ved Tyvdalen i Vorup. Området ligger på hjørnet af Tyvdalen og Højtøftegade.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt fra en privat investor.

Lokalplanens indhold

I lokalplanens delområde I er der mulighed for at opføre en etagehusbebyggelse i 3 etager med ca. 50 boliger. Det er bygherrens ønske, at boligerne opføres, så de er egnede til alle aldersgrupper.

Bebyggelsen ligger i forlængelse af det øvrige byggeri, som er opført i de senere år i slugten ved Tyvdalen.

Eksisterende lokalplan 346 aflyses

Denne lokalplan erstatter lokalplan 346 - Boliger på Højtøftegade.

Bestemmelserne herfra indarbejdes i nærværende lokalplan for bebyggelsen i delområde II.

En selvstændig udmatruleret parcel, som omfatter et byggefelt fra Lokalplan 346 er indarbejdet som delområde II i denne lokalplan og byggemulighederne, som angivet i lokalplan nr. 346 for dette område, er overført uændrede.

Eksisterende forhold

Lokalplanens område er i dag ubebygget.

Lokalplanen i Kommuneplanen

Kommuneplan 2013

Lokalplanen er omfattet af rammeområderne 1.04.B.3 og 1.04.BE.5 i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune.

Rammeområde 1.04.B.3 er udlagt til boligformål: Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

I området kan der opføres boligbyggeri med en højde på 2½ til 3½ etage.

Bebyggelsesprocenten må være op til 90 og bygningshøjden må være maksimalt 15 meter.

Arealerne vest for Tyvdalen er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 1.04.BE.5. Disse arealer skal bruges til etablering af parkeringspladser.

Lokalplanen er i overensstemmelse med lokalplanrammerne for området.



Rammekort med markering af lokalplanområdet.

Lokalplan nr. 346 - Boliger på Højtoftegade ophæves.

Lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 346. Området er udlagt til boligformål. Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 346. Matrikel nr. 20ag Vorup By, Vorup er udstykket i henhold til bestemmelserne i lokalplan nr. 346. Bebyggelsesmulighederne for denne ejendom overføres fra lokalplan nr. 346 til nærværende lokalplan.

Byggemuligheder i lokalplan nr. 593.

I denne lokalplans område er der mulighed for at bygge inden for en bebyggelsesprocent på maksimalt 90. Det giver mulighed for at opføre et byggeri på maksimalt 6.114 m², som fordeles med 5.675 m² i delområde I og 471 m² i delområde II.

Byggeri i delområde I: 5.675 m² bruttoetageareal

Planen, som bygherren ønsker at gennemføre i delområde I, vil kunne opføres inden for bruttoetagearealet på maksimalt 5.675 m².

Projektudvikleren i lokalplanens delområde I ønsker at opføre en boligbebyggelse i 3 forskudte, men sammenhængende boligblokke hver med maksimalt 3 etager. Sammenhængen mellem boligblokkene opstår, fordi huset er opført som et

Resterende byggemuligheder overført fra lokalplan nr. 346 til denne lokalplans delområde II

altangangshus, hvor trapper og elevatorer placeres i forskydningen mellem boligblokkene.

Fra lokalplan nr. 346 opretholdes byggefeltet mod Højtoftegade. Dette byggefelt ejes af en tredje part, og indgår ikke i det projekt, som har udløst lokalplanen for dette område. I byggefeltet i delområde II er der mulighed for at opføre i alt 471 m² bruttoetageareal fordelt på 3 boliger.

Zonestatus

Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kystnærhedszonen

Lokalplanens område er omfattet af kystnærhedszonen (indtil 3 km fra kystlinjen).

Gennemførelsen af byggeriet vurderes ikke at påvirke kystlandskabet ved Randers Fjord, da byggeriet ikke vil kunne ses fra kysten (det vil ligge bag eksisterende etagehusbebyggelser på Bøsbrovej og Højtoftegade)

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 tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Bevaringsværdige bygninger

Ingen bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.

Randers Kommune og gl. Mariager Kommune har i henholdsvis 2000 og 1994 bevaringsværdiregistreret bygninger opført før 1940. Registreringen fremgår af Randers/Mariager Kommuneatlas og SAVE-registeret. Lokalplanens område er ubebygget, og der findes derfor ikke bygninger, der er registreret som bevaringsværdige.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Bøsbrovej via Tyvdalen og Højtoftegade. Der etableres ikke nye veje i området.

Vejbelysning

Hvis vejbelysningen ønskes overtaget og vedligeholdt af Randers Kommune, skal kommunen godkende et belysningsprojekt for at sikre, at kravene i belysningsplanen er opfyldt.

Vejstøj

Afstanden til Århusvej og til Bøsbrovej vurderes at være så stor, at der ikke påregnes støjgener fra trafikken i området.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet ligger hovedsageligt i område O74 og B23.1 i den godkendte spildevandsplan. Begge områder er planlagt kloakeret med separatsystem.

Maksimal afledning af regnvand

Der må afledes regnvand fra områderne svarende til en afledningskoefficient på 0,50.

Offentlige kloakledninger i Tyvdalen

Ved lokalplanens afgrænsning mod vest i Tyvdalen ligger eksisterende offentlige tinglyste hovedkloakledninger, jævnfør kortbilag nr. 1. eksisterende forhold.

Internt spildevand i lokalplanens område skal separeres.	Det interne kloaksystem på grundene separeres, således at spildevand og regnvand holdes adskilt i hvert sit system frem til tilslutning til den offentlige stikledning ved skel.
Eventuel regulering af regnvand inden tilslutning til de offentlige regnvandsledninger.	På grund af den begrænsede afløbsret for regnvand kan det vise sig nødvendigt at etablere forsinkelsesbassin og afløbsstyring på egen grund inden for lokalplanens område og inden tilslutning til det offentlige system.
Kloaktilslutningsbidrag	Der skal betales kloaktilslutningsbidrag i henhold til "Betalingsvedtægt for Randers Spildevand A/S's spildevandsanlæg".
Varme	Lokalplanområdet er beliggende inden for det eksisterende fjernvarmeforsyningsområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen inden byggeriet tages i brug.
Elforsyning	Lokalplanområdet ligger i Verdos elforsyningsområde. Opmærksomheden henledes på, at man frit kan vælge sin el-leverandør
Alternativt supplement til elforsyningen.	Der kan suppleres med alternativ energiforsyning som for eksempel solcelleanlæg og lignende efter nærmere anvisninger.
Vandforsyning	Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Strømmens vandværk.
Vandinteresser	Lokalplanområdet ligger indenfor det kortlagte indvindingsopland til Strømmen Vandværk. Indvindingsoplandet er udlagt som nitratfølsomt (NFI). Der skal derfor tages mest muligt hensyn til drikkevandsinteresserne i området for lokalplanen ved håndtering af vand, spildevand og jordforurening. Da der allerede foreligger godkendt kommuneplan samt forudgående lokalplan for området, kan det accepteres, at der byudvikles i lokalplanområdet. Der skal derfor ikke laves en trinmodel (grundvandsredegørelse) i forbindelse med Lokalplan 593.
Jordforurening	Der er ikke registreret jordforurening i lokalplanens område. Et mindre delareal i lokalplanens område er udgået af jordforureningskortlægningen i august 2006. Lokalplanens område er områdeklassificeret.
Prøvetagning ved bortkørsel af lettere forurenede og ren jord.	Ved bortkørsel af overskudsjord skal der som minimum ske en prøvetagning pr. 120 tons jord. Ønskes prøvekravet nedsat, skal der udarbejdes en jordhåndteringsplan godkendt af Randers Kommune.
Renovation og genbrug	Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald" og "Regulativ for erhvervsaffald". Af regulativerne fremgår det bl.a. hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent. Randers Kommune indsamler p.t. dagrenovation, papir og emballage ved alle private husstande. I fremtiden vil der komme krav om yderligere sortering. Derfor skal der afsæt-

<p>Etablering af undergrundscontainere.</p>	<p>tes plads til beholdere til opsamling af:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de nuværende tre fraktioner • mindst en kommende fraktion <p>Ved større samlede byggerier anbefaler Randers Kommune at der etableres en undergrundsstation for renovation. Det er tre nedgravede containere til henholdsvis dagrenovation, papir og emballage. Ved nyetablering skal der afsættes plads til mindst en ekstra beholder.</p>
<p>Renholdelse og vintervedligeholdelse</p>	<p>Randers Kommunes regulativ for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.</p>
<p>Tilgængelighed for bevægeshæmmede</p>	<p>Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler 'Lige muligheder for handicappede'. Det betyder, at Randers Kommune i samråd med Handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede. I lokalplanen skal der sikres niveaufri adgang for kørestolsbrugere.</p>
<p>Arkæologiske forhold</p>	<p>Museum Østjylland oplyser, at der ikke er registreret fortidsminder på det berørte areal, men at der er registreret flere gravhøje i området. Der kan derfor være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i det aktuelle lokalplanområde. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.</p> <p>Museet anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden anlægsarbejdet sættes i gang. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse. Dette for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt af en arkæologisk undersøgelse.</p> <p>Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland (tlf. 8712 2600).</p>

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 sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer.)

I screeningen er det vurderet, hvorvidt planen har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

Ingen Miljørapport

På baggrund af screeningen har byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Ved etableringen af nye boliger sker der ikke sådanne ændringer af forholdene i området som på væsentlig måde medfører fare eller ulemper for hverken de nye beboere eller naboer til bebyggelsen.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget. Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Lokalplan 593 - Boliger ved Tyvdalen II.

Gældende lovgivning

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** området kan anvendes til opførelse en etagehusbebyggelse med ca. 50 boliger i delområde I,
- at** der kan opføres boliger i delområde II,
- at** der sikres et opholdsareal på min. 50 % af boligarealet,

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Matrikelnumre

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 20d, 20ac, 20ad samt 20ag Vorup by, Vorup samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2012 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag 1.

Zonestatus

- 2.3 Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Boligformål

Delområde I

Etagehusbebyggelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af etagehusbebyggelse med lejligheder og dertil hørende fælles fri- og parkeringsarealer.

Rækkehuse

- 3.2 De ubebyggede dele af delområde I, som ligger øst for bebyggelsen i delområdet udlægges som fælles friarealer for bebyggelsen i hele lokalplanens område.

Delområde II (matr. nr. 20ag Vorup By, Vorup)

Fællesarealer

- 3.3 Området må anvendes til boligformål i form af en rækkehusbebyggelse.

Generelt

Antenneanlæg

- 3.4 Der er mulighed for etablering af kollektivt antenneanlæg i form af en mobilantennemast med tilhørende teknikkabine i lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning

Udstykning

Sammenlægning af matr. nr. 20ac og 20ad til en ejendom. Matr. nr. 20ag kan udstykkes i op til 3 ejendomme.

- 4.1 Ejendommene må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Ingen nye veje og stier

- 5.1 Der udlægges ikke nye veje og stier i lokalplanens område.

Adgang direkte til Tyvdalen

Delområde I

- 5.2 Delområde I har direkte adgang til vejen: Tyvdalen.

Parkering

- 5.3 I delområde I skal der anlægges parkeringsarealer til bebyggelsen svarende til 1,2 p-plads pr. bolig.

- 5.4 I delområde I anlægges parkeringspladser i bebyggelsens underetage, sådan at det samlede antal parkeringspladser inklusive det antal pladser, som etableres jævnfør bestemmelserne i stk. 5 nedenfor mindst udgør 1,2 p-pladser pr. opført bolig.

- 5.5 Langs Tyvdalens Vestsiden etableres minimum 15 fælles parkeringspladser.

Delområde II

- 5.6 Delområde II har direkte adgang til vejen: Højtoftegade.

- 5.7 I delområde II skal der anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.

§ 6 Tekniske anlæg

Antenneanlæg

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

- 6.2 I lokalplanområdet er der mulighed for etablering af en mobilantennemast med tilhørende teknikkabine.

Solcelleanlæg o. lign.

- 6.3 I lokalplanområdet kan der etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 9.2 er opfyldt.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocent

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanens område må ikke overstige 90.

- Byggefelter** 7.2 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.
- Delområde I**
- Maksimalt bruttoetageareal i delområde I** 7.3 I området kan der opføres op til 5.675 m² bruttoetageareal.
- Niveauplan** 7.4 Der fastlægges et niveauplan for byggeriet på kote 15,00 (DVR). Gulv i stueetage skal placeres i denne kote. Ved byggesagsbehandlingen vil der være mulighed for på baggrund af et endeligt projekt at regulere niveauplanet med + / - 0,50 meter.



vestfacade

- 3 etager med udnyttelig kælder** 7.5 Bygninger må opføres med 3 etager med en udnyttelig kælderetage samt den mindre tagterrace nævnt nedenfor i stk. 7.8 og stk. 7.9. Kælderetagen skal anvendes til parkeringspladser samt pulter- og teknikrum.



østfacade

- 3 etager mod havesiden mod øst** 7.6 Mod bebyggelsens haveside mod øst må bebyggelsen ikke fremstå med mere end 3 etager, bortset fra en den i stk. 7.8 og stk. 7.9 nedenfor nævnte delvist overdækkede tagterrace.
- Bygningshøjde** 7.7 Ingen del af en bygnings facade eller tagflade må gives en højde, der overstiger 9 meter fra målt fra niveauplan.
- Mulighed for tagterrace** 7.8 Der må etableres en fælles tagterrace på taget med en størrelse på ca. 120 m². Udstrækningen må maksimalt være 10 meter i facadelængde og med en dybde svarende til husets dybde. Tagterrassen skal placeres med den størst mulige afstand til naboejendommene.
- Større højde for overdækket tagterrace og elevatorårne.** 7.9 Elevatorårne og den overdækkede del af tagterrassen må gives en højde på 12 meter over niveauplan.
- Facadehøjde** 7.10 Bygningernes facadehøjde mod fællesarealer (øst) må ikke overstige 9 m, målt fra det af Randers Kommune fastlagte niveauplan.

- Byggeri i maksimal højde i hele byggefeltet**
- 7.11 Byggeri kan opføres med facade i byggefeltets afgrænsning mod den i stk. 7 ovenfor nævnte højde over niveauplan.
Altangange og altaner kan etableres uden for byggefeltet mod øst.
- Særlige bestemmelser for altangange og altaner mod øst**
- 7.12 Altangange og bebyggelse i delområde I må ikke placeres nærmere delområde II end 5,00 m.
- Afstand mellem bebyggelse i delområderne I og II.**
- 7.13 Uden for byggefeltet kan der placeres op til 3 mindre bygninger, som f. eks drivhuse, redskabsskure, og legehuse hver med et bebygget areal, som ikke overstiger 10 m².
- Småbygninger**

Delområde II

- Maksimalt bruttoetageareal**
- 7.13 I området kan der opføres op til 471 m² bruttoetageareal.
- Niveauplan**
- 7.14 Der fastlægges et niveauplan for byggeriet i kote 11,30 (DVR). Gulv i stueetage skal placeres i denne kote. Ved byggesagsbehandlingen vil der være mulighed for på baggrund af et endeligt projekt at regulere niveauplanet med +/- 0,5 meter.
- Garage i garagebyggefelt**
- 7.15 Til hver bolig kan der opføres en garage, som skal placeres inden for de viste byggefelter på kortbilag nr. 2.
- 7.16 Bygningerne til beboelse må opføres med en maksimal bygnings og facadehøjde på 12,00 meter, målt fra det i § 7, stk. 14 nævnte niveauplan.
- 7.17 Byggeri kan opføres med facade i byggefeltets afgrænsning mod øst og vest i den i stk. 16 ovenfor nævnte højde over niveauplan.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- Facader og tage**
Ved blanke materialer forstås reflekterende blanke plader og glaserede og engoberede tagsten med en glansværdi på 20/30 og derover jf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.
- 8.1 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 20/30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans, såsom kobber og zink. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.
- Tekniske anlæg: Solceller, solfangere og lign.**
- 8.2 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner. Kun de dele, som af hensyn til funktioner ikke kan skjules, må være synlige. Anlæggene må ikke medføre blændingsgener for de omkringboende.
- Kun fællesantenneanlæg**
Der kan opsættes fælles antenner
- 8.3 Der må ikke opsættes individuelle udvendige antenner, herunder parabolantener, på facader altaner og

og fælles parabolantenne på taget i forbindelse med for eksempel en eventuel tagterrasse.

Ingen skiltning

tage. Antenner til fællesantenneanlæg vil kunne godkendes efter nærmere aftale og ansøgning til Randers Kommune.

8.4 Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

§ 9 Ubebyggede arealer

Fælles friarealer, evt. etablering af legepladser.

9.1 De ubebyggede dele af delområde I, som ligger øst for bebyggelsen i delområdet udlægges som fælles friarealer for bebyggelsen i hele lokalplanens område og må ikke bebygges. Der kan indrettes legepladser på friarealet. De fælles friarealer skal mindst have en størrelse på 50% af boligetagearealet i delområde I

Ingen skilte og reklamer på fællesarealer

9.2 På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.

Hegn

9.3 Hegn i skel skal etableres som levende hegn, som kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side. Trådhegn skal dækkes af beplantning og må ikke være højere end 1,2 m.

Trådhegn

Terrænregulering efter særlig godkendelse

9.4 Terrænregulering på mere end +/-0,5 m må kun finde sted med Randers Kommunes godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Større terrænregulering kan finde sted i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

9.5 Dog kan terrænregulering større end +/- 0,5 meter godkendes i forbindelse med placering af husene, Terrænreguleringen vil blive behandlet i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Terrænregulering skal generelt begrænses mest muligt.

Terrænregulering ved nabo-skel

9.6 Terrænregulering må ikke finde sted nærmere skel end 1,00 m og herfra med en hældning på maks. 1:1,5.

§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang til den nye bebyggelse er sikret i henhold til Privatvejlovens § 23 om vejudlæg

10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Randers Kommunes anvisninger.

10.3 Ny bebyggelse må ikke uden kommunens særlige tilladelse tages i brug, før de til bebyggelsen nødvendige parkeringspladser jf. bestemmelsen i § 5, Stk. 4 er etableret.

§ 11 Aflysning af lokalplan**Lokalplan 346 bortfalder**

- 11.1 Den - under den 16. januar 2006 - af Randers Byråd vedtagne lokalplan nr. 346 - Boliger på Højtoftegade ophæves.

§ 12 Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan nr. 593 Tyvdalen II er vedtaget af Randers byråd den 25. november 2013 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 31. marts 2014

Claus Omann Jensen
Borgmester

Hans Nikolaisen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 9. april 2014, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Lokalplanens retsvirkninger

Retsvirkninger

Forandringer skal følge planen

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge planlovens § 18 kun udstykkedes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

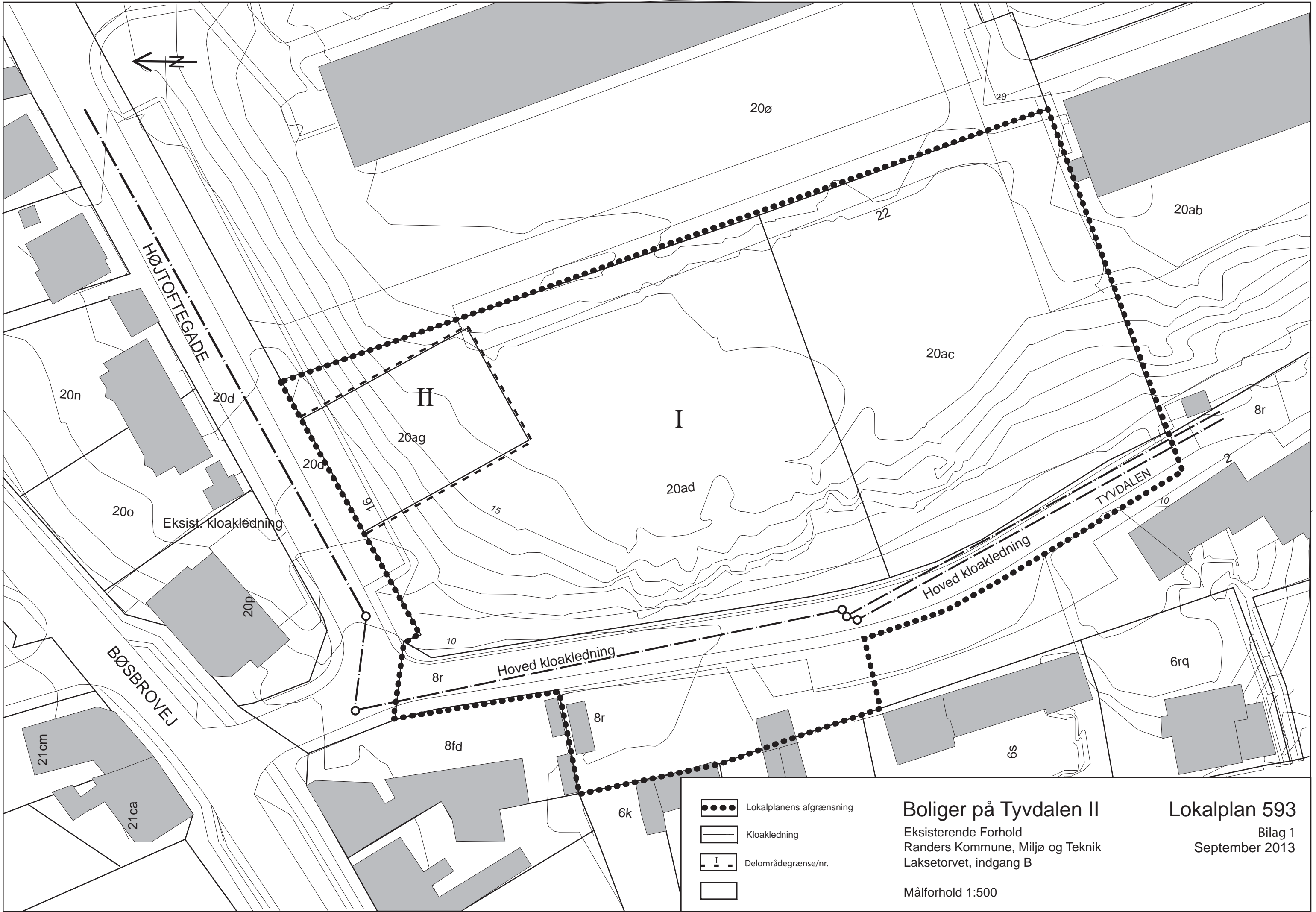
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.





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 udarbejdelse af en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører ejere, brugere og naboer i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet meddele dispensation, jf. planlovens § 19.

Ifølge planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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

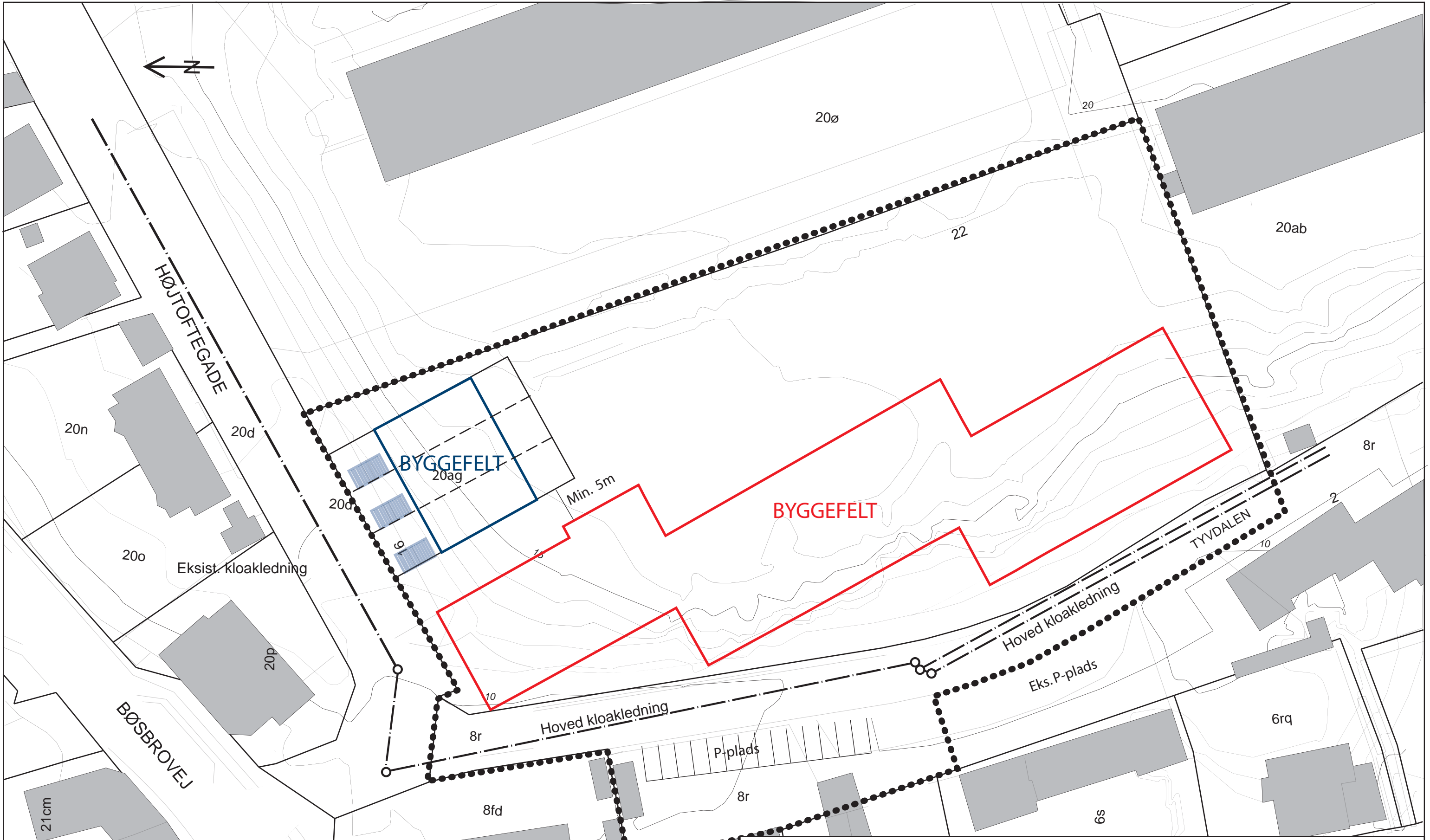






-  Lokalplanens afgrænsning
-  Kloakledning
-  Delområdegrænse/nr.
- 

Boliger på Tyvdalen II
 Eksisterende Forhold
 Randers Kommune, Miljø og Teknik
 Laksetorvet, indgang B

Målforshold 1:500

Lokalplan 593
 Bilag 1
 September 2013



-  Lokalplanens afgrænsning
-  Kloakledning
- 
-  Byggefelt garage

Boliger på Tyvdalen II
 Fremtidige forhold
 Randers Kommune, Miljø & Teknik
 Laksetorvet, indgang B

Målforhold 1:500

Lokalplan 593
 Bilag 2
 September 2013

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, og 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 har ret til på ethvert tidspunkt udarbejde 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,
- 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 får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt.

Forholdet mellem bygge lov og lokalplanbestemmelser

Bygge loven

I bygge loven og særligt i bygningsreglementet 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 bygge lovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilføjer 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 for eksempel 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. 1398 af 22. oktober 2007 med senere ændringer) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter planloven.

Planloven

Klage over lokalplanen

I henhold til planlovens § 58 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 skal være skriftlig og skal være modtaget inden fire uger fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan. Klagen indsendes til Randers Kommune, der herefter sender klagen videre til Natur- og Miljøklagenævnet.

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

Klagegebyr

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder ikke behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen findes på nævnets hjemmeside: www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvist medhold i klagen.

Klagen sendes til

Klagen sendes til:

Randers Kommune
Laksetorvet
8900 Randers C

eller pr. e-mail: teknisk@randers.dk

Randers Kommune
Miljø og Teknik
Plankontoret
Laksetorvet
8900 Randers C

