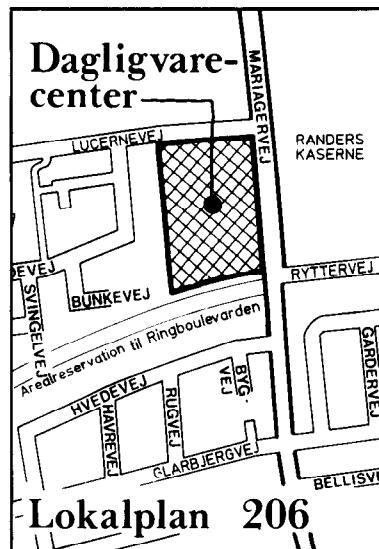


## Lokalplan nr. 206 Mariagervej 175 - Dagligvarecenter



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

#### Beliggenhed

Lokalplanen omfatter matr.nr. 534c, Randers Markjorder, beliggende Mariagervej 175, Randers, og har et areal på ca. 3 ha. Lokalplanområdet er beliggende langs Mariagervej mellem den planlagte Ringboulevard og Lucernevej.

Arealet er nu bebygget dels med lager- og salgsbygninger for Gartnerens Salgsforening A.m.b.a., dels grossistvirksomheder samt detailhandelsforretning for hårde hvidevarer.

#### 4600 m<sup>2</sup> indkøbs- og servicecenter

Området ønskes bebygget med et ca. 4600 m<sup>2</sup> stort indkøbs- og servicecenter bestående af dagligvareforretning (varehus), specialbutikker samt tilknyttede servicefunktioner, f.eks. apotek, posthus, bank, cafeteria og evt. benzinsalgssted.

#### Parkering

I forbindelse med dagligvarecentret vil der blive etableret ca. 200 parkeringspladser.

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

#### Hvis forandringer er ønsket, skal de følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge kommunepalanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

#### Nuværende lovlige brug kan fortsætte

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

#### Evt. dispensation

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det

ikke ændrer den særlige karakter, der søges skabt ved lokalplanen.

### **Væsentlige ændringer - ny lokalplan**

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## **LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING**

### **Kommuneplan Randers 1985**

I kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende i det kvarter der benævnes Ydervang (hæfte 8).

### **Lokalplanrammer**

Lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for område E8 (erhvervsområde) i lokalplanrammerne for kvarteret.

### **Område E8's anvendelse**

Anvendelsen af område E8 er fastlagt til erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig og lignende). Der kan kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening.

### **Kommuneplantillæg nr. 5**

I forbindelse med offentliggørelse af lokalplanforslaget fandt amtskommunen det nødvendigt at området fik status som støttepunkt, idet amtet var af den opfattelse, at der ikke, med de gældende lokalplanrammer, kunne placeres selvstændige butikker i erhvervsområderne.

Lokalplanen afventede herefter vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 5 om dagligvarebutikker, hvori området udlægges som støttepunkt med mulighed for etablering af dagligvarebutikker på max. 2000 m<sup>2</sup> salgsareal.

### **Vejplaner**

Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra Lucernevej og Mariagervej. Vejadgangen fra Mariagervej må på længere sigt påregnes reguleret, antagelig i forbindelse med anlæg af den kommende Ringboulevard.

### **Ringboulevard**

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af en del af det areal, som er reserveret til den kommende Ringboulevard.

Af hovedlinierne for lokalplanrammerne forudsættes det, at Ringboulevarden vil blive to-sporet med cykel- og gangsti i begge sider, at vejen skal støjafskærmes, og at den skal kunne krydses sikkert af fodgængere og cyklister ved Mariagervej.

### **Byggelinier**

Der er pålagt byggelinier langs Mariagervej. Nærmere oplysning om byggelinierne beliggenhed og retsvirkninger kan fås ved henvendelse til Århus amtskommune.

### **Varmeplan**

En varmeplan for Randers kommune er under udarbejdelse. Området vil heri forudsættes tilsluttet fjernvarmenettet.

**Spildevandsplan**

Lokalplanens område er omfattet af spildevandsplanens område E8.2 samt del af område E8.3. Området er kloakeret med separat-system.

Spildevand og regnvand ledes til eksisterende ledninger beliggende i Lucernevej.

**Ei**

Området hører under Randers kommunale Værkers elforsyningsområde.

**Kollektiv trafik**

Den kollektive trafikbetjening af området sker for tiden via busser på Mariagervej.

**LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanens formål er at sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til indkøbs- og servicecenter (dagligvare- og specialbutikker og benzinsalg) tillige med de for driften nødvendige faciliteter, samt lettere industri- og værkstedsvirksomhed

at det samlede butiks- og serviceareal i området begrænses til 4600 m<sup>2</sup> som er godkendt af byrådet og

at der sker en hensigtsmæssig disponering af området herunder adgangs- og parkeringsforhold.

**LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

I henhold til kommuneplanloven (bekendtgørelse 391 af 22. juli 1985), fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

**§ 1****Matrikelbetegnelse****§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE**

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nr. 534c, Randers Markjorder samt alle parceller der efter den 22. december 1986 udstykkes fra nævnte ejendom.

Stk. 2. Området er beliggende i byzone.

**§ 2****§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE**

Stk. 1. Området deles i delområderne A og B som vist på kortbilag nr. 2.

**Varehus m.v.****DELOMRÅDE A**

Stk. 2. Delområde A må kun anvendes til varehus, cafeteria, specialbutikker, servicefaciliteter som posthus, bank, liberale erhverv, benzinsalg m.v. samt de dertil knyttede kontor- og lagerfaciliteter.

**Erhverv iøvrigt****DELOMRÅDE B**

Stk. 3. Delområde B må kun anvendes til lettere industri- og værkstedsvirksomhed, mindre lagervirksomhed og virksomheder til offentlige formål. Der må ikke indrettes forretningsvirksomhed eller virksomheder der medfører gener i form af støj-, lugt- eller luftforurening.

**§ 3****§ 3 Udstykninger****Udstykning**

Stk. 1. Udstykning må ske i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan. Grundene der fremkommer skal have en minimumstørrelse på 2500 m<sup>2</sup>.

Stk. 2. Byrådet kan, for så vidt angår transformerstationer o.l., træffe beslutning om anden grundstørrelse.

**§ 4****§ 4 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD****Vejtilslutning**

Stk. 1. Vejtilslutning til Lucernevej\*) og Mariagervej skal ske med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.\*\*)

**Bygge- og oversigtslinier**

Stk. 2. Langs Mariagervej er pålagt bygge- og oversigtslinier som vist på vedhæftede kortbilag nre. 1 og 2.

**Parkering**

Stk. 3. Der skal reserveres parkeringsareal svarende til mindst en p-plads for hver 20 m<sup>2</sup> butiks-, kontor- og erhvervsareal. I forbindelse med ibrugtagen af omhandlede dagligvarecenter skal der indrettes mindst 180 parkeringspladser. Parkeringsarealets placering samt mulig udvidelse heraf er vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 4. P-pladserne indenfor delområde B, skal placeres i forbindelse med den viste vejadgang til området.

**§ 5****§ 5 LEDNINGSANLÆG****Jordkabler**

El-ledninger, herunder til vejbelysning og parkeringspladsbelysning, skal fremføres som jordkabler.

**§ 6****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Varehus m.v.  
Byggefelt og størrelse****DELOMRÅDE A**

Stk. 1. Indenfor delområde A må placeres et dagligvarecenter på maksimalt 4600 m<sup>2</sup>. Dagligvarecentret skal placeres indenfor det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt.

---

\*) Vejtilslutningen til varegården ved Lucernevej kan tillades forskudt i østlig retning, dog således at afstanden til p-pladstilslutningen ikke kommer under 50 m.

\*\*\*) Såfremt grunden udstykes skal der foretages vejudlæg, jfr. privatvejlovens bestemmelser herom.

**Max. 2000 m<sup>2</sup> butik**

Stk. 2. Det samlede salgsareal til en enkelt butiksenhed må ikke overstige 2000 m<sup>2</sup>. Heri medregnes ikke lager-, kontor- eller personalerum. Ved en butiksenhed forstås et af faste og ubrudte vægge afgrænset lokale med selvstændig publikumsadgang og med selvstændige lager- og birum.

**Bebyggelse på parkeringsareal**

Stk. 3. Uanset bestemmelserne i stk. 1 og stk. 2, kan der indenfor det reservede areal til parkering placeres mindre bygningsanlæg til opsamling af indkøbsvogne og evt. benzinsalg. Benzin-salgssted må kun indrettes efter særlig godkendelse af Randers kommune.

**Erhverv iøvrigt****DELOMRÅDE B**

Stk. 4. Indenfor delområde B må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 85 og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager eller med en større højde end 10 m.

**Bebyggelsens placering**

Stk. 5. Ny bebyggelse indenfor delområde B må ikke placeres nærmere skel, oversigts- og byggelinie end 5 m.

**§ 7****§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****Ikke skæmmende materiale**

Stk. 1. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

**Skiltning**

Stk. 2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

**§ 8****§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****Opholdsarealer**

Stk. 1. Der skal indrettes udendørs opholdsarealer til virksomhedens ansatte. Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 1% af bruttoetagearealet.

**Beplantningsplan**

Stk. 2. Beplantning af de for området reservede parkeringsarealer samt øvrige ubebyggede arealer må kun ske efter en af Randers kommune (park- og kirkegårdsforvaltningen) godkendt beplantningsplan.

**Eksisterende beplantning**

Stk. 3. Eksisterende beplantning på grunden skal indgå i ovennævnte beplantningsplan, og må således ikke ryddes eller beskæres uden byrådets særlige tilladelse.

**Oplagring**

Stk. 4. Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

**§ 9****§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE****Ibrugtagen**

Stk. 1. Før nu bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret parkerings- og opholdsareal i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 4 stk. 3 og § 8 stk. 1, ligesom en godkendt beplantningsplan jfr. § 8 stk. 2 skal forefindes.

**Fjernvarme**

Stk. 2. Ny bebyggelse i området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved Randers kommunale Værker. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

**§ 10****§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således er lokalplanforslaget vedtaget af Randers byråd den 26. januar 1987.

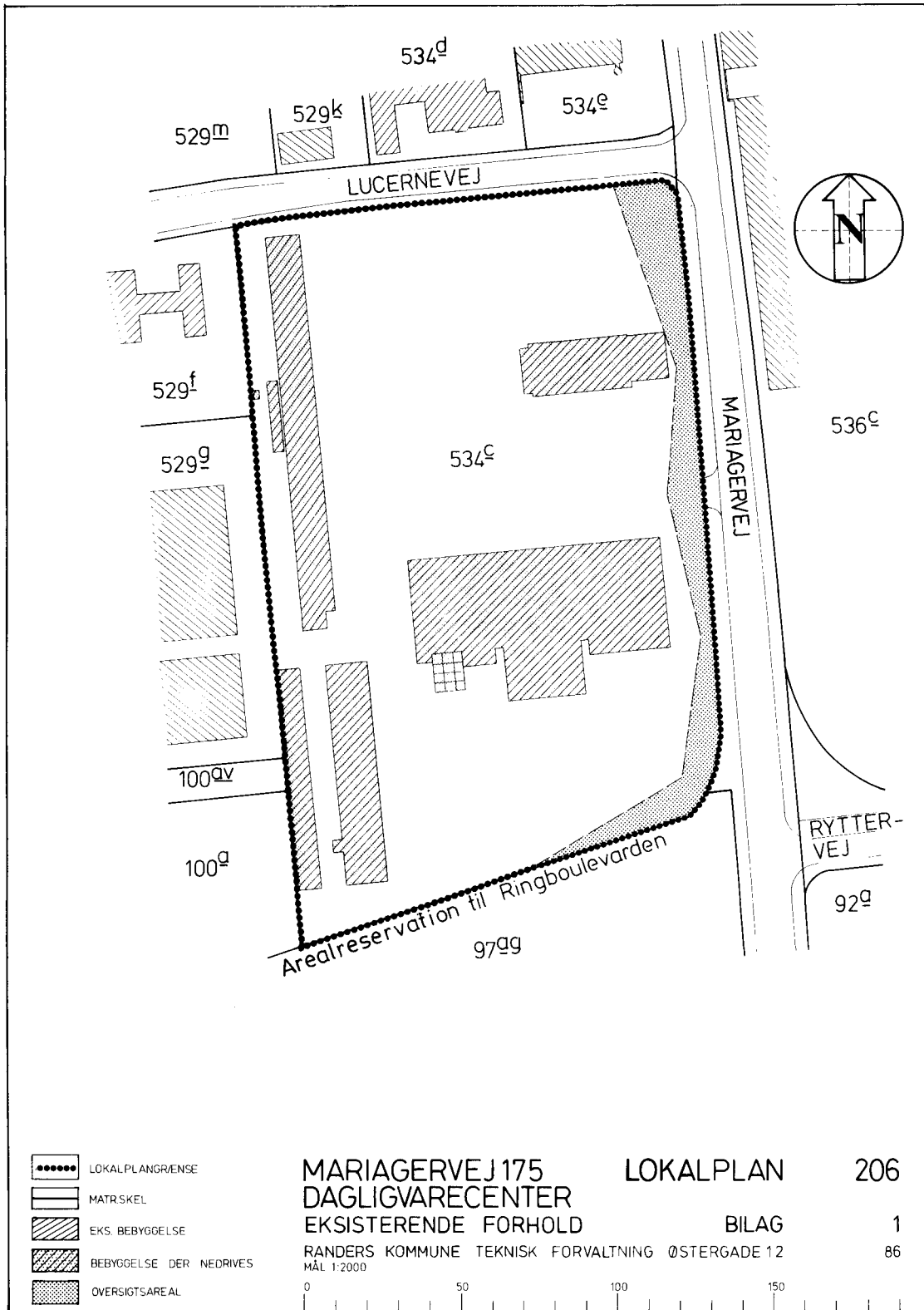
Randers, den 27. januar 1987.

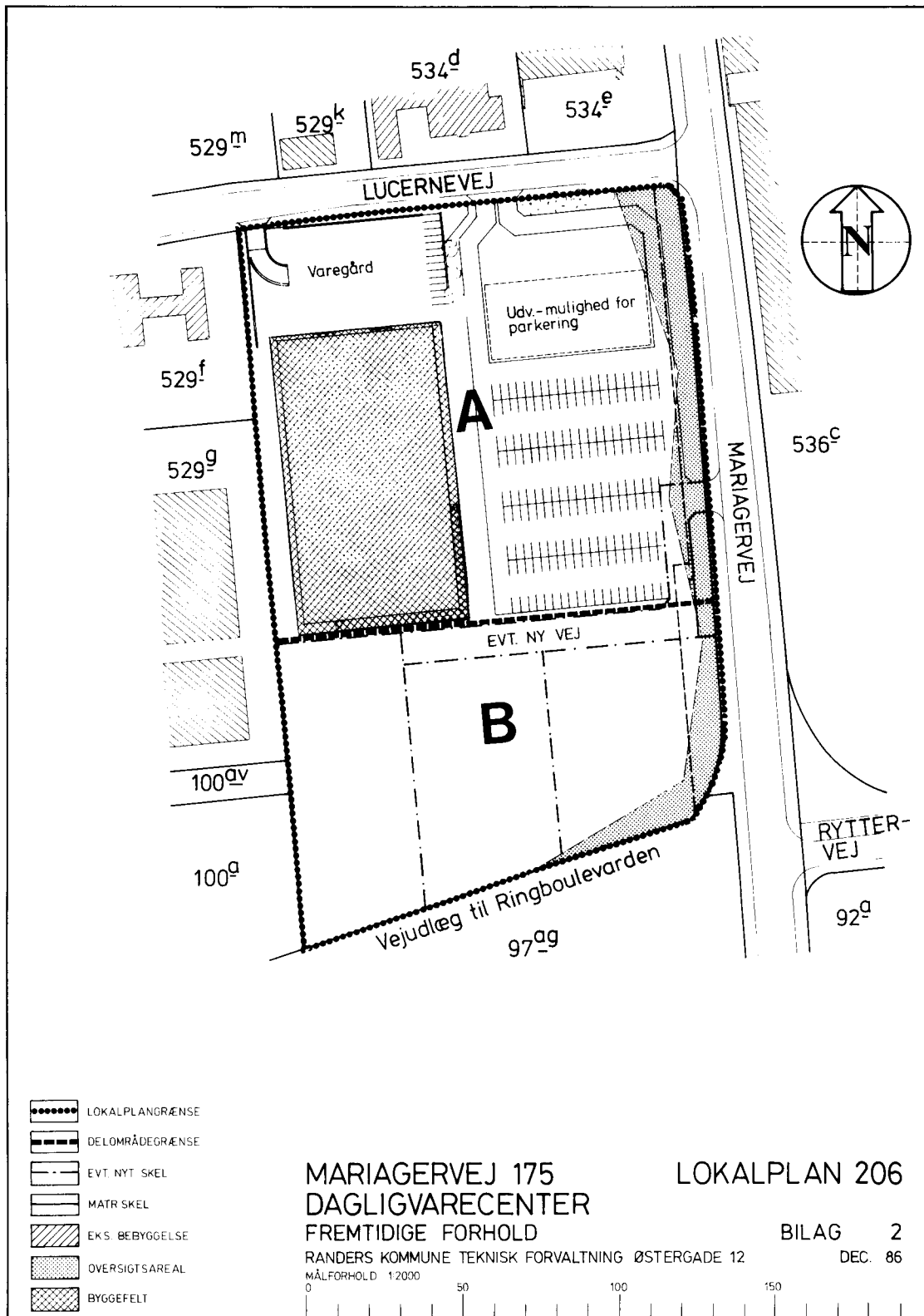
**K. Gjøtrup**  
borgmester








I henhold til § 27 i kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplan endeligt, den 6. juni 1988.

Randers, den 8. juni 1988.

**Keld Hüttel**  
borgmester





-  LOKALPLANGRÆNSE
-  DELOMRÅDEGRÆNSE
-  EVT. NYT SKEL
-  MATR. SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
-  OVERSIGTSAREAL
-  BYGGEFELT

MARIAGERVEJ 175  
 DAGLIGVARECENTER  
 FREMTIDIGE FORHOLD

LOKALPLAN 206

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12

BILAG 2

DEC. 86

MÅLFORHOLD 1:2000

