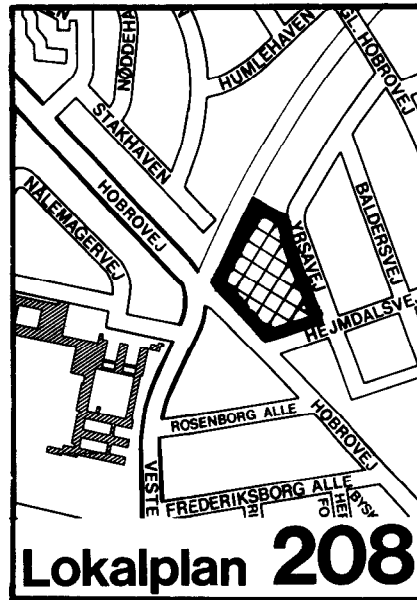


## Lokalplan 208 »Buchtrups Maskinfabrik«



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

#### Områdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter et område afgrænset af Yrsavej mod øst, Hobrovej mod vest og den kommende Ringboulevard mod nord.

Efter lokalplanen forudsættes de eksisterende fabriksbygninger (Buchtrups Maskinfabrik) nedrevet.

Lokalplanens område har en størrelse på 18.280 m<sup>2</sup>.

De eksisterende bygninger indenfor lokalplanens delområde I og II har et bruttoetageareal på 2.675 m<sup>2</sup>.

#### Fremtidig anvendelse

Lokalplanen åbner mulighed for, at der indenfor delområde I og II ialt kan opføres 5.900 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Efter lokalplanen kan der opføres et servicecenter mod Hobrovej og den kommende Ringboulevard.

Dette byggeri forudsættes at skulle indeholde et supermarked med tilhørende kontor- og lagerlokaler, mindre butikker, servicefunktioner samt liberale erhverv.

Endvidere åbnes der mulighed for opførelse af 10 boliger mod Yrsavej.

De resterende ejendomme mod Hejmdalsvej og Hobrovej fastholdes til boligformål, men der vil være mulighed for at etablere butikker, kontorer, klinikker og lignende på disse ejendomme.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 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 krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

### Kommuneplanen

Lokalplanen omfatter det område, der benævnes O 62 i kommuneplanen for Randers kommune.

### Lokalplanrammer

Anvendelsen af område O 62 er ifølge kommuneplanen fastlagt til serviceområde (butikker, administration, liberalt erhverv), boligbebyggelse og offentlige formål, som efter byrådets skøn hører naturligt til i området.

Den påtænkte anvendelse med servicecenter og boliger er i overensstemmelse med lokalplanrammerne.

### Bebyggelsesforhold

Lokalplanrammerne fastlægger en bebyggelsesprocent på 40 for område O 62 som helhed.

Bebyggelse, der er opført i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, vil medføre en bebyggelsesprocent på max. 40 for området som helhed.

### Støjforhold

Området er omfattet af Regionplanens bestemmelser vedrørende støjfølsom arealanvendelse (boliger i forhold til centerbebyggelsen). Der er derfor i lokalplanen indarbejdet bestemmelser om, at støjniveauet på udendørs opholdsarealer og indendørs i nye boliger ikke må overstige henholdsvis 55 dB(A) og 30 dB(A).

Disse krav vil blive varetaget i forbindelse med byggeriets miljøbehandling.

<b>Zonestatus</b>	Lokalplanens område er beliggende i byzone.
<b>Spildevandsplan</b>	I spildevandsplanen er lokalplanens område benævnt med E 7. Område E 7 er kloakeret med fællessystem og skal afvandes til eksisterende hovedkloakledning i areal reserveret til Ringboulevard.
<b>Vejforhold</b>	Lokalplanens område er beliggende op til den trafikerede Hobrovej og den kommende Ringboulevard. De øvrige veje præges af placeringen i parcelhusområde med gennemkørende trafik.
<b>El-forsyning</b>	Elforsyningen i området varetages af Randers kommunale Værker.
<b>Fjernvarmeforsyning</b>	Området er beliggende i fjernvarmeforsyningsområdet og ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Randers kommunale Værker.
<b>Kollektiv trafik</b>	Området betjenes for tiden af 1 bybusrute samt 2 oplandsruter.

## **LOKALPLANENS FORMÅL**

Det er lokalplanens formål

- at åbne mulighed for opførelse af et servicecenter og boligbyggeri i området,
- at sikre, at den nye bebyggelse tilpasses den omkringliggende bebyggelse med hensyn til bygningshøjder og taghældninger samt at den ny bebyggelse tilpasses de eksisterende terrænforhold på grunden,
- at sikre etablering af opholdsarealer for den nye bebyggelses beboere samt parkeringspladser til bebyggelsen,
- at sikre en hensigtsmæssig placering af bebyggelsen mod Hobrovej og den kommende Ringboulevard.

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 931 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

### **§ 1**

### **§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE**

#### **Matrikelfortegnelse**

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2 og omfatter følgende ejendomme med matr. nr. 110 b, 112 a, 112 as, 112 at, 112 au, 116 a og 116 aq, Randers Markjorder, samt alle parceller, som efter den 1. januar 1987 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

**Delområder**

Stk. 2. Lokalplanen opdeles i delområder I, II og III som vist på kortbilag nr. 1.

**§ 2****§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE****DELOMRÅDE I.****Lokal service**

Stk. 1. Området må kun anvendes til lokal serviceforsyning. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til butikker, kontorer, klinikker, offentlige formål samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området, og som ikke forudsætter et væsentligt større opland end det, der svarer til den nordvestlige del af byen.

Stk. 2. Inden for området må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til værksteds-, fabrikations- eller vognmandsvirksomhed.

Dog kan der efter byrådets godkendelse i hver enkelt tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

**Butiksstørrelse**

Stk. 3. Der må ikke indenfor området etableres butikker med et samlet bruttoetageareal på mere end 3.000 m<sup>2</sup>.

**Størrelse af dagligvarebutikker**

Stk. 4. Der må ikke inden for området etableres dagligvarebutikker med et samlet salgsareal, der overstiger 1500 m<sup>2</sup>.

**DELOMRÅDE II.****Boliger**

Stk. 5. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt/lav boligbebyggelse.

**DELOMRÅDE III.****Boliger og lokal service**

Stk. 6. Området må anvendes til boligformål. Endvidere kan der inden for området opføres eller indrettes bebyggelse til butikker, kontorer, klinikker, offentlige formål samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området, og som ikke forudsætter et væsentligt større opland end det, der svarer til den nordvestlige del af byen.

Stk. 7. Inden for området må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til værksteds-, fabrikations- eller vognmandsvirksomhed.

Dog kan der efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

**§ 3****§ 3 Udstykning**

Stk. 1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

**§ 4****§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD****Nye veje og stier**

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2. \*)

Vejen A-B i en bredde af 8 m.

Stierne a-b, c-d, e-f, g-h med varierende bredde mellem 1½ og 3 m.

Stk. 2. Det på kortbilag nr. 2 med lodret skravering viste areal udlægges til vej. (Den fremtidige Ringboulevard).

**Fortovsoverkørsel til Yrsavej**

Stk. 3. Vej A-B's tilslutning til Yrsavej udformes som en fortovsoverkørsel med belægning af brosten eller chaussessten.

**Hjørneafskæring**

Stk. 4. Ved hjørnet af Hobrovej og den fremtidige Ringboulevard pålægges en hjørneafskæring på 40 m × 40 m langs de fremtidige vejskel som vist på kortbilag nr. 2.

**Fortovsoverkørsel til Hobrovej**

Stk. 5. Kørende adgang til og fra delområde I må kun ske fra Hobrovej via overkørslen i delområdets sydvestlige hjørne. Overkørslen udformes som en fortovsoverkørsel belagt med brosten eller chaussessten.

**Parkering**

Stk. 6. Der skal i forbindelse med servicecentret i delområde I etableres 115 parkeringspladser.

**Parkering til boligerne**

Stk. 7. Der skal i forbindelse med vej A-B etableres mindst 15 parkeringspladser. Pladserne placeres i princippet som vist på kortbilag nr. 2 og 3.

**Parkering til butikker i delområde III**

Stk. 8. Ved etablering af butiksarealer inden for delområde III skal tilvejebringes et parkeringsareal svarende til 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> salgsareal.

Stk. 9. Der må ikke være kørende adgang fra Yrsavej til den enkelte bolig i delområde II.

---

\*) Det forudsættes, at de i stk. 1 nævnte veje og stier klassificeres som henholdsvis private fællesveje og private fællesstier.

**§ 5****§ 5 LEDNINGSFORHOLD**

Stk. 1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må kun udføres som jordkabler.

**§ 6****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Nedrivninger**

Stk. 1. De med kraftig skravering på kortbilag 1 viste bygninger nedrives.

**Bebyggelsesprocent**

Stk. 2. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 40.

**Støjgrænser**

Stk. 3. Ny bebyggelse inden for delområde I og II skal placeres således, at det ækvivalente, konstante støjniveau på de fælles opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A). Det skal endvidere sikres, at det indendørs støjniveau i opholdsrum i nye boliger hidrørende fra centerbebyggelsen ikke overstiger 30 dB(A).

**DELOMRÅDE I.****Bruttoetageareal**

Stk. 4. Bruttoetagearealet indenfor delområdet må ikke overstige 4765 m<sup>2</sup>.

**Byggefelt**

Stk. 5. Ny bebyggelse skal opføres indenfor det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt med facade mod Hobrovej og det til Ringboulevarden reserverede areal.

**Etageantal**

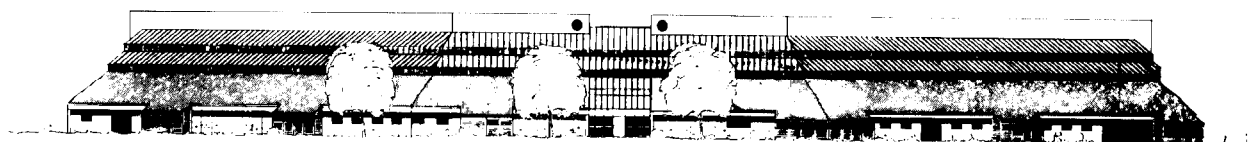
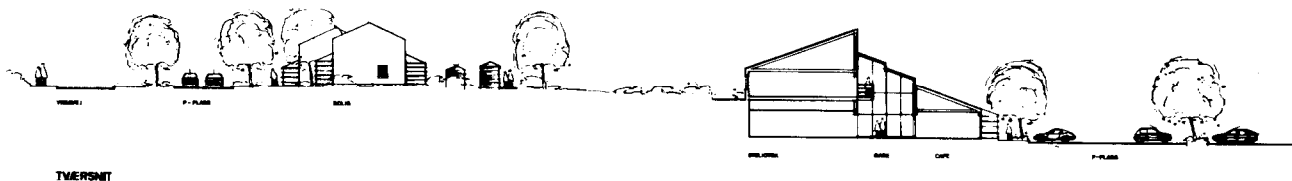
Stk. 6. Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager.

**Bygningshøjde**

Stk. 7. Intet punkt af bygningernes ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12 m.

**Taghældning**

Stk. 8. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15 og 25°.



FACADE MOD VEST

## DELOMRÅDE II.

- Bruttoetageareal** Stk. 9 Bruttoetagearealet indenfor delområdet må ikke overstige 1120 m<sup>2</sup>.
- Byggefelt** Stk. 10. Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter med facade mod Yrsavej.
- Etageantal** Stk. 11. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.
- Bygningshøjde** Stk. 12. Intet punkt af bygningernes ydervægge eller tagflader må gives en højde der overstiger 6,5 m.
- Taghældning** Stk. 13. Tagenes vinkel med vandret plan skal være mellem 25° og 40°.

## DELOMRÅDE III.

- Bebyggelsesprocent** Stk. 14. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- Etageantal** Stk. 15. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.
- Bygningshøjde** Stk. 16. Intet punkt af bygningernes ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m.



## § 7

## § 7 UBEBYGGEDE AREALER

## DELOMRÅDE I.

- Ubebyggede arealer** Stk. 1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- Udendørs lager** Stk. 2. Udendørs oplagring må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.

## DELOMRÅDE II.

**Opholdsarealer**

Stk. 3. De på kortbilag nr. 2 inden for delområde I og II viste fælles friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, med udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen i delområde II.

**Beplantningsplan**

Stk. 4. Beplantning og anlæg af det i stk. 3 nævnte fælles opholdsareal må kun ske efter en af Randers kommune (Park- og kirkegårdsforvaltningen) godkendt beplantningsplan.

**§ 8****§ 8 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE****Etablering af opholds- og parkeringsarealer**

Stk. 1. Ny bebyggelse indenfor lokalplanens område må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før der er etableret opholds- og parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4 stk. 6 og 7 samt § 7 stk. 3.

**Fjernvarmepligt**

Stk. 2. Samtlige nye bygninger i området skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Randers kommunale Værker. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

**§ 9****§ 9 GRUNDEJERFORENING****Grundejerforening**

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor delområde II.

**Stiftelsestidspunkt**

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 60% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

**Grundejerforeningens opgaver**

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4 stk. 1 og 7 og i § 7 stk. 3 nævnte veje, stier, parkeringspladser samt fælles opholdsarealer.

**Vedtægter**

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

**§ 10****§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd den 23. februar 1987.

Randers, den 24. februar 1987.

**K. Gjøtrup**  
borgmester

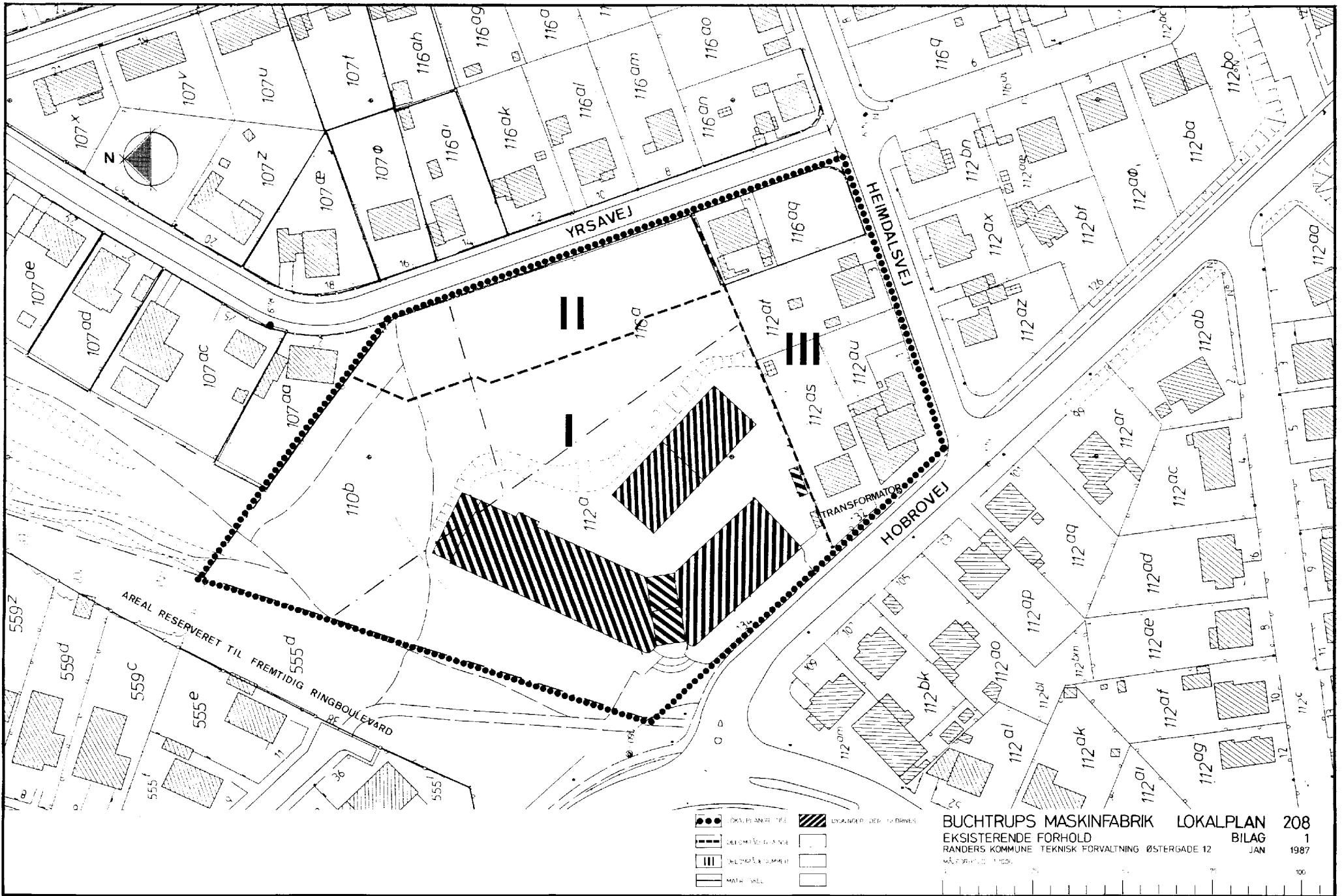
I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.









Randers, den 17. maj 1988.

På byrådets vegne

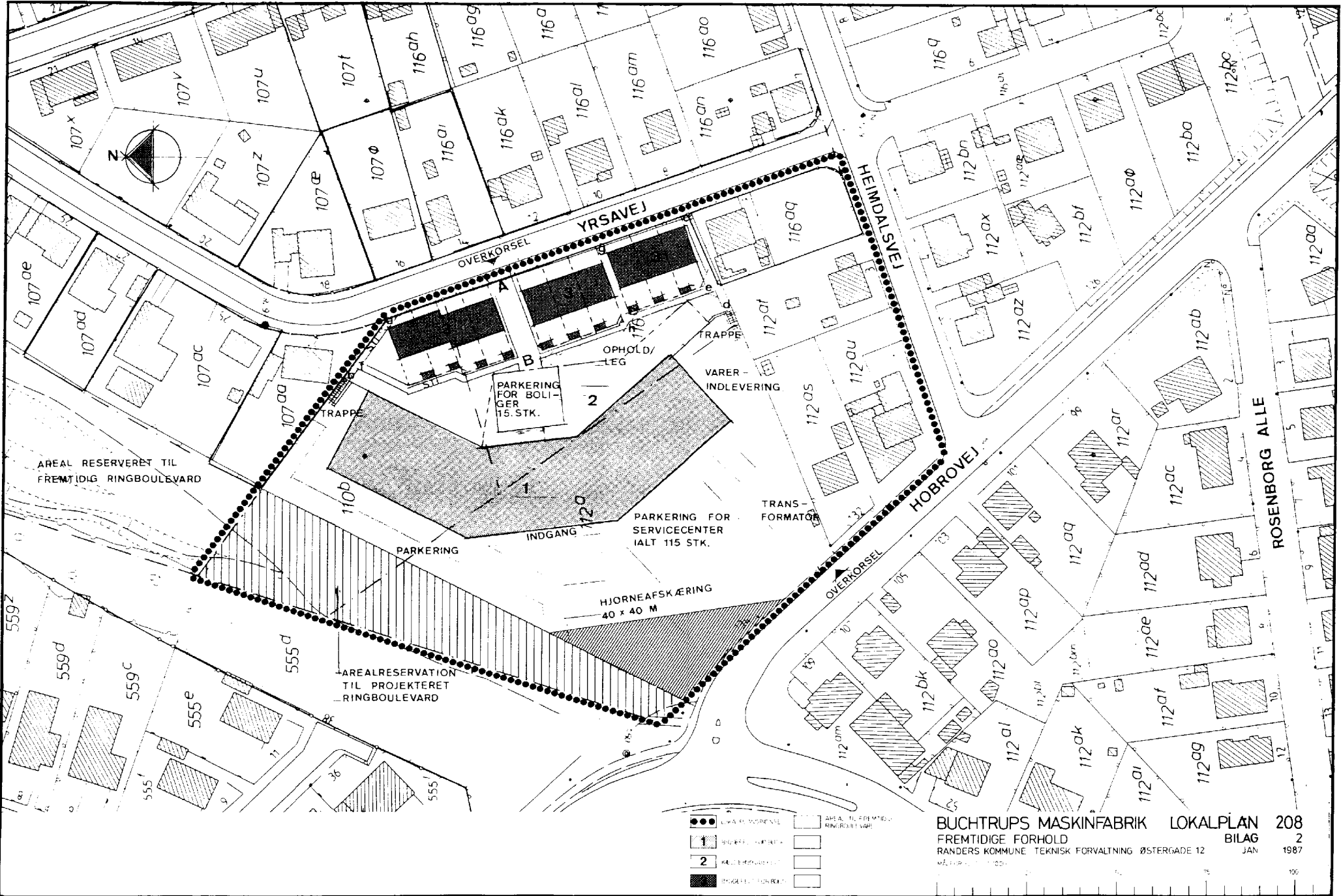
**K. Hüttel**  
borgmester





-  OKULERANR. 195
-  DELIMETERLINJE
-  DELIMETERLINJE
-  MÅLSTAV
-  UDKÅBET ODER. 10 DRIVES
- 
- 
- 

**BUCHTRUPS MASKINFABRIK LOKALPLAN 208**  
 EKSISTERENDE FORHOLD BILAG 1  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 JAN 1987  
 MÅLSTAV 1:1000



AREAL RESERVERET TIL  
FREMtidig RINGBOULEVARD

AREALRESERVATION  
TIL PROJEKTERET  
RINGBOULEVARD

PARKERING  
FOR BOLIGER  
15 STK.

PARKERING FOR  
SERVICECENTER  
IALT 115 STK.

HJORNEAFSKÆRING  
40 x 40 M

- UVA-REGRERING
- 1 SIGTEL-ANLÆG
- 2 KALDEKØLEANLÆG
- BRUGTILFØRSEL
- APLA TIL FREMtidig RINGBOULEVARD
- SIGTEL-ANLÆG
- KALDEKØLEANLÆG
- BRUGTILFØRSEL

**BUCHTRUPS MASKINFABRIK**    **LOKALPLAN 208**  
 FREMtidigE FORHOLD    **BILAG 2**  
 RANDERS KOMMUNE, TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12    JAN 1987  
 MÅSTAB 1:1000

