

## LOKALPLAN NR. 240

### ERHVERVSOMRÅDE VED HAMMELVEJ,

2. etape



### KORTFATTET BESKRIVELSE

Lokalplanens område ligger umiddelbart vest for motorvejen og syd-øst for første etape af erhvervsområdet ved Frederiksdalvej.

Området har en størrelse på ca. 270.000 m<sup>2</sup> og anvendes i dag til landbrugsformål. Arealet skal fremtidigt anvendes som erhvervsområde.

Området opdeles i 2 delområder. I det ene delområde bliver der mulighed for at etablere større produktionsvirksomheder og lignende. I det andet kan der etableres et forsinkelsesbassin for regnvand.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om beplantningsbælter omkring hele erhvervsområdet.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### Forandringer skal følge planen

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

### Hidtil lovlig anvendelse kan fortsætte

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.

### Offentligt formål:

*Mulighed for at kræve arealet overtaget af kommunen*

En del af lokalplanens område udlægges til offentlige formål. Det betyder at ejeren kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Ifølge Planlovens § 48 er der dog bestemte forudsætninger, som skal opfyldes, før dette krav kan gøres gældende.

### Mulighed for ekspropriation

Ifølge § 47 i Planloven kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

### Overførsel til byzone

Størstedelen af lokalplanens område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 549 af 9. juli 1991 med senere ændringer).

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

### Kommuneplan Randers 1993

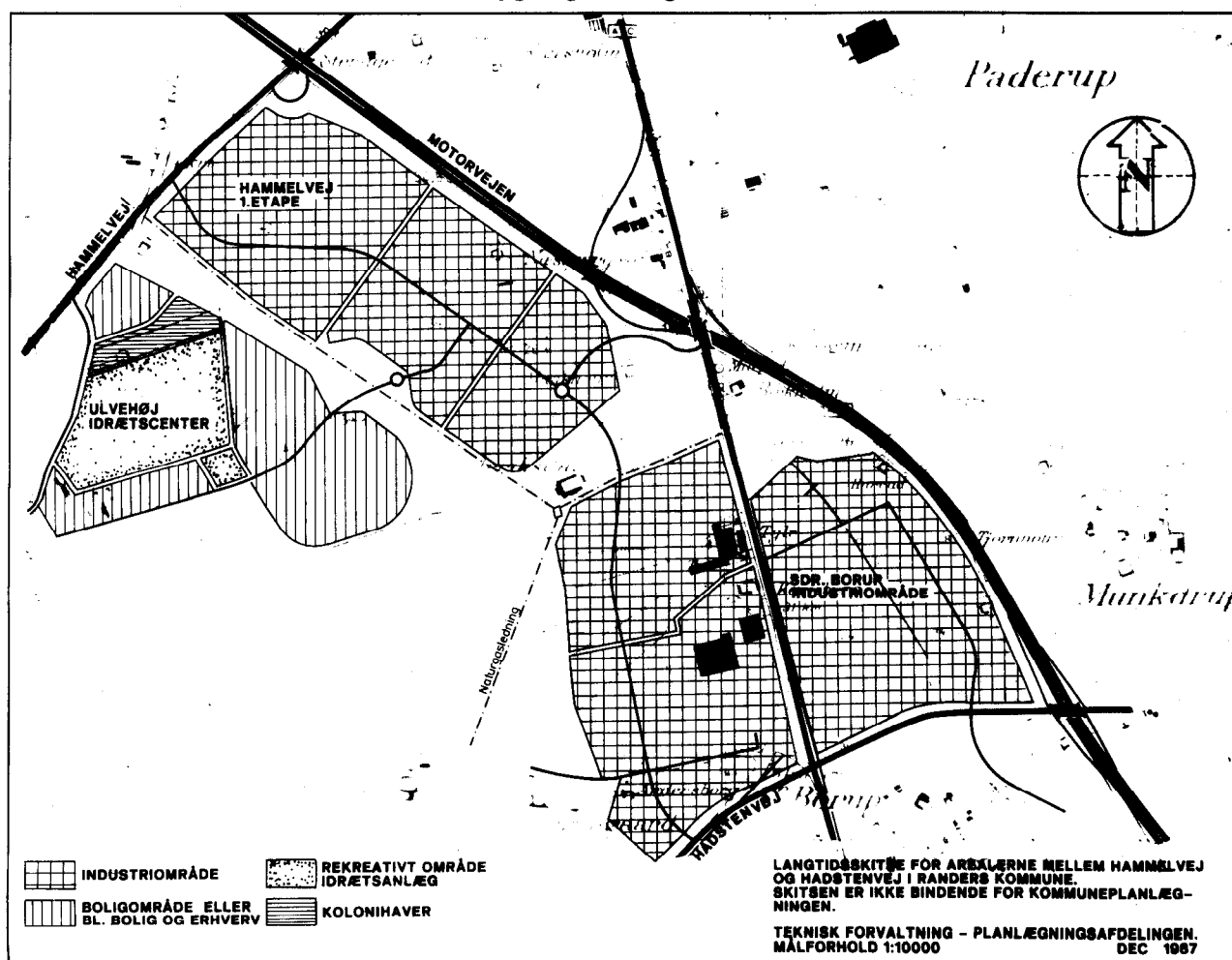
I kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende inden for lokalområde Haslund, område 18.

### Lokalplanrammer

I kommuneplanen har lokalplanens område betegnelsen E-59. Lokalplanrammerne forbeholder området til industri-, lager-, vognmandsvirksomhed og lignende. Af hensyn til den senere udbygning af boligområderne omkring Haslund vil den yderste række grunde mod den grønne kile mellem erhvervsområdet og Haslund fortrinsvis blive forbeholdt virksomheder, der ikke vil give anledning til forureninggener.

### Langtidsskitse

I kommuneplantillæg nr. 6, som byrådet vedtog i forbindelse med tilvejebringelsen af lokalplan nr. 218 - Erhvervsområde ved Hammelvej, vises en langtidsskitse for udnyttelsen af arealerne langs motorvejens vestside fra Hammelvej til Hadstensevej. I denne skitse vises udbygningsmulighederne for et erhvervsområde langs motorvejen, opdelt i etaper, hvoraf denne lokalplan udgør 2. etape. I skitsen vises også den ovenfor nævnte mulige udbygning af boligområderne ved Haslund.



Plan af langtidsskitse

<b>Zoneforhold</b>	Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan overføres lokalplanens delområde I til byzone.
<b>Støjforhold</b>	Lokalplanen fastlægger, at støjniveauet fra en virksomhed i lokalplanens område ikke må overstige 60 dB(A) døgnet rundt, målt udendørs, i noget punkt i området uden for virksomhedens egen grund. I regionplanen foreskrives, at nye erhvervsområder ikke må give et større støjbidrag i eksisterende eller nye boligområder end 35 dB(A) om natten (det mest kritiske tidspunkt). De fremtidige boligområder øst for Haslund vil være omfattet af regionplanens bestemmelser for støjfølsomme arealanvendelser. Derfor sætter lokalplanen grænser for virksomhedernes bidrag til støjniveauet - målt udendørs - i en afstand af 100 m fra lokalplanens sydvest-grænse, svarende til regionplanens bestemmelser.
<b>Støj ved eksisterende bolig</b>	Lokalplanen omfatter en tidligere landbrugsejendom med tilhørende bolig. Boligen vil - uanset lokalplanens bestemmelser - fortsat kunne anvendes som sådan, og derfor er der i lokalplanen indføjet bestemmelser for virksomhedernes støjpåvirkning af denne bolig.
<b>Øvrige miljøforhold</b>	Ud over lokalplanens støjbestemmelser vil miljøbeskyttelseslovgivningens bestemmelser for erhvervsvirksomhedernes påvirkning af omgivelserne med støv, opløsningsmidler, lugt og vibrationer være gældende. For erhvervsvirksomheder, der ligger nær boligen på matr. nr. 7a Vorup eller ligger i de yderste rækker af grunde mod sydvest (over mod det fremtidige boligområde ved Haslund) kan der blive tale om at skærpe kravene mod disse påvirkninger.
<b>Placering i forhold til det overordnede vejnet</b>	Området ligger op til motorvejen, hvorfra der er fri udsigt over området. Som det fremgår af langtidsskitsen er der et nordvendt tilslutningsanlæg til motorvejen ved Hammelvej og et fuldt tilslutningsanlæg ved Sdr. Borup.
<b>Vejforhold</b>	Lokalplanens område får vejadgang til det overordnede vejnet via forlængelsen af Frederiksdalvej. Frederiksdalvej påtænkes senere ført igennem til Hadstelvej (se langtidsskitsen). Den nærmere udformning og placering af tilslutningen til Hadstelvej afgøres først, når det endelige projekt for motortrafikvejen syd om Assentoft kendes. Gennemførelsen af lokalplanen vil endvidere betyde, at Haslund Klostervej skal omlægges på den del af strækningen, som går gennem lokalplanområdet. Det er endvidere planlagt, at den del af Haslund Klostervej, som ligger øst for Frederiksdalvej, kan forstærkes, så den kan bruges som adgang for området fra Karlsbergvej indtil Frederiksdalvej bliver ført helt igennem til Hadstelvej.
<b>Kollektiv trafik</b>	Området betjenes i øjeblikket fra Hammelvej af bybusrute nr. 1.

**Vandboring**

I det nordvestlige hjørne af delområde II ligger der en af Randers kommunale Værkers vandboringer, som er etableret som en produktionsboring, men som i øjeblikket fungerer som prøve- og kontrolboring.

På grund af afstandskravene til placering af kemioplæg og regnvandsbassin i forhold til en produktionsboring må det påregnes, at boringen skal flyttes, eller at boringen skal ombygges til kun at fungere som prøve- og kontrolboring.

**Fredsskovspligtigt areal**

På matr. nr. 9ad Haslund by, Haslund ligger et ca. 18000m<sup>2</sup> stort skovareal. Da kommunen overtog arealerne ved årsskiftet 1989/90 blev dette skovareal automatisk fredsskov. Randers Kommune har derfor forespurgt Skov- og Naturstyrelsen, Fusingø Statsskovdistrikt om muligheden for at ophæve fredsskovsplikten på dette areal.

Fusingø Statsskovdistrikt har tilkendegivet, at man er indstillet på at ophæve fredsskovsplikten uden at ville kræve erstatningsareal til ny skov. Ansøgning herom skal ske inden 1. marts 2015.

**Spildevandsplan**

Lokalplanens område ligger uden for den godkendte spildevandsplan. Der skal derfor udarbejdes og godkendes et tillæg til spildevandsplanen for Randers Kommune.

**FORSYNINGSFORHOLD****Varmeforsyning**

Ny bebyggelse i området skal opvarmes med naturgas. Der vil ligeledes være mulighed for at få gas til proces-varme. Naturgasforsyningen varetages af Naturgasselskab Midt-Nord.

**Vandforsyning**

Lokalplanens område ligger i Randers Kommunale Værkers vandforsyningsområde.

**Elforsyning**

Forsyningsgrænsen mellem Randers Kommunale Værkers og ELRO's forsyningsområder passerer tværs igennem lokalplanens område. Indtil andet er aftalt mellem de to forsyningselskaber, vil Randers Kommunale Værker forsyne hele områder med elektricitet i fortsættelse af den allerede etablerede elforsyning af 1. etape af erhvervsområdet vest for motorvejen.

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

### LOKALPLANENS FORMÅL

Det er denne lokalplans formål at sikre:

*Lokalisering af erhvervsvirksomhederne så de generer mindst muligt*

**at** området som erhvervsområde opdeles sådan, at de miljømæssigt mest problematiske virksomheder placeres længst muligt fra de fremtidige boligområder nordøst for Haslund,

*Visuel opdeling af etaperne*

**at** der etableres beplantningsbælter omkring erhvervsområdet for visuelt at afgrænse og opdele de enkelte etaper af erhvervsområdet langs motorvejen,

*Visuel afskærmning af produktforretninger og lign.*

**at** der etableres særlige beplantningsbælter omkring virksomheder med store udendørs oplag,

*Vejnettet planlægges, så trafikken generer mindst muligt*

**at** området får så god trafikal adgang som muligt for på den måde at sikre, at omgivelserne ikke generes unødigt af uvedkommende trafik samt

*Mulighed for etablering af rundkørsel, så uvedkommende trafik gennem Haslund undgås*

**at** der sikres mulighed for at etablere en rundkørsel ved Haslund Klostervejs tilslutning til vejsystemet i lokalplanområdet som vendemulighed og som adgangs begrænsning til Haslund Klostervej for uvedkommende lastvognstrafik.

## § 1

### Matrikelfortegnelse

## § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 9ad og del af 9f Haslund by, Haslund, 3c og del af 3a Sdr Borup by, Haslund, 7a, del af 7gx, del af 8mt og del af 122 Vorup by, Vorup samt alle ejendomme, der efter den 31. januar 1996 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### Delområder

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag nr. 1.

### Overførsel til byzone

Stk. 3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres delområde I fra landzone til byzone.

## § 2

## § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

## Erhvervsområde

## Delområde I

Stk. 1. Området må kun anvendes til erhvervsformål.

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Industri- og større værkstedsvirksomhed, samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.

Der må ikke i området udøves virksomhed, hvor der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav. Dette gælder virksomhed, som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings-, lugt- eller vibrationsgener og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

## Ingen butikker

Stk. 2. Der må ikke etableres butikker området.

## Støjgrænser

Stk. 3. I delområde I må den enkelte virksomheds bidrag - målt udendørs - til det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) i intet punkt i området - uden for virksomhedens egen grund - overstige 60 dB(A).

Stk. 4. Virksomhedens bidrag til det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) må i en afstand af 100 m vest for det vestlige beplantningsbælte ikke overstige følgende værdier:

Mandag - fredag	kl. 07.00-18.00:	45 dB(A)
Lørdag	kl. 07.00-14.00:	45 dB(A)
Lørdag	kl. 14.00-18.00:	40 dB(A)
Søn- og helligdage	kl. 07.00-18.00:	40 dB(A)
Aften	kl. 18.00-22.00:	40 dB(A)
Nat	kl. 22.00-07.00:	35 dB(A)

Maksimalværdien af støjniveauet må om natten ikke overstige 50 dB(A) (100 m-grænsen er vist på kortbilag nr. 2. ).

Stk. 5. Indtil ejendommen matr. nr. 7a Vorup by, Vorup tages i brug i overensstemmelse med bestemmelserne ovenfor i stk. 1 må virksomhedens bidrag til det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) i intet punkt ved denne bolig og på de tilhørende opholdsarealer overstige følgende værdier:

Mandag - fredag	kl. 07.00-18.00:	55 dB(A)
Lørdag	kl. 07.00-14.00:	55 dB(A)
Lørdag	kl. 14.00-18.00:	45 dB(A)
Søn- og helligdage	kl. 07.00-18.00:	45 dB(A)
Aften	kl. 18.00-22.00:	45 dB(A)
Nat	kl. 22.00-07.00:	40 dB(A)

Maksimalværdien af støjniveauet må om natten ikke overstige 55 dB(A).

**Offentligt område:  
Forsinkelsesbassin for regn-  
vand**

### § 3

**Udstykningsplan**

**Grundstørrelser**

### § 4

**Nye veje**

**Hjørneafskæringer**

**Allé-plantning**

**Rundkørsel**

**Adgangsbegrænsning til Fre-  
deriksdalvej**

## Delområde II

Stk. 6. Området udlægges til offentligt område som forsinkel-  
sesbassin for regnvand.

## § 3 UDS TYKNINGER

Stk. 1. Udstykning skal ske i overensstemmelse med principper-  
ne i den på kortbilag nr. 2. viste udstykningsplan.

Stk. 2. Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er min-  
dre end 2.000 m<sup>2</sup>. Der skal kunne indskrives et rektangel med en  
størrelse på 30m x 40m på hver grund.

## § 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje med beliggen-  
hed som vist på kortbilag nr. 2: \*)

Vej A-B-C (Frederiksdalvejs forlængelse) i en bredde af 18 m,  
Vej B-F-D (Haslund Klostervejs forlægning) i en bredde af 12m  
Vej E-F-G (forlængelse af Furvej) i en bredde af 12m,  
Vej B-H, vej G-H-I og vej I-J i en bredde af 12 m.

De nævnte vejudlæg er ikke til hinder for, at der anlægges flere  
veje i området.

Stk. 2. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne på de tilstødende  
ejendomme afskæres som vist på kortbilag nr. 2. Afskæringerne  
skal være 7 x 7 m langs vejskel.

Stk. 3. Langs vej A-B-C, Frederiksdalvejs forlængelse, plantes  
allé-træer.

Stk. 4. Ved vej B-F-D's krydsning med vej E-J-F-G (ved punk-  
tet "F"), skal der etableres en rundkørsel, hvis udvendige radius  
(ved vejskel) mindst skal være 20 m. Rundkørslen kan eventuelt  
undlades i tilfælde af, at Furvej forlænges med vejstykket E-F.

Stk. 5. Haslund Klostervejs forlægning (vejstykket D-F) udføres  
med en belægningsbredde på ca. 5,50m (samme bredde som  
Haslund Klostervej har i dag).

Stk. 6. Der må ikke være direkte adgang til vej A-C  
(Frederiksdalvejs forlængelse) fra de tilgrænsende ejendomme.

\*) Det forudsættes, at vejene A-B-C og B-F-D klassificeres som offentlige,  
og at vejene E-F-G, G-H-I og I-J klassificeres som private fællesveje.



**Byggelinier****Byggelinier**

Stk. 7. Langs alle veje i lokalplanens område pålægges byggelinier med en afstand på 5 m fra vejskel. Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse

**Parkeringskrav****Parkering**

Stk. 8. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst 1 parkeringsplads for hver 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

**§ 5****§ 5 SPOR- OG LEDNINGSANLÆG****El-ledninger i jord**

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

**§ 6****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Bebyggelsesprocent**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100.

**Bebygget areal**

Stk. 2. Det bebyggede areal for den enkelte ejendom må ikke overstige 50% af ejendommens grundareal.

**Bygningshøjde**

Stk. 3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 13 m over terræn. Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør det.

**Afstand til skel**

Stk. 4. Bygninger må ikke opføres nærmere skel mod nabo end 5,0 m.

**§ 7****§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****Materialevalg**

Stk. 1. Til udvendige bygnings sider og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende

**Skilte og reklamer**

Stk. 2. Der må ikke opsættes skilte og reklamer i byggelinie-arealerne langs motorvejen.

**§ 8****§ 8 UBEBYGGEDE AREALER \*)****Regnvandsbassin**

Stk. 1. Delområde II udlægges til fremtidig anvendelse som regnvandsbassin. Arealet må derfor ikke bebygges.

\*) Beplantningsbælterne omkring lokalplanens område etableres af Randers Kommune. Beplantningsbælterne vil senere blive tilskødet grundejerforeningen, som derefter skal forestå drift og vedligeholdelse af disse, jf. §10, stk. 3 nedenfor.

<b>Abne beplantningsbælter</b>	Stk. 2. De med lys toneraster på kortbilag nr. 2 viste arealer udlægges som beplantningsbælter. Beplantningsbæltet skal fremstå som et åbent parklignende område med grupper af træer i et areal tilsået med græs.
<b>Beplantningsbælter</b>	Stk. 3. De med mørk toneraster på kortbilag nr. 2 viste 10 m brede arealer udlægges som beplantningsbælter med skovagtig beplantning.
<b>Ubebyggede arealer</b>	Stk. 4. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
<b>Terrænreguleringer</b>	Stk. 5. Terrænreguleringer på mere end +/-1,0 m i forhold til det eksisterende terræn, må kun foretages med byrådets tilladelse.
<b>Særlige bestemmelser for produktforretninger og lign.</b>	Stk. 6. Oplagsvirksomheder med store udendørs oplag skal lave afskærmningsforanstaltninger omkring oplagene.  Afskærmningen skal bestå af 5m brede beplantningsbælter, der visuelt skærmer af for indblik til oplagsarealet.  Udendørs oplag må ikke etableres før afskærmningsforanstaltningerne er etableret.
<b>§ 9</b>	<b>§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE</b>
<b>Naturgaspligt</b>	Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, den er tilsluttet naturgasforsyningen fra Naturgasselskab Midt-Nord (bygningsoptermning).
<b>§ 10</b>	<b>§ 10 GRUNDEJERFORENING</b>
<b>Medlemspligt</b>	Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
<b>Oprettelsestidspunkt</b>	Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 75 % af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.
<b>Arbejdsopgaver</b>	Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantningsbælterne nævnt i §8, stk. 2 og 3 samt de af vejene i lokalplanens område, som får status som private fællesveje, jf. fodnote på side 8.
<b>Vedtægter</b>	Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

**§ 11****Landbrugspligt****§ 11 EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Stk. 1. Gennemførelsen af denne lokalplan kræver Landbrugsministeriets tilladelse i medfør af landbrugsloven. Ejendommene: 9f Haslund by, Haslund, 3a Sdr. Borup by, Haslund og 122 Vorup by, Vorup er undergivet bestemmelser om landbrugspligt.

**Fredsskov**

Stk. 2. Uanset bestemmelserne i denne lokalplan må der ikke ske ændringer i de eksisterende forhold omkring skovarealet på matr. nr. 9 ad Haslund by, Haslund, før fredsskovsplanten er blevet ophævet.

**§ 12****§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

Stk. 1. Den af Randers Byråd den 12. juni 1989 vedtagne lokalplan nr. 218 - Erhvervsområde ved Hammelvej, "Frederiksdalvej" ophæves for så vidt angår den del, der omfattes af denne lokalplan.

**§ 13****§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers Byråd den 18. marts 1996 og offentliggøres efter reglerne herom i Planloven.

**Keld Hüttel**

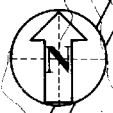
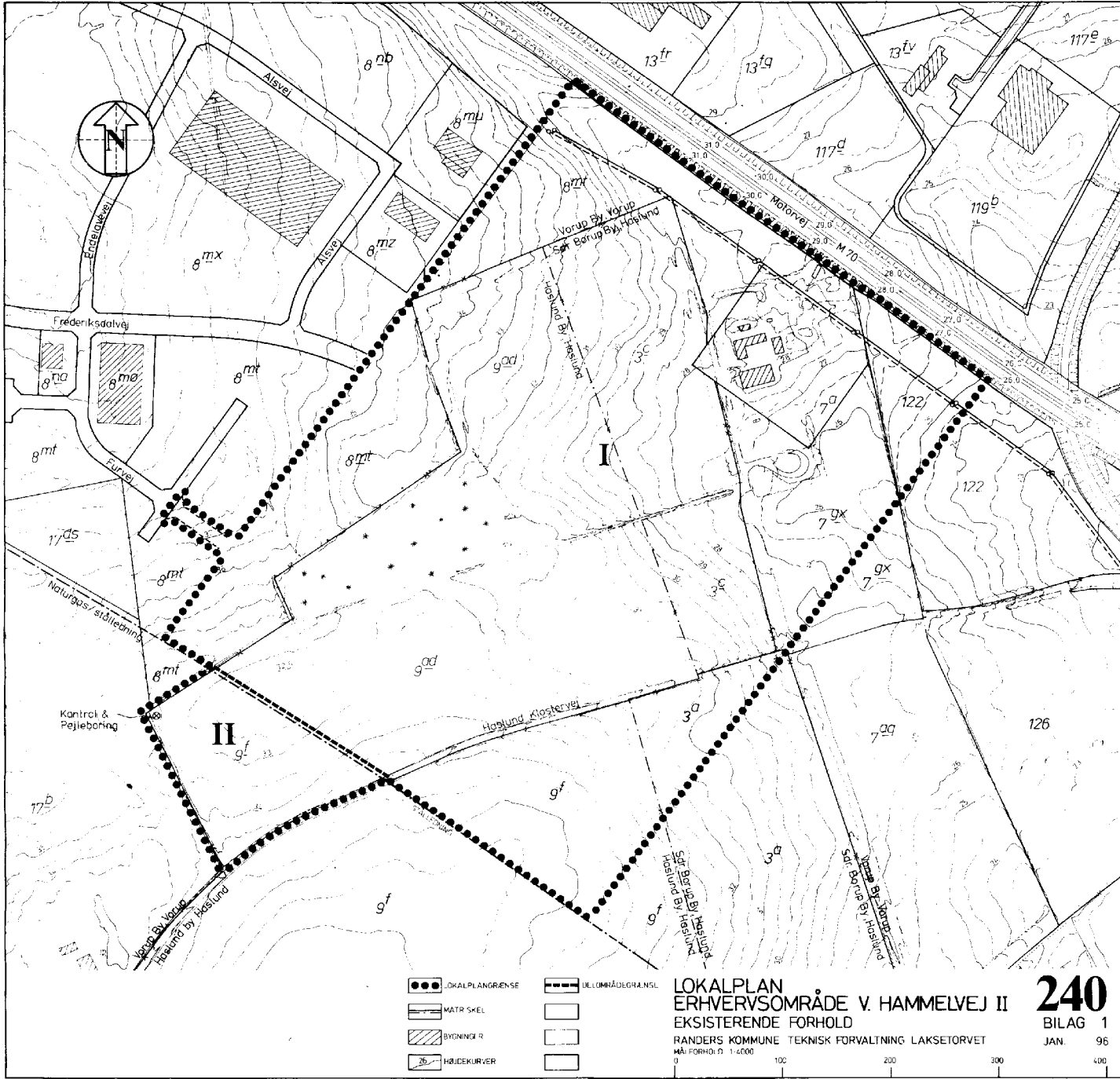
Borgmester

I henhold til Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers Byråd den 10. september 1997

**Keld Hüttel**

Borgmester



- LOKALPLANGRÆNSE
- LULLOMRÅDEGRÆNSL
- ▬ MATR. SKEL
- ▨ BYGNING R
- ▨ HØJDEKURVER

**LOKALPLAN**  
**ERHVERVSOMRÅDE V. HAMMELVEJ II**  
 EKISTERENDE FORHOLD  
 RANDERS KOMMUNE    TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET  
 MA. FORHOLD 1:4000

**240**  
 BILAG 1  
 JAN. 96



