

LOKALPLAN 518

Udvidelse af erhvervsområde ved Viborgvej

Randers Kommune



Redegørelse

En kortfattet beskrivelse.....	3
Baggrund for lokalplanen.....	3
Lokalplanens indhold.....	4
Forhold til anden planlægning	5
Miljøvurdering	7

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 518 for Udvidelse af erhvervsområdet ved Viborgvej	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	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 9 Ubebyggede arealer	12
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	13
§ 11 Afløsning af lokalplan	13
§ 12 Tilladelser og dispensationer	13
Vedtagelsespåtegning	14
Offentlig bekendtgørelse.....	14
Lokalplanens retsvirkninger	15

Kortbilag

Kortbilag 1	17
Kortbilag 2	19

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg nr. 96.....	21
-------------------------------	----

Vejledning

Vejledning	26
Klagevejledning.....	28



En kortfattet beskrivelse

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter en del af lokalplanområdet for lokalplan 216 i Gl. Randers Kommune samt et areal mellem dette erhvervsområde og transformestationen ved nord for Viborgvej lige vest for Motorvejen.

Arealet udgør i alt ca. 62.500 m² heraf er ca. 44.000 m² omfattet af lokalplan 216. Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan vil lokalplanens landzonearealer blive overført til byzone.

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen er kommet stand på baggrund af en henvendelse fra en privat lodsejer, som ejer en del af området - såvel den oprindelige lokalplans område som en del af det nuværende landzoneareal.

Områdets historie

I den oprindelige lokalplan var landzonearealet holdt uden for lokalplanens område på baggrund af, at ELSAM havde planlagt en større udvidelse af transformestation Hornbæk lige øst for denne lokalplans område. Arealet skulle i givet fald bruges til placering af en den af en 400 kV transformestation i forbindelse med den eksisterende transformestation.

Den senere virkeliggørelse af udvidelsen af transformestationen betød, at der ikke skulle anvendes arealer på vestsiden af stationen, hvilket medførte at den østlige del af denne lokalplans område kom til at ligge som en strimmel landbrugsareal mellem transformestationen og erhvervsområdet.

Randers Kommune medvirker derfor gennem denne lokalplan til at erhvervsområdet kan udvides frem til vestsiden af transformerstationen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens område vil kunne anvendes til erhverv som for eksempel lettere industri, lager og værkstedsformål samt til lokalisering af butikker til arealkrævende varegrupper.

Planen går ud på

Lokalplanen bevirker, at der fremkommer et mindre antal velbeliggende grunde op mod Viborgvej. Grundene vil ikke få adgang til Viborgvej, men vil skulle vejforsynes via rundkørslen på Viborgvej, Thomas Edisons Vej og Carl Zeiss Vej.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen 2005 Område E54

Lokalplanens område ligger i bydel 5 - Hornbæk og omfattes delvist af bestemmelserne for område E54 i kommuneplan 2005 for Randers kommune (erhvervsområde). Resten af lokalplanens område ligger i område L2 som landbrugsområde med rekreativ værdi.

Kommuneplantillæg nr. 96

Da hele lokalplanens område skal være erhvervsområde følges lokalplanen af kommuneplantillæg nr. 96, hvor den del af L2, der ligger i lokalplanens område overføres til E54.

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidigt med denne lokalplan.

Områdets anvendelse fastlægges til lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt bebyggelse til servicevirksomheder og engrosvirksomheder. Der vil i området blive mulighed for at indrette butikker til arealkrævende varegrupper.

Byplanvedtægt/lokalplan

En del af lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 216 - Erhvervsområde ved Viborgvej med samme anvendelsesbestemmelser, som gældende i denne lokalplan.

Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan aflyses lokalplan nr. 216 for den dels vedkommende, som er omfattet af denne lokalplan nr. 518.

Servitutter og andre forhold, som kan begrænse anvendelsen af lokalplanens område.

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, før jordarbejder påbegyndes. Det kan fx. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Byzone

Lokalplanens område ligger i såvel byzone som landzone. Ved byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres landzonedelen til byzone.

Trafikale forhold

Området er trafikalt velbeliggende. Fra området er der let adgang til Motorvejen både mod syd og nord. Motorvejstilførslen ligger ca. 700 meter øst for rundkørslen på Viborgvej ved Kjøllevej / Thomas Edisons Vej.

Vejforhold

Lokalplanens område grænser op til Viborgvej, som på denne strækning har en byggelinie på 20 meter fra vejmidte.

Adgangsbegrænsning til Viborgvej

Der er tinglyst adgangsbegrænsning i forhold til Viborgvej, og der er derfor ikke mulighed for adgang fra Viborgvej direkte til lokalplanens område.

Vejadgang

Adgangen til lokalplanens område sker via rundkørslen på Viborgvej til Thomas Edisons Vej.

Støjforhold

Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 fastlægger, at støjniveauet fra virksomhederne i lokalplanens område ikke må overstige 60 dB(A) døgnet rundt, målt udendørs, i noget punkt i området uden for egen grund.

Det ækvivalente støjniveau må i områderne ikke overstige følgende grænseværdier:

Ugedag	Tidspunkt	dB(A)
mandag-fredag	07:00-18:00	60
lørdag	07:00-14:00	60
mandag-fredag	18:00-22:00	60
lørdag	14:00-22:00	60
søndag og helligdage	07:00-22:00	60
alle dage	22:00-07:00	60

Spildevandsplanen

En del af lokalplanens område er omfattet af den godkendte spildevandsplan med områdebetegnelse E54. Spildevandsplanens område justeres med landzonedelen af denne lokalplans område, der kræver godkendelse af et tillæg til spildevandsplanen.

Kloakering

Området planlægges separatkloakeret og tilsluttet spildevands- og regnvandssystemet i det eksisterende erhvervsområde, med en maksimal regnvandsafledning svarende til en afløbskoefficient på $\omega = 0,70$.

Ved overskridelse af den angivne koefficient skal der etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring inden afledning til det offentlige kloaksystem.

For parcellerne 1 og 3 kan afvandingen af regnvand og spildevand ske ved gravitation. For parcellerne 2, 4, og 5 afledes spildevandet ligeledes ved gravitation, mens der for afledning af regnvandet kræves en kombination af opfyldning og pumpning.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Randers Kommune og er udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning – undtaget herfra er dog bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger.

Endelig forsyning fastlægges efter kommunalbestyrelsens godkendelse af et varmforsyningsprojekt for lokalplanområdet. Der vil endvidere være mulighed for at få naturgas til procesformål.

Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning i be-

El-forsyning	byggelse inden for lokalplanområdets afgrænsning. Lokalplanområdet ligger i ELRO's forsyningsområde.
Vandforsyning	Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Energi Randers.
Privat boring	Der findes en privat vandboring på ejendommen Viborgvej nr. 194. Inden for en afstand af 300 meter må der ikke foregå aktiviteter, der kan medføre risiko for grundvandsforurening.
Jordforurening	Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Området er ikke kortlagt som jord forurennet.
Renovation og genbrug	Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald" med tilhørende bilag.
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	Der er registreret følgende arkæologiske forhold i området: en række mindre fund ved tidligere undersøgelser i området. Kulturhistorisk Museum anbefaler, at der gennemføres prøvegravning inden byggemodningen sættes i gang.
Kulturhistorisk interesse Museumsloven	Såfremt der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal der i henhold til Museumslovens §27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Kulturhistorisk Museum i Randers.
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 m.m.).

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 lokalplanforslaget. Denne beslutning kan påklages til Naturklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Lokalplan nr. 518 - Udvidelse af erhvervsområde ved Viborgvej.

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 forbeholde området til erhvervsformål,

at forbeholde arealet til erhvervsvirksomheder, som efterspørger en landskabeligt attraktiv beliggenhed, kombineret med ønsket om at opføre byggeri af arkitektonisk kvalitet,

at området overføres til byzone.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 23d, 23l, 25a, 25b, 33h samt 42a Over Hornbæk, Hornbæk, samt alle parceller, der efter den 25. august 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

2.2 Lokalplanens område ligger i både byzone og lanzone. Landzonearealet overføres til byzone med Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Erhvervsområde

3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt service- og engrosvirksomhed. Der må inden for området kun udøves virksomhed som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, rystelser, luftforurening eller lugt.

Butikker til arealkrævende varegrupper.

3.2 Der må i området etableres butikker til forhandling af arealkrævende varegrupper.

Ingen udvalgsvarer eller dagligvarer. Ingen boliger

3.3 Ud over de i stk. 3.2 ovenfor nævnte butikker må der ikke etableres butikker til forhandling af dagligvarer eller udvalgsvarer.

3.4 Der må ikke opføres eller indrettes nye boliger i området.

- Virksomhedsstøj**
- 3.5 For så vidt angår den enkelte virksomheds støjemission henvises til de til enhver tid gældende regler herom, p.t. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, områdedetype 2; dog områdedetype 3 i skel til de eksisterende boliger såvel i som uden for lokalplanens område.

§ 4 Udstykning

- Udstykning**
- 4.1 Udstykning må ske i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2000 m².
- 4.3 Byrådet kan tillade, at grunde til tekniske anlæg som for eksempel pumpestationer og transformatorer og lignende anlæg udstykkes med en størrelse, der er mindre end det tilladte i henhold til bestemmelserne ovenfor i stk 4.2.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold *)

- Veje**
- 5.1 Der udlægges areal til følgende ny vej i princippet som vist på kortbilag nr. 2:
- Vej A - B i en bredde af 12 meter (Carl Zeiss Vej).
- Vendeplads**
- 5.2 Vej A -B afsluttes med vendeplads ved B som vist på kortbilag nr. 2. Vendepladsen udformes i henhold til vejreglerne
- 5.3 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag nr. 2 (7 x 7 m langs vejskel).
- Adgangsbegrænsning i forhold til Viborgvej**
- 5.4 Nye ejendomme, som udstykkes langs Viborgvej, må ikke have direkte vejadgang til Viborgvej.
- Byggelinier**
- 5.5 Stk. 6. Langs Viborgvej pålægges en byggelinie i en afstand af 22 m fra vejmidte.

*Fodnote *)*

Langs lokalplanområdets grænse mod øst er der udlagt en 6 meter bred markvej, som er adgangsvej til matr. nr. 4ad Neder Hornbæk, Hornbæk.

Denne vej opretholdes inden for lokalplanens område.

Overfladevand fra tage, belægninger i indkørsler, indgange, terrasser samt andre belagte arealer må ikke afledes ud på veje og stier i eller uden lokalplanområdet.

Overfladevandet skal ledes i de enkelte parcellers eget afløbssystem ved sætning af punktriste eller risterender og føres genne et sandfang inden vandet ledes til parcellens egen stikledning.

- Parkering**
- 5.6 Langs alle øvrige veje i området pålægges bygge-
linier med en afstand på 5 m fra vejskel.
- Arealet mellem bygge-
linie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- 5.7 Såfremt der inden for området opføres eller indrettes bygninger til forretningsvirksomhed, skal der til disse virksomheder indrettes et antal parkeringspladser, fastlagt af byrådet. Udgangspunktet for fastlæggelsen af antallet af parkeringspladser vil være, at der skal tilvejebringes 1 p-plads pr 50 m² bruttoetageareal i forretningsvirksomheden.
- Elledninger**
- § 6 Tekniske anlæg**
- 6.1 Elledninger skal fremføres som jordkabler.
- Bebyggelsesforhold**
- § 7 Bebyggelsens omfang og placering**
- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100.
- 7.2 Det bebyggede areal på den enkelte ejendom må ikke overstige 60 % af ejendommens grundareal.
- 7.3 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, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.
- 7.4 Administrationsbygninger og eventuelle udstillingsbygninger skal opføres med facade i bygge-
linie mod Viborgvej.
- 7.5 Arealet mellem bygge-
linie og vejskel mod Viborgvej må ikke anvendes til parkering, til oplag eller som opholdsareal.
- § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**
- Farveholdning**
- 8.1 Bygninger må kun fremstå med dæmpet farveholdning. Til mindre bygningsdele f. eks. døre, vinduer og facadepartier af andre materialer eller anden udformning end selve hovedhuset kan andre farveholdninger anvendes.
- Skiltning på bygninger**
- 8.2 Skiltning, reklamering m.v. skal tilpasses bygningernes størrelse og arkitektur.

- 8.3 Tage skal fremstå som fladt tag, tag med ensidig taghældning eller sadeltag uden valm.

§ 9 Ubebyggede arealer

Skiltning på grundarealet

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

Undtaget herfra en gruppe af tre flagstænger, som kan opstilles i forbindelse med indkørslen til ejendommen.

Beplantningsbælter

- 9.2 De med særlig signatur på kortbilag nr. 2 viste arealer udlægges til beplantningsarealer. Det øst-vest gående beplantningsbælte skal tilplantes med skovagtig beplantning for at give den bedst mulige afskærmning i forhold til de eksisterende ejendomme nord for lokalplanens område. Det nord-syd gående beplantningsbælte kan udformes som åbent beplantningsbælte, hvor der er mulighed for at få udsigt mod nordøst hen over motorvejen ind mod den nordlige del af Randers. Langs Viborgvej udlægges beplantningsbælte tilsvarende det nord-syd gående beplantningsbælte og omfatter byggeliniearealet fra vejskel mod Viborgvej indtil 20 meter fra vejmidte.

Ubebyggede arealer

- 9.4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

Terrænregulering

- 9.5 Terrænreguleringer på mere end +/- 1,0 meter i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tiilladelse. *)fodnote

Særlige terrænreguleringer

- 9.6 På parcellerne mrk. 4 og 5 på kortbilag nr. 2 skal der af hensyn til spildevandsafledningen fra parcellerne uanset ovenstående bestemmelse i § 9.5 ske opfyldning til kote 24,00 +/- 1,00 meter. Det vil sige minimum kote 23,00 og maksimum kote 25,00. Terrænreguleringsplan skal godkendes i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

*) fodnote:

Ved terrænreguleringer skal der om nødvendigt sættes støttemure, så terrænreguleringen ikke går ud over egen parcel, ligesom støttemure mm. skal placeres på egen parcel. Dette gælder både mod naboer, grønne områder, vandløb mv.

Ved plantning af hække mod veje og stier skal disse plantes minimum 30 cm inde på egen parcel.

§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning. Endelig forsyning fastlægges efter kommunalbestyrelsens godkendelse af et varmforsyningsprojekt for lokalplanområdet.

Der må ikke etableres elopvarmning inden for lokalplanområdets afgrænsning. *) fodnote

- 10.2 Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdets må ikke tages i brug før de i § 5 stk. 1 nævnte veje, samt de i § 9, stk. 2 nævnte beplantningsbælter m.m. er etableret.

§ 11 Aflysning af lokalplan

- 11.1 Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan nr. 216 - Erhvervsområde ved Viborgvej for så vidt angår det af nærværende lokalplan omfattede område.

Dette sker ved offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan nr. 518 - Udvidelse af erhvervsområde ved Viborgvej.

Lokalplan 216 bortfalder inden for lokalplan nr. 518

§ 12 Tilladelser og dispensationer

Tilladelse fra Jordbrugskommissionen

- 12.1 Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland ophæver landbrugspligten for følgende matrikler: matr. nr. 23d, 23l, 25a, 25b, 33h samt 42a Over Hornbæk, Hornbæk.

*) fodnote: Byrådet meddeler dispensation fra tilslutningspligt og elopvarmningsforbud til bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger.

Vedtægelsespåtegning

Forslaget til Lokalplan nr. 518 er vedtaget af Randers Byråd den 17. november 2008 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 23. marts 2009

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 1. april 2009 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Lokalplanens retsvirkninger**Retsvirkninger****Lokalplanens endelige retsvirkninger**

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

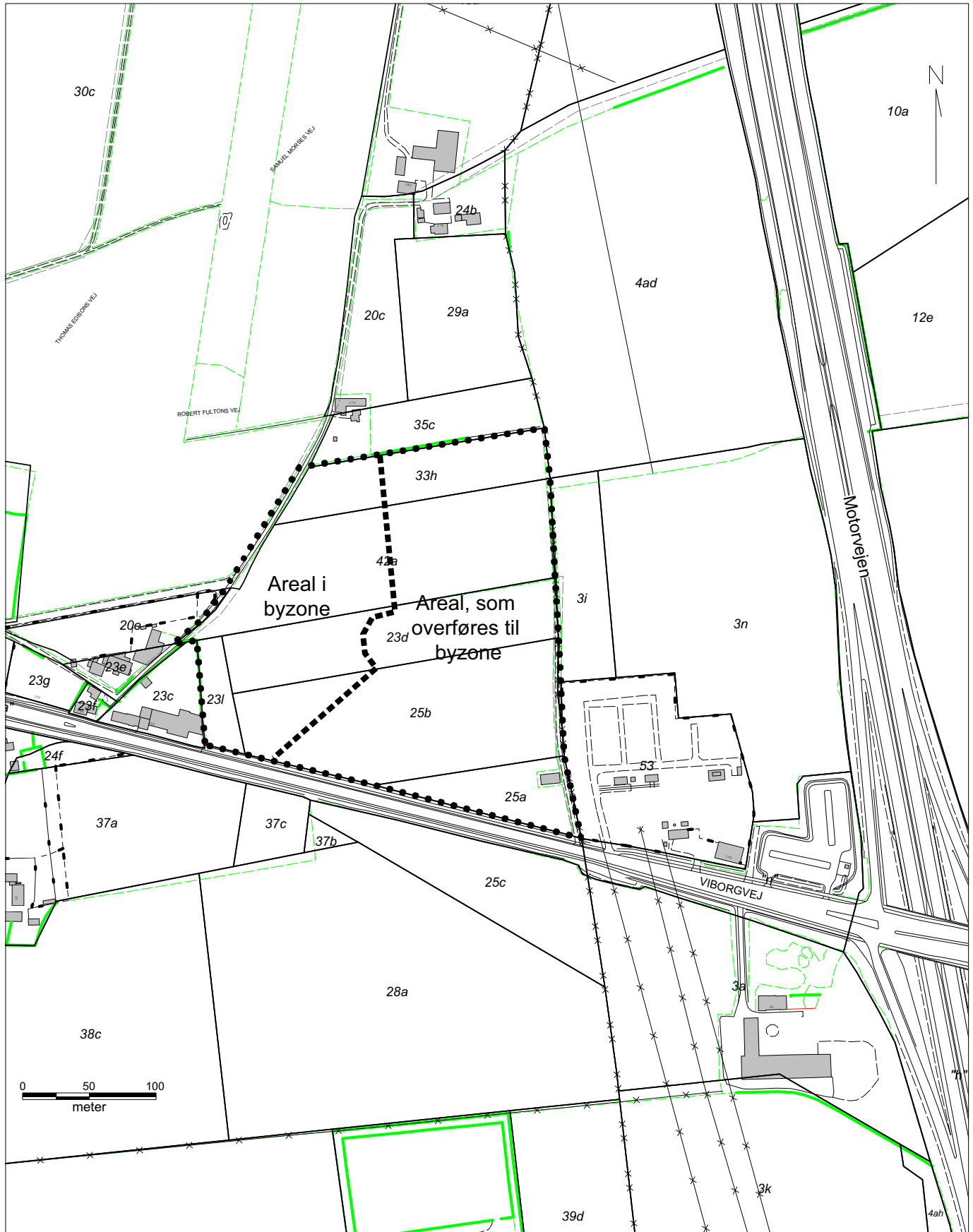
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.





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 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 jfr. §19 i Planloven meddele dispensationen.

Ifølge § 47 i planloven 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.



-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR.SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
- 

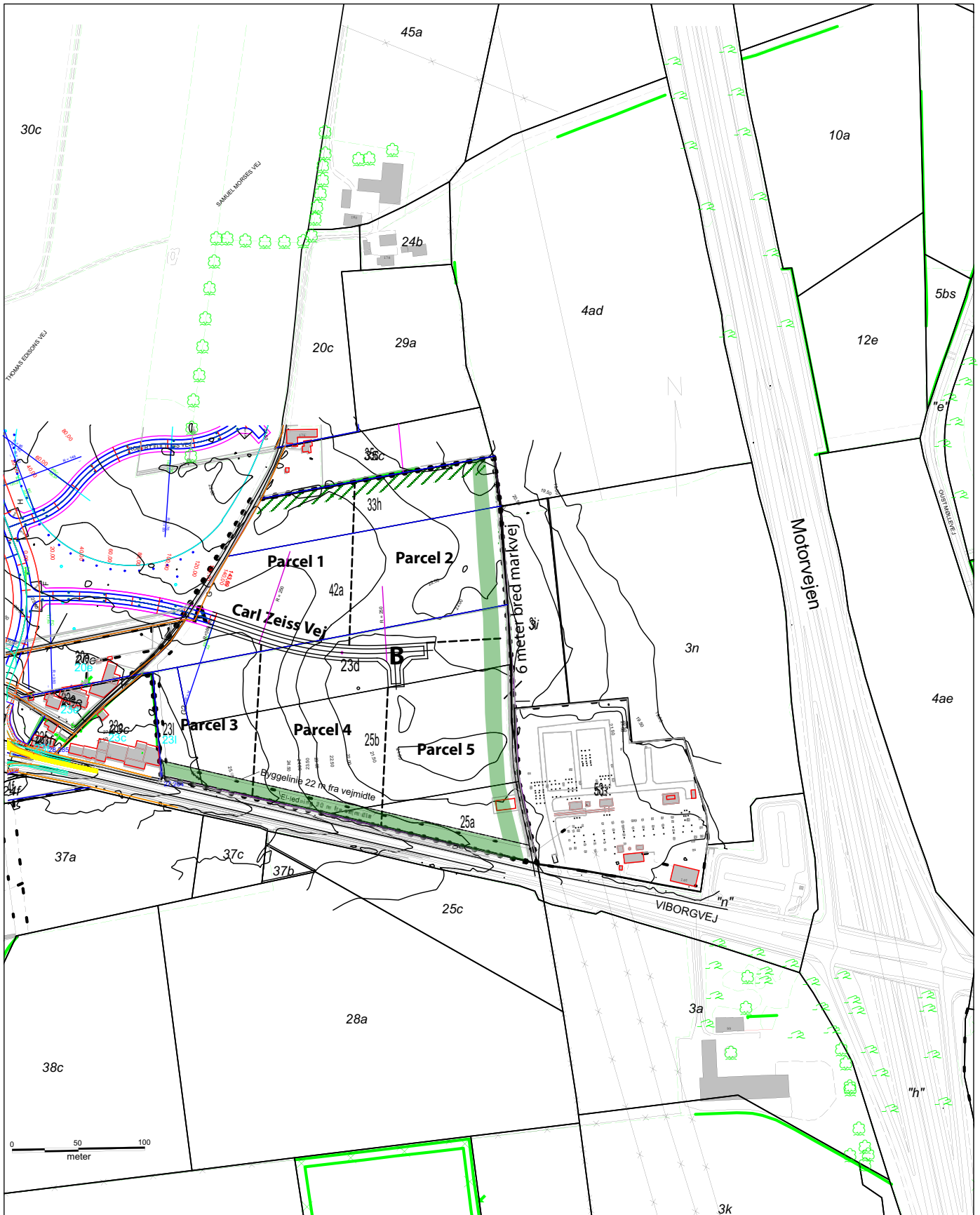
**UDV. AF ERHVERVSOMRÅDE
VED VIBORGVEJ**

EKSISTERENDE FORHOLD
MÅL 1:4000

RANDERS KOMMUNE, MILJØ OG TEKNIK, STADSARKITEKTENS KONTOR

LOKALPLAN 518

BILAG 1
OKT. 2008



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR.SKEL
- UDSTYKNINGSMULIGHED
- BEPLANTNINGSBÆLTE

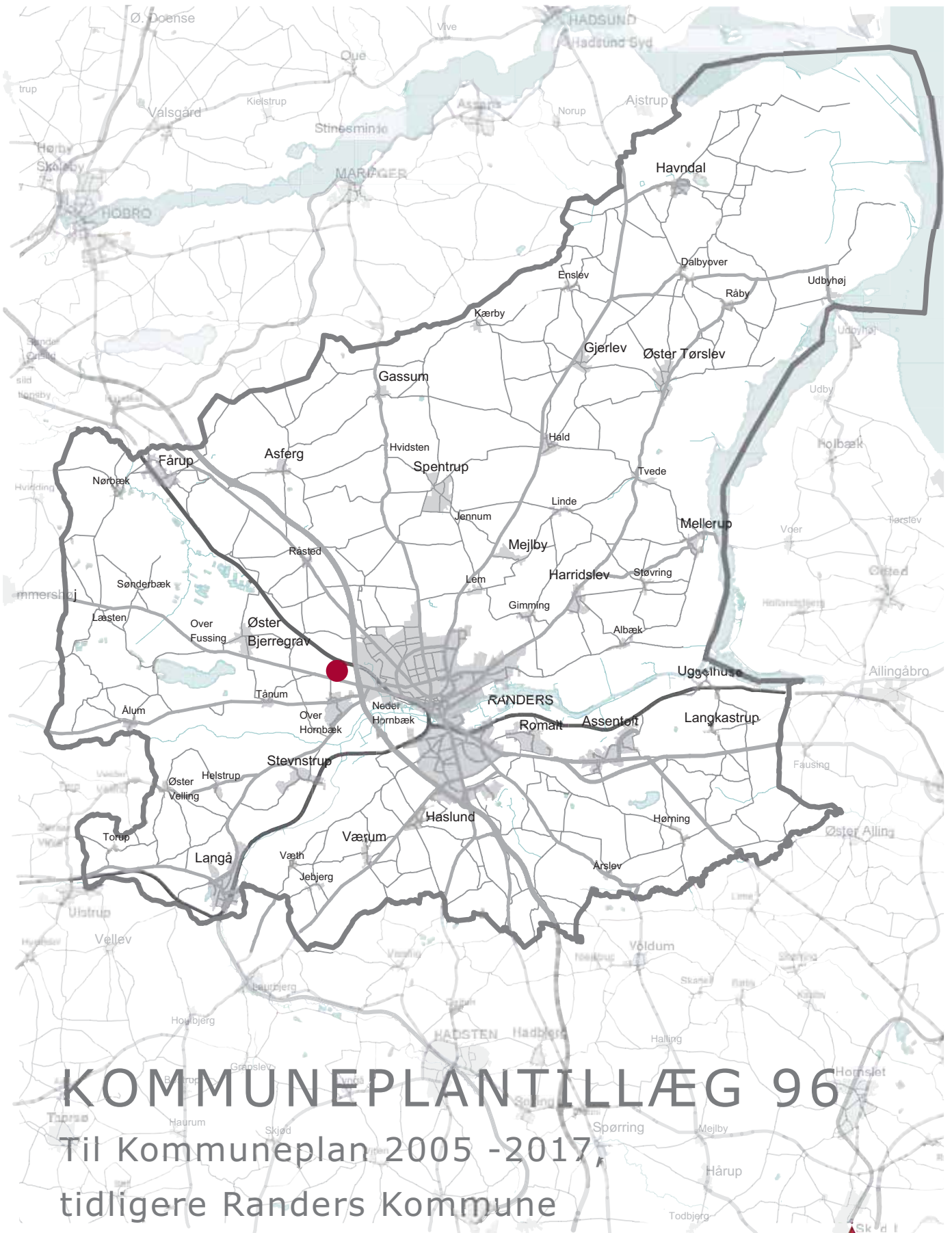
**UDV. AF ERHVERVSOMRÅDE
VED VIBORGVEJ**

FREMTIDIGE FORHOLD
MÅL 1:4000

RANDERS KOMMUNE, MILJØ OG TEKNIK, STADSARKITEKTENS KONTOR

LOKALPLAN 518

BILAG 2
AUG. 2008



KOMMUNEPLANTILLÆG 96

Til Kommuneplan 2005 - 2017,
tidligere Randers Kommune

Randers Kommune





Udvidelse af erhvervsområde E54 nord for Viborgvej.

På baggrund af en henvendelse fra en lodsejer i lokalplanområdet for lokalplan 216 - Erhvervsområde ved Viborgvej har Randers Kommune vurderet mulighederne for at udvide erhvervsområdet for motorvejstilslutning nr. 40 - "Randers C".

Når denne udvidelse af erhvervsområdet nu er mulig, skyldes det, at transformerstationen i område T21 er blevet udvidet mod nord i stedet for mod vest som oprindeligt planlagt. Arealet mellem transformerstationen og det oprindelige erhvervsområde kan derfor naturligt inddrages i erhvervsområdet.

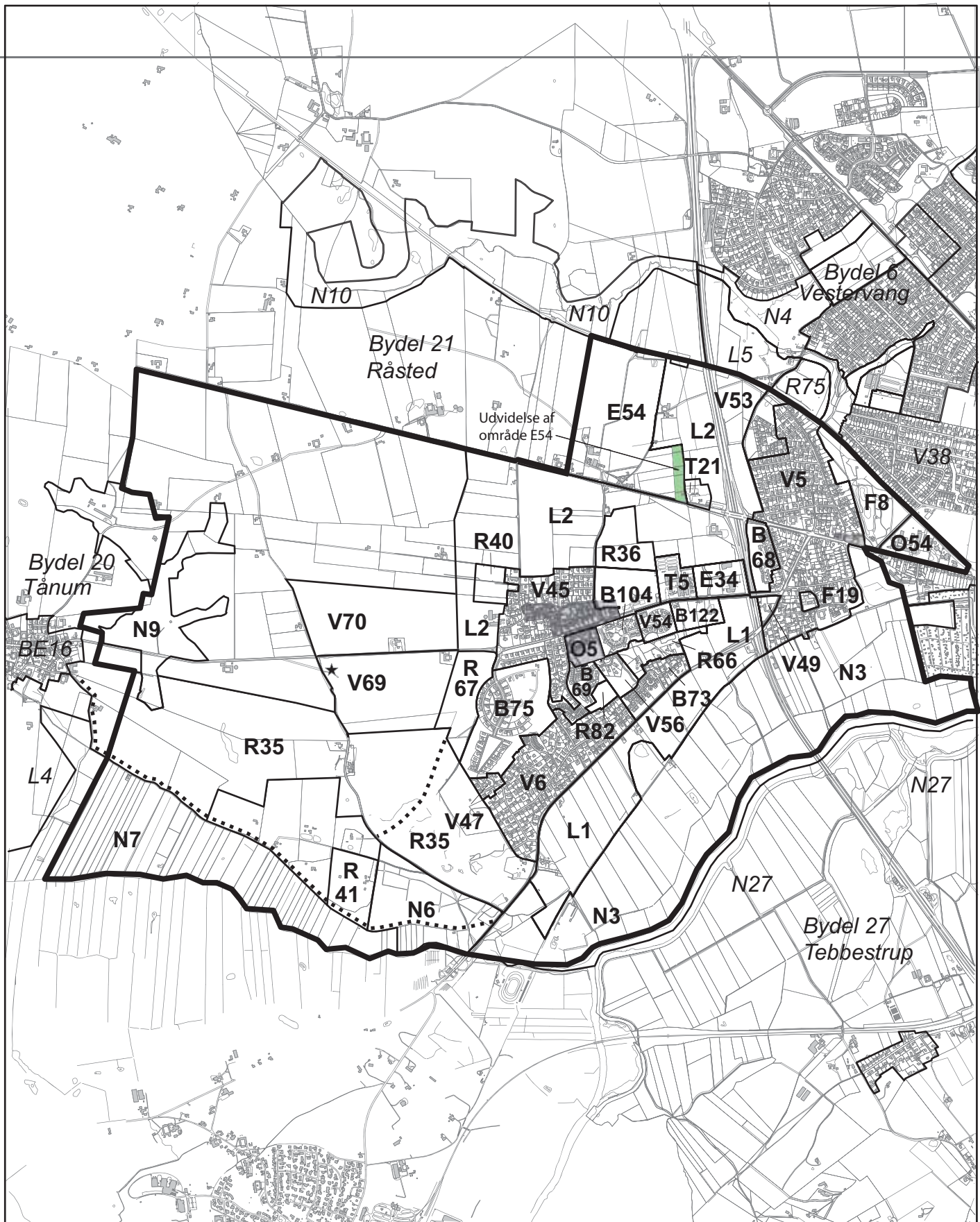
Randers Kommune har derfor iværksat udarbejdelse af en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for at inddrage området mellem erhvervsområdet og transformerstationen under de eksisterende bestemmelser for E54, område A.

For område E54 (kort nr. 63 og 73)

gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Det inddeles i to delområder, som vist på rammekortet på næste side.
- b. I delområde A må der kun opføres bebyggelse til lettere industri- og værkstedsvirksomhed, samt bebyggelse til servicevirksomhed og engrosvirksomhed. Der må ikke indrettes eller opføres nye boliger i området,
- c. I delområde B må der kun opføres bebyggelse til lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, servicevirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig og lignende) i tilknytning til den pågældende virksomhed. Der må kun opføres eller indrettes virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening,
- d. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100. og det bebyggede areal må ikke overstige 60 % af grundarealet,
- e. I delområde A må bygningernes højde ikke overstige 13 m, medmindre særlige hensyn nødvendiggør det,
- f. I delområde B må bygningernes højde ikke overstige 10 m medmindre særlige hensyn nødvendiggør det,
- g. En lokalplan for området skal redegøre for, hvorledes regionplanens bestemmelser om virksomhedsstøj kan overholdes,
- h. Området skal overføres til byzone,
- i. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større

ombygninger skal ejendommene tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter den til enhver tid gældende varmeplan.



Kommuneplantillæg nr. 96

Kommuneplan 2005 - 2017

Bydel 5 Hornbæk

B60 Områdeafgrænsning

--- Sti

■ Afgrænsning af bydelscentre

■ Arealudvidelse af E54

Sept. 2008

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 samt
- 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 land- 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 skal have adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer Byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Byggeloven**Forholdet mellem Byggelovens 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 få 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 – så 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 Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Klagen sendes til

Klagen sendes til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på email til nkn@nkn.dk.

Randers Kommune
Stadsarkitektens Kontor
Laksetorvet
8900 Randers

