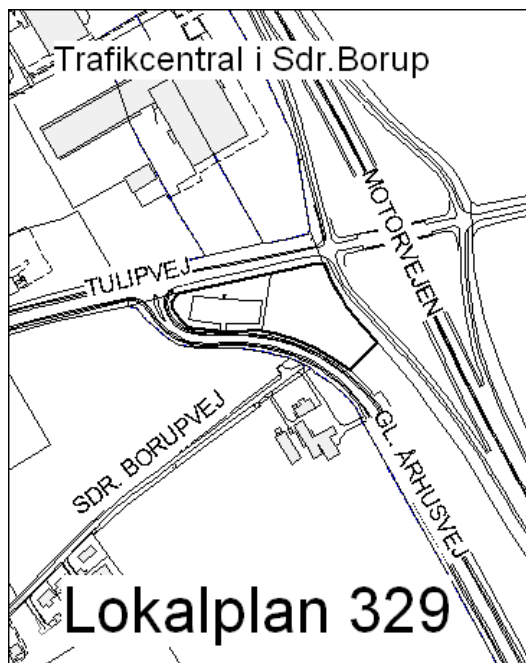


LOKALPLAN NR. 329

TRAFIK CENTRAL I SDR. BORUP

Kombineret tankstation og pendlerparkeringsplads.



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanens område ligger øst for landsbyen Sdr. Borup og omfatter Århus Amt's nuværende pendlerparkeringsplads samt et landbrugsareal mellem Tulipvej, E45 og Gl. Århusvej. Lokalplanens areal er på ca. 10.000m².

Planen går ud på

Lokalplanen er udarbejdet som følge af, at flere vælger at køre sammen til og fra arbejde, og at der derfor er behov for at kunne langtidsparkere sin bil under sikre forhold. Lokalplanen giver mulighed for at etablere ca. 40 pendlerparkeringspladser i tilknytning til en tankstation, hvorfra det er muligt at holde opsyn med de parkerede biler.

Det er ideen, at pendlerparkeringspladsen skal være med til at aflaste det overordnede vejnet, og at anlægget primært skal servicere pendlere og lokalområdet i øvrigt.

Bebyggelse

I lokalplanens område kan der opføres bebyggelse til en butik med birum på max. ca. 250m² bruttoetageareal, max. ca. 700m² bruttoetageareal til restaurant, depoter, vaskehal, pusleplads mm., og max. ca. 400m² skærmtag el. lign. overdækning over optankningspladser og arealet mellem butik og standere. Herudover kan der udenfor byggefeltet opføres enkelte mindre bygninger, i alt 100m² bruttoetageareal, til brug for anlægget.

Landzone/byzone

En del af lokalplanens område, som er beliggende i landzone, vil blive overført til byzone i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**Forandringer skal følge planen**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge Planlovens § 18 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 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.

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

En del af lokalplanens område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 549 af 9. juli 1991). Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk ifølge planlovens § 18.

Lokalplanen indeholder i § 11 en bestemmelse om, at de i paragraffen nærmere angivne servitutter ophæves.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplanen

I kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende i bydel nr. 19, Sdr. Borup og omfatter en del af rammeområde E27.

Bestemmelser for område E27

Bestemmelserne for område E27 fastlægger bl.a. anvendelsen til erhvervsformål, og at der i området kun må opføres produktionsvirksomheder, lager- og vognmandsvirksomheder og lignende. Der må ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller på anden måde efter byrådets skøn kan være til gene for levnedsmiddelindustri i området eller til ulempe for den omkringliggende bebyggelse.

Derudover må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 100, det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundarealet, og bygningernes højde må ikke overstige 10 m, medmindre særlige hensyn nødvendiggør det.

Kommuneplantillæg nr. 52

Lokalplanen omfatter et areal der i dag er beliggende udenfor kommuneplanens rammeområde E27. Lokalplanen kræver derfor, at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen (tillæg nr. 52), som udvider område E27 til at omfatte hele lokalplanens område, så der bringes overensstemmelse mellem planerne.

Lokalplanen er derudover i overensstemmelse med kommuneplanens principper.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr.nr. 11 Munkdrup by, Kristrup. Arealet, der totalt udgør ca. 6.300m², er beliggende i landzone og anvendes til landbrugsdrift. Lokalplanen forudsætter derfor, at landbrugspligten ophæves efter landbrugslovens § 4 stk. 1.

Lokalplanens område

Lokalplanens område er beliggende ved motorvejsafkørslen, *Sdr. Borup*, i det blødt formede morænelandskab syd for Randers by. Fra den østligste del af området er der udsigt ud over motorvej E45, og i horisonten mod nord ses kraftvarmeværkets skorsten. Det er ideen, at lokalplanområdets åbne karakter skal fastholdes, så bebyggelsen på arealet fremstår synligt i landskabet.

Regionplan 2001/ Område med drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er i regionplan 2001 udpeget som et område med drikkevandsinteresser.

Umiddelbart vest og nordvest for lokalplanområdet, på matr. nr. 1 p, 1 z og 1 x, Sdr. Borup by, Haslund har Sdr. Borup vandværk og Tulip International 4 fungerende drikkevandsboringer.

Indvindingsboringerne ligger 600 - 800 meter fra lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger formentlig indenfor det grundvandsdannende opland til boringerne. En nedsivning af forurenende stoffer vil derfor kunne påvirke grundvandskvaliteten i indvindingsboringer.

Århus Amt har tidligere lavet en undersøgelse af jordbundsforholdene i området syd for Randers, og på baggrund heraf er det vurderet, at der er en dårlig beskyttelse af grundvandsmagasinerne i lokalplanområdet. Det vurderes dog, at grundvandet vil være beskyttet hvis tankstationen indrettes og drives efter gældende regler, for tiden Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 555 af 9. juni 2001 om forebyggelse af jord- og grundvandsforurening fra benzin- og dieselsalgsanlæg.

Støjforhold

I følge Regionplan 2001 skal en lokalplan for området redegøre for, om regionplanens bestemmelser om virksomhedsstøj kan overholdes. Lokalplanenes område er beliggende ved motorvejen og ikke i umiddelbar nærhed af landsbyen Sdr. Borup, og Randers Kommune vurderer derfor, at der ikke er støjmæssige problemer forbundet med at etablere en tankstation i området.

Tinglyst oversigtslinie

Det er en forudsætning for realiseringen af anlægget, at der på ejendommen matr. 5a, Munkdrup by, Kristrup beliggende udenfor lokalplanens område, tinglyses en oversigtslinie med påtaleret for Århus Amt.

Ny vejadgang og venstresvingbane

Den nuværende overkørsel til amtets pendlerparkeringsplads skal i forbindelse med etableringen af trafikcentralen nedlægges, og en ny vejadgang til arealet skal etableres længere mod syd. Samtidig skal der på Gl. Århusvej etableres venstresvingsspor og sekundærhelle.

Kulturhistorisk interesse

Der er ikke registrerede fortidsminder i lokalplanområdet. Dog kan der være bebyggelsesspor fra oldtiden, og det anbefales derfor, at der foretages arkæologiske prøvegravninger, før anlægsarbejdet til ny bebyggelse påbegyndes.

Kloakering

Lokalplanområdet ligger i spildevandsplanens område E 27.

Området er separatkloakeret med en maksimal regnvandsafledning svarende til en afløbskoefficient $\phi = 0,7$.

Ved overskridelse af den angivne koefficient skal der etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring på grunden.

Kloakstik vil kunne fremføres til skellet mellem Gl. Århusvej og matr. nr. 11, Munkdrup By, Kristrup umiddelbart øst for skellet til den nuværende pendlerparkeringsplads.

Bundkote til spildevandsstikket må ikke forventes lavere end ca. +33,80 m DNN og til regnvandsstikket ikke lavere end ca. +34,10 m DNN.

Renovation og genbrug

Lokalplanens område er omfattet af såvel Randers Kommunes ”Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald” som ”Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald i Randers Kommune”. Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent eller erhvervsvirksomhed samt hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.

Varmeforsyning

Lokalplanens område er i Randers kommunes varmeplan udlagt til naturgasforsyning. Varmeforsyningen til trafikcentralen kan dog ske via oliefy, indtil der er etableret naturgasforsyning i området vest for Gl. Århusvej.

Herefter skal bygninger i lokalplanområdet, der opvarmes af oliefy skifte til naturgas i den takt, det er forbruger- og virksomhedsøkonomisk fordelagtigt.

Elforsyning

Området hører under ELRO’ s forsyningsområde.*

Vandforsyning

Vandforsyning i lokalplanens område sker fra Energi Randers.

Byzone - Landzone

En del af lokalplanens område ligger i dag i landzone, resten ligger i byzone. Lokalplanen overfører landzonearealet til byzone.

Ophævelse af byplanvedtægt nr. 25

En del af den 25. partielle byplan i Randers ophæves ved godkendelsen af denne lokalplan. Ophævelsen sker for denne lokalplans område, og vedtægten gælder stadig for et område beliggende imellem Tulipvej, Gl. Århusvej og Sdr. Borupvej.

* Elforsyning er underlagt konkurrence, der kan derfor forekomme forskellige leverandører.

Tillæg nr. 52 til Kommuneplan 2001 for Randers Kommune.

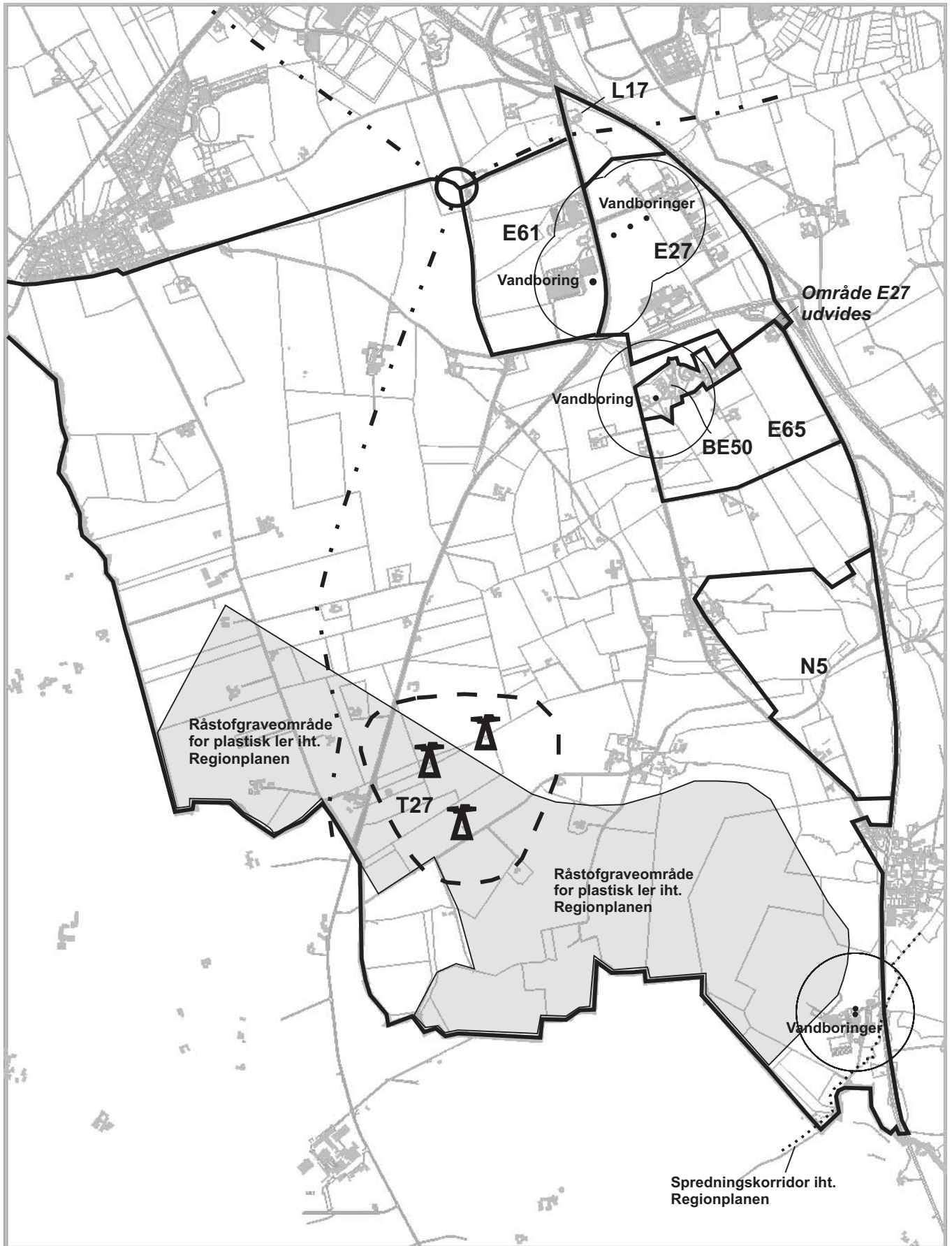
I forbindelse med lokalplan nr. 329, Trafikcentral i Sdr. Borup, skal områdeafgrænsningen i bydel nr. 19, Sdr. Borup, E 27 udvides til at omfatte hele lokalplanens område.

Der er derfor udarbejdet en ændring af områdeafgrænsningen for område E 27 således, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens principper.

Lokalplanrammernes ordlyd er i øvrigt uændrede og kan læses nedenfor.

For område E 27, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Områdets anvendelse fastsættes til erhvervsformål.*
- b. I området må der kun opføres produktionsvirksomheder, lager- og vognmandsvirksomheder og lignende. Nye virksomheder eller produktioner skal risikovurderes ved miljøgodkendelsen eller ved godkendelsen efter byggeloven.*
- c. Opdelingen, bebyggelsens omfang og karakter, hovedtrækkene i områdets vej- og stibetjening og byggelinjer i forhold til de omgivende veje m.v. fastlægges i overensstemmelse med byplanvedtægt nr. 25. Der skal være en byggelinje på 30 m fra vejskel mod Karlsbergvej.*
- d. Der må ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller på anden måde efter byrådets skøn kan være til gene for levnedsmiddelindustri i området eller til ulempe for den omkringliggende bebyggelse.*
- e. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100, og det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundarealet.*
- f. Bygningernes højde må 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. En lokalplan for området, som omfattes af de særlige drikkevandsområder, skal indeholde en generel vurdering af risikoen for forurening af grundvandet dels fra den påtænkte anvendelse dels fra ledningsanlæg i forbindelse med byggemodningen. I vurderingen skal indgå forholdet til geologien i området, herunder den naturlige beskyttelse af grundvandet, afstrømningsforholdene og vandløbene samt de faktiske eller planlagte vandindvindinger i området.*
- i. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes naturgasnettet.*



Kommuneplantillæg nr. 52

Kommuneplan for Randers 2001 - 2013

E27	Områdebetegnelse
	Naturgasledning

Bydel nr. 19 Sønder Borup

	Områdegrænse
	Vindmølle
	Vandboring m. 300 m beskyttelseszone

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** området anvendes til tankstation, butik og restaurant, og at der etableres parkeringspladser til pendlere,
- at** sikre at områdets åbne landskabelige karakter fastholdes,
- at** sikre et oversigtsareal ved overkørslen til Gl. Århusvej,
- at** overføre arealet, der er vist på kortbilag nr.1, eksisterende forhold, fra landzone til byzone.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter vejarealet litra ”d” under Munkdrup by, Kristrup, samt en del af matrikel nummer 11 Munkdrup by, Kristrup samt alle parceller, der efter den 12. januar 2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområde I og II

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområde I og II, som vist på kortbilag 1.

Zonestatus

Stk. 3. Med byrådets offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, overføres den del af planens område, som i dag er beliggende i landzone, til byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I

Erhvervsområde

Stk. 1. Området må kun anvendes til erhvervsformål som tankstation, butik, restaurant og parkeringsplads.

Delområde II

Parkering

Stk. 2. Områderne må kun anvendes til offentlig tilgængelig parkeringsplads.

§ 3**Udstykning****§ 3 Udstykning**

Ejendommene må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 4**Vejadgang****§ 4 VEJFORHOLD**

Stk. 1. Vejadgang til trafikcentralen skal ske fra Gl. Århusvej.

Ny overkørsel fra Gl. Århusvej

Stk. 2. Ved etableringen af anlægget skal overkørslen fra Gl. Århusvej til den eksisterende pendlerparkeringsplads nedlægges, og en ny placeres som vist på kortbilag nr. 2, fremtidige forhold.

Oversigtsareal

Stk. 3. Ved overkørslen til Gl. Århusvej skal der sikres et oversigtsareal som vist på kortbilag 2, fremtidige forhold. Arealet skal friholdes for bebyggelse

Byggelinier

Stk. 4. Arealet mellem byggelinierne og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.*

Stk. 5. På byggeliniepålagt areal må der i henhold til vejlovens § 34 ikke etableres indretninger af blivende art, herunder etableres udstillinger, reklamering, oplag, belysning mv. vendt eller henvendt mod motorvejstrafikken. Jordindfyldning og terrænregulering må ikke ske uden vejbestyrelsens (vejdirektoratets) tilladelse efter en konkret ansøgning.

Delområde I**Parkering**

Stk. 6. I delområde I skal der etableres minimum 20 parkeringspladser.

Delområde II**Parkeringsplads for pendlere**

Stk. 7. I delområde II skal der samlet etableres minimum 40 parkeringspladser.

** Vejdirektoratet er, som vejbestyrelse, påtaleberettiget for motorvejens byggelinier. Byggelinien langs motorvejen er i henhold til vejloven fastlagt efter følgende retningslinier:*

Fra motorvejens midte 50m.

Fra afkørselsrampens kørebane kant nærmest motorvejen 25m.

Langs Tulipvej er pålagt en byggelinie på 20m fra vejmidte.

Langs Gl. Århusvej er pålagt en byggelinie på 20m fra vejmidte.

Byggelinierne er vist på kortbilag 2, fremtidige forhold.

Byggelinien ved højdeforskelle skal iht. Vejloven § 34 stk. 4 ”rykkes så meget længere tilbage, som svarer til 2 gange højdeforskellen foruden den fornødne bredde til passage, mindst 1m”.

§5

Elledninger

§ 5 LEDNINGSANLÆG

Elledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 6

Bruttoetageareal

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

Stk. 1. Indenfor byggefeltet på kortbilag nr. 2, fremtidige forhold, kan der opføres max. ca. 250m² bruttoetageareal til butik med birum, og max. ca. 700m² bruttoetageareal til, restaurant, depoter, vaskehal, mm. Der kan etableres max. ca. 400m² skærmtag el. lign. overdækning over optankningspladser og arealet mellem butik og standere. Udenfor byggefeltet kan der opføres enkelte mindre bygninger, i alt 100m² bruttoetageareal, til brug for anlægget.

Bygningshøjde

Stk. 2. Bygningerne må ikke være højere end 10m over terræn.

Delområde II

Ingen bebyggelse

Stk. 3. Områderne skal friholdes for bebyggelse.

§ 7

Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Bebyggelsen skal opføres i en moderne og tidssvarende arkitektur med rene og enkle linier.

Materialer

Stk. 2. Facaderne skal gives et let udtryk og opføres i f.eks. stål, glas, betonglat overflade, pudset mur eller vandskurede mure i grå eller hvide nuancer.

Skilte og reklamer

Stk. 3. Der må ikke, hverken permanent eller midlertidigt, opsættes fritstående skilte og reklamer eller andet på oversigtsarealet og på arealerne mellem:

Byggelinien og Motorvejsafkørslen.

Byggelinien og Tulipvej.

Byggelinien og Gl. Århusvej

Dog kan der ved indkørslen til trafikcentralen opsættes skiltning, der henviser til hhv. tankstation, restaurant og pendlerparkeringspladsen, som vist på kortbilag 2, fremtidige forhold.

Flagstænger og bomærkestander

Stk. 4. Der må ved indgangen på bygningens facade opsættes logo og navn. På facaderne må der derudover ikke opsættes gennemlyste plastikskilte eller andre skilte i grelle farver. Byrådet kan efter en konkret ansøgning tillade, at der på baldakinen over tankanlægget placeres enkelte belyste skilte eller neonskilte således, at de indgår i en udtryksmæssig helhed med baldakinen.

Stk. 5. På arealet beliggende imellem Århus Amts samkørselsplads mod vest og parkeringsarealet i delområde I, kan der placeres 3 flagstænger og 1 bomærkestander. Arealet er markeret på kortbilag nr. 2, fremtidige forhold. Flagstænger og bomærkestænger kan gives en højde på max. 10m.

§ 8

Beplantning

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. Arealet mellem:

Byggelinien og motorvejsafkørslen,

byggelinien og Tulipvej,

byggelinien og Gl. Århusvej,

skal fremstå som et åbent græsareal med solitært placerede træer. Randers Kommune skal godkende en etablerings- og plejeplan for arealerne.

Hegn

Stk. 2. Der kan terrænreguleres, eller der kan opstilles autoværn med en maksimal højde på 0,50m for at hindre biltyverier.

Ubebyggede arealer

Stk. 3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en rydelig orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal overholdes.

Belysning parkeringsarealer

Stk. 4. Belysning af parkeringsarealer skal ske i form af armaturer med en maksimal højde på 1m.

Belysning kørebanearealer

Stk. 5. Til belysning af kørebanearealerne kan der opsættes armaturer med en højde på op til 5m.

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

Ny bebyggelse indenfor lokalplanens område må ikke tages i brug, før den er tilsluttet naturgasforsyningen fra naturgasselskabet Midt-Nord, og før de i § 8 stk. 1 nævnte grønne arealer er etablerede. Varmeforsyningen til trafikcentralen kan dog ske via oliefyr, indtil der er etableret naturgasforsyning i området.

§ 10**§ 10 BYPLANVEDTÆGT NR. 25 OPHÆVES***

Byplanvedtægt nr. 25, for området mellem Karlsbergvej og Hovedvej A10 ophæves for lokalplanens område og erstattes af lokalplan 329.

** Af tingbogsudskriften fremgår det, at byplanvedtægt af 7. februar 1975 angående områdets anvendelse mm., er tinglyst to gange på ejendommen matr.nr. 11 Munkdrup by, Munkdrup. Begge tinglysninger aflyses ved vedtagelsen af lokalplanen.*

§ 11**§ 11 TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER****Landbrugspligt søges ophævet**

Stk. 1. Uanset forestående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri efter planlovens § 4 stk. 1 om ophævelse af landbrugspligten på den del af matr.nr. 11 Munkdrup by, Kristrup, der ligger inden for lokalplanens område.

Indretning af tankanlæg

Stk. 2. Indretning af tankanlæg kræver godkendelse fra, Århus Amt, Vejdirektoratet og Randers Politi i henhold til vejlovens § 104 stk. 1 og 2 samt § 105.

Ny vejadgang

Stk. 3. Etablering af den nye adgang til anlægget skal godkendes af Århus Amt i henhold til vejlovens § 70 stk. 1 og § 80 stk. 2.

§ 12**§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 12. januar 2004 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

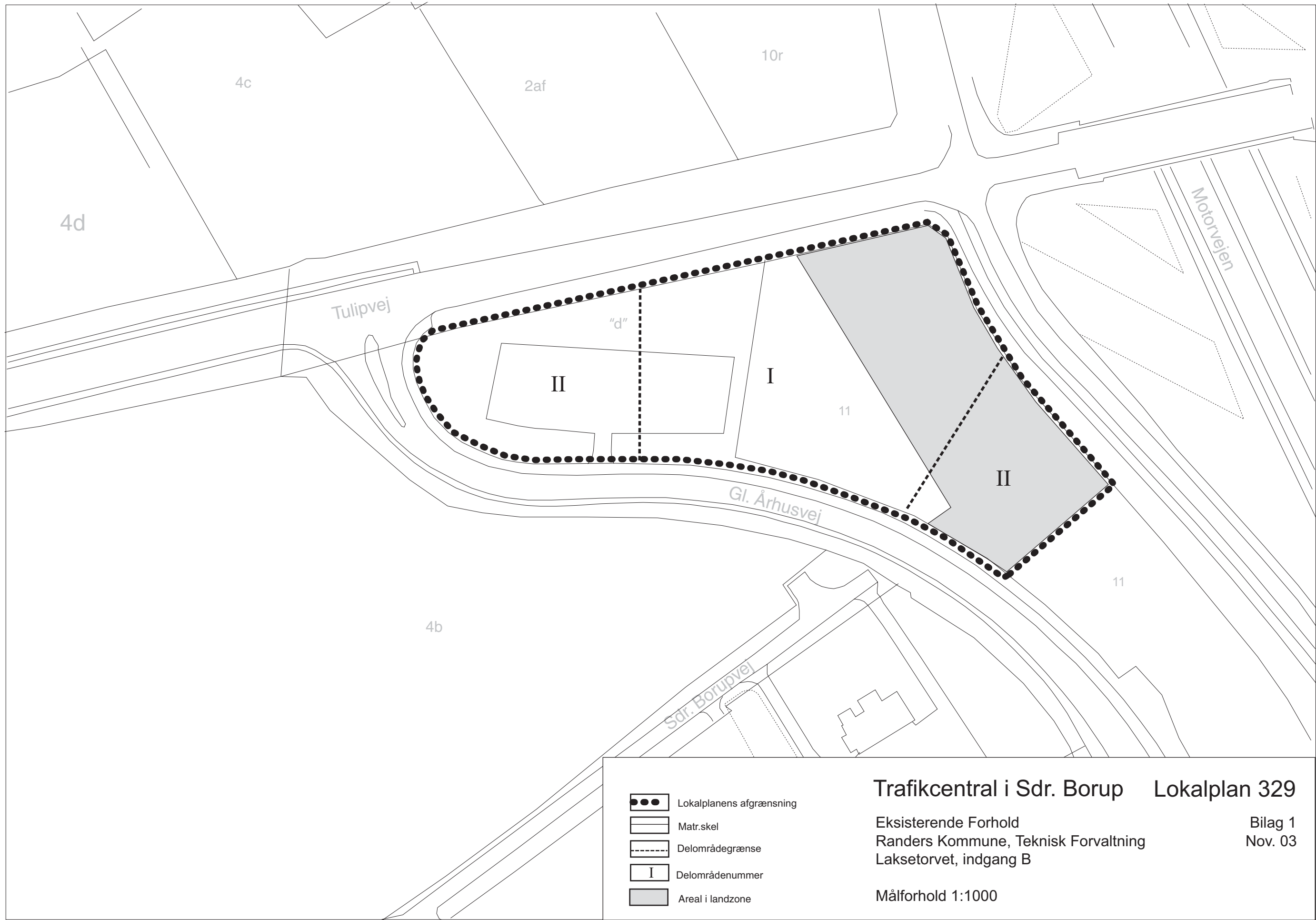
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 24. maj 2004

Michael Aastrup Jensen

Borgmester








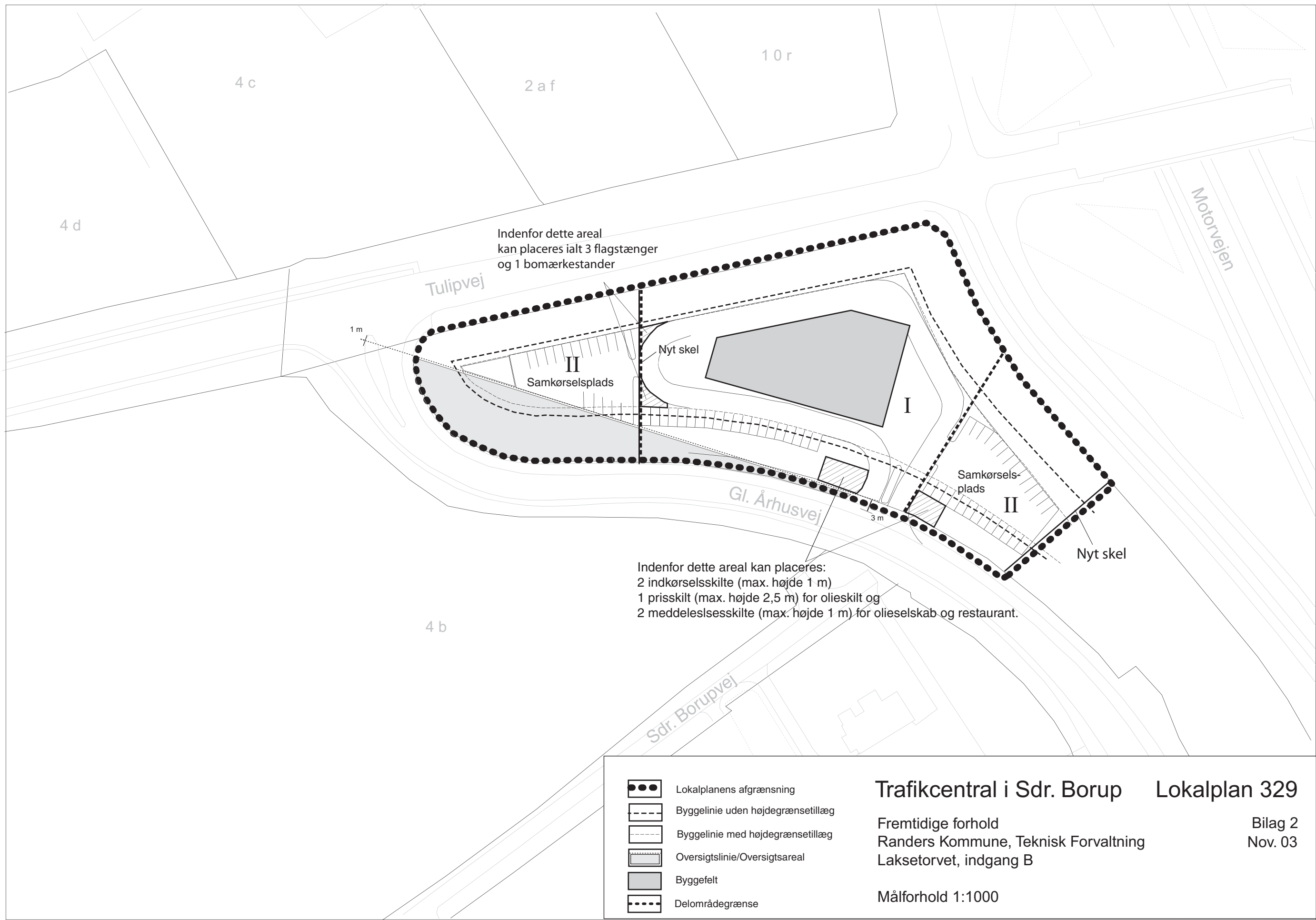
Trafikcentral i Sdr. Borup Lokalplan 329







Eksisterende Forhold
 Randers Kommune, Teknisk Forvaltning
 Laksetorvet, indgang B

Bilag 1
 Nov. 03

Målforhold 1:1000

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matr.skel
-  Delområdegrænse
-  Delområdenummer
-  Areal i landzone



-  Lokalplanens afgrænsning
-  Byggelinie uden højdegrænsetillæg
-  Byggelinie med højdegrænsetillæg
-  Oversigtslinie/Oversigtsareal
-  Byggefelt
-  Delområdegrænse

Trafikcentral i Sdr. Borup **Lokalplan 329**

Fremtidige forhold
 Randers Kommune, Teknisk Forvaltning
 Laksetorvet, indgang B

Målforhold 1:1000

Bilag 2
 Nov. 03