

LOKALPLAN NR. 361

MARIAGERVEJ 245



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Bydel 8 - Ydervang

Lokalplanen omfatter matr.nr. 41c, 45 og 55ao, Randers Markjorder, beliggende i bydel 8, Ydervang. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Mariagervej, mod syd af erhvervsområdet, mod nord af landbrugsarealer og mod vest af Randers Nørreskov.

Planen går ud på

Overføre til byzone

Lokalplanområdet er i dag beliggende i landzone. På grund af ændret anvendelse fra landbrugserhverv til entreprenørvirksomhed ønskes en del af matr. nr. 41c og 45, Randers Markjorder overført til byzone.

Vejadgang

I den forbindelse skal der etableres en ny vejadgang til området i forlængelse af Agerskellet til servicering af de nye udstykninger på lokalplanområdets sydvestlige del.

Vejeforlængelsen anlægges indenfor det eksisterende vejudlæg matr. nr. 55ao, Randers Markjorder.

Lettere erhverv

Der vil her blive mulighed for at etablere lettere erhvervsvirksomheder i forlængelse af det eksisterende erhvervsområde syd for lokalplanområdet.

Sti forbindelser

Der etableres en offentlig stiforbindelse langs skellet i den nord del af lokalområdet, der giver adgang til Randers Nørreskov. Ligeledes anlægges en sti langs den nye vejadgang i forlængelse af Agerskellet. Stierne supplerer det eksisterende stisystem og forbedrer den rekreative forbindelse gennem Nørreskov til området syd for lokalplanområdet.

Naturområdet

Det er Randers Kommunes ønske, at bevare og forstærke karakteren af naturområde, så der etableres sammenhæng mellem skovrejsningsarealet på det gamle militærøvelses terræn øst for lokalplanområdet og Randers Nørreskov vest for. Ejer opfordres til at lave skovrejsning på en del af området, der forbliver i landzone.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

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

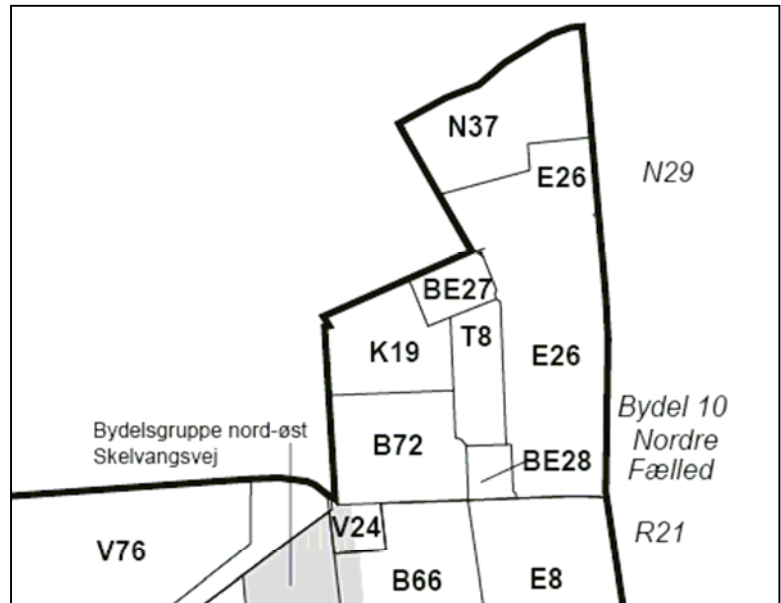
Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplanen 2005

Lokalplanen omfatter rammeområde E 26 og N 37, der i kommuneplanen er udlagt til henholdsvis erhvervsområde og naturområde.



Udsnit af lokalplanrammekortet for:
Bydel 8 - Ydervang

E 26

Anvendelse

For rammeområde E26 gælder, at områdets anvendelse fastlægges til erhverv såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, servicevirksomhed og enkelte boliger (bestyrerportnerbolig eller 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.

Der kan indrettes butikker til salg af egne produkter med et bruttoareal på indtil 350 m², medmindre der er tale om særligt arealkrævende varer.

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 85 og det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundarealet.

Bygningshøjde

Bygningernes højde må maksimalt være 10 m målt fra terrænplan, med mindre særlige hensyn nødvendiggør det.

Grundstørrelse

Grunde må ikke udstykkes med en større længde målt vinkelret på Agerskellet end 100 m.

Støj

Den enkelte virksomheds bidrag til det ækvivalente, konstante, korrigerede lydniveau i dB(A) målt i virksomhedens skel ikke overstige følgende værdier:

Dag	kl. 07-18	55 dB(A)
Aften	kl. 18-22	45 dB(A)
Nat	kl. 22-07	40 dB(A)
Lørdag	kl. 14-18	45 dB(A)
Søn- og helligdage	kl. 07-18	45 dB(A)

Særlige drikkevandsområder

Lokalplanområdet ligger indenfor afgrænsningen af særlige drikkevandsområder og derfor skal der gives en general vurdering af risikoen for forurening af grundvandet dels fra den påtænkte anvendelse og dels fra ledningsanlæg i forbindelse med byggemodning.

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.

Beplantningsbælte langs Mariagervej

Langs med Mariagervej skal der reserveres en 20 m bred zone til beplantning.

Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet.

N 37*Anvendelse*

Anvendelsen for rammeområde N 37 fastlægges som naturområde.

De eksisterende natur- og landskabstræk skal bevares og forstærkes.

Der kan kun opføres bygninger til ridecenter, klubformål og lignende.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i kommuneplan 2005.

Naturbeskyttelseslovens § 17

En del af lokalplanens område er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinie). Formålet med skovbyggelinier er bl.a. at sikre skovens værdi som landskabselementer og at opretholde skovbrynene som levested for planter og dyr. Der må derfor ikke opføres bygninger nærmere end 300 m fra de omfattede skvområder. Ved skovbyggelinier i byzone er det kommunen, der har dispensationskompetencen.

Skovbyggelinien kommer til at berøre største del af lokalplanens område, hvor der kan opføres bebyggelse.

Kommunen vil i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse give den nødvendige dispensation på de pågældende ejendomme.

Forudsætningen for lokalplanens vedtagelse er, at der i henhold til Planlovens bestemmelser, sker en ophævelse af skovbyggelinien i delområde 1.

Lokalplanrammeområdet afgrænses mod nord af et dige omfattet af museumslovens § 29a. Amtet har dispensationskompetencen og der kan kun gives dispensation til en ændring i tilstanden af sten- og jorddiger i særlige tilfælde. Etableringen af stien a-b og den evt. omfartsvej kræver derfor dispensation fra Århus amt.

Servitutter

Der er tinglyst en stiforbindelse på lokalplanområdet langs den nordlige afgrænsning. Stien udlægges i en bredde af 3m fra skel og ind på lokalplanområdet. Ved anlæggelse skal stien erstatte den eksisterende adgang for offentligheden til Randers Nørreskov, der i dag foregår via Mariagervej 245.

Vejplaner

Adgang fra Mariagervej

Den nuværende landbrugsoverkørsel fra Mariagervej bibeholdes og kan fortsat benyttes af ejendommen, forudsat at der fra ejendommen drives landbrug eller anlægsgartneri. Ved ændret anvendelse af ejendommen, skal landbrugsoverkørslen eksistens revurderes.

Ny vejadgang i forlængelse af Agerskellet

Der anlægges en ny vejadgang i forlængelse af Agerskellet over det eksisterende vejudlæg, matr. nr. 55ao, Randers Markjorder, der i første omgang skal betjene de nye udstykningsgrunde*.

Statslig vejret

Staten har vejret til Randers Nørreskov fra landbrugsoverkørslen Mariagervej 245.

Omlægning af vejret for matr. nr. 44a, Randers Markjorder skal ske efter reglerne - herom i lov om "Private fællesveje" - når den nye vejforbindelse fra Agerskellet er anlagt. Efter anlæggelse vil Randers Nørreskov have vejadgang fra Agerskellet som vist på kortbilag nr. 2.

Mulig fremtidig omfartsvej

Der er som et tillæg til Kommuneplanen 2005 for Randers Kommune medtaget et nyt byvækstområde, hvor en mulig fremtidig omfartsvej nord om lokalplanområdet er antydnet. Den skal forbinde Nordskellet med Højsletvej og afgrænse byvækstområdet. Med tiden kan der blive tale om at anlægge omfartsvejen, men der er ikke truffet nogen endelig beslutning herom endnu.

* Veje forudsættes anlagt som private fællesveje.

På kortbilag nr. 2 er vist den indtegnede byggelinie, der skal sikre at vejen senere kan anlægges.

Vejstrækningen langs lokalplanområdet er adgangsbegrænset. Tilslutning af ny offentlig sti langs den nordlige grænse og evt. omfartsvej kræver derfor tilladelse fra Århus Amt.

Planområdet er pålagt byggelinie 20/25 m fra vejmidte af Mariagervej. I begge tilfælde er vejbestyrelsen påtaleberettiget.

Regulativ om veje

Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes ”Regulativ for Vintervedligeholdelse og renholdelse af veje”. Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke opgaver og forpligtigelser der påhviler den enkelte grundejer.

Spildevandsplan

Området er omfattet af den godkendte spildevandsplan for Randers Kommune 2004 – 2014, hvori området er anført som ukloakeret.

Lokalplanen vil derfor kræve, at der udarbejdes et tillæg til spildevandsplan.

Kloakering

Området vil udelukkende blive spildevandskloakeret, hvilket betyder at bortledning af regnvand skal ske ved nedsivning på egen grund.

Varmeforsyning

Der skal etableres fjernvarmeforsyning i området. Fjernvarmeforsyningen skal varetages af Energi Randers og tilslutningen skal ske til det nærmeste eksisterende fjernvarmenet.

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyning.

Renovation og genbrug

Lokalområdet er omfattet af Randers Kommunes ”Regulativ om bortskaffelse af erhvervsaffald. Af regulativet fremgår blandt andet hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent/erhvervsvirksomhed.

Elektricitet

Elektricitetsforsyning i området varetages af Energi Randers. Efter liberaliseringen af elektricitetsmarkedet har erhvervsvirksomhederne nu mulighed for at indgå aftaler med den el-leverandør, som de måtte ønske.

Vandforsyning

Vandforsyningen i området varetages af Energi Randers.

Zonestatus

Største delen af lokalplanens område ligger i landzone og ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplanen ændres zonestatus for en del af matrikel nr. 41c og 45, Randers Markjorder, der overføres til byzone.

Matr. nr. 55ao ligger i byzone.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** dele af området kan overføres fra landzone til byzone.
- at** dele af ejendommen kan anvendes til lettere erhvervsformål.
- at** naturområdet bevares og forstærkes, så der etableres sammenhæng mellem skovrejsningsarealet øst for lokalplanområdet og Randers Nørreskov vest for.
- at** dele af lokalplanområdet kan indgå som et fremtidigt skovrejsningsområde.
- at** der anlægges en ny adgangsvej til området i forlængelse af Agerskellet.

§ 1

Matrikelnumre

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 41c, 45 og 55ao, Randers Markjorder samt alle parceller, der efter den 24. maj 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

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

Stk. 3. Ved offentliggørelsen af lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanens område I – med undtagelse af matr. nr. 55ao, Randers Markjorder - fra landzone til byzone som vist på bortbilag nr. 2.

§ 2

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I

Erhvervsformål

Stk. 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 mindre lagervirksomhed. Der må indenfor området kun udøves virksomhed som ikke eller kun i ubetydelig grad

<i>Service- og forretningsvirksomhed</i>	medfører gener i form af støj-, luft- og lugtforurening.
<i>Enkelte boliger</i>	Stk. 2. Området må endvidere anvendes til service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Der må dog ikke indenfor området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.
<i>Naturområde</i>	Stk. 3. Byrådet kan tillade, at der på en ejendom opføres eller indrettes en bolig for en til virksomheden knyttet person, når det af hensyn til virksomhedens forsvarlige drift er påkrævet, at der udenfor normal arbejdstid er en person i virksomhedens umiddelbare nærhed.
<i>Muligt skovrejsningsområde</i>	Delområde II
	Stk. 4. Området er fastlagt til naturområde og må kun anvendes til landbrug, skovbrug og rekreative formål.
	Stk. 5. Området kan på sigt udlægges som fremtidigt skovrejsningsområde.

§ 3**Udstykning***Grundstørrelse***§ 4****Vej og sti***Vejadgang***§ 3 Udstykning**

Stk. 1. Ejendommene skal i princippet udstykkes som på den kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan.

Stk. 2. Grundstørrelserne skal minimum være 2500 m².

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD**Delområde I**

Stk. 1. Der skal etableres ny vejadgang fra Agerskellet som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 2. Det eksisterende vejudlæg A-B, matr. nr. 55ao benyttes til forlængelse af Agerskellet og der udlægges yderligere areal på strækningen fra B-C i en bredde af 12 meter* .

Vejen skal anlægges og indrettes med en kørebanebredde på 7m og en rabatbredde på 2,5 m.

* Veje forudsættes anlagt som private fællesveje.

Stk. 3. Der udlægges areal til følgende nye veje

- Vej C-D i en bredde af 12 meter*.
- Vej E-F i en bredde af 10 meter*

Vejen anlægges først såfremt, der sker en ændring i den nuværende benyttelse af ejendommen matr. nr. 41c, Randers Markjorder eller hvis den eksisterende overkørsel til Mariagervej lukkes. Ved ændret benyttelse af matr. nr. 41c skal vejadgangen fra Mariagervej lukkes og området i sin helhed adgangsbetjenes fra Agerskellet.

Stk. 4. Vejadgang til Randers Nørreskov skal ske som vist på kortbilag 3.

Det eksisterende vejudlæg B-G, der er udlagt i en bredde af 5,02 meter forbliver uændret.

Delområde II

Stiadgang

Stk. 5. Der udlægges arealer til følgende nye stier som vist på kortbilag 3.

Tinglyst natursti

- Natursti a-b i en bredde af 3 meter svarende til den tinglyste servitut.

Byggelinier

Stk. 6. Langs følgende veje, skove, beplantningsbælter og ejendomsskel pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande som vist på kortbilag nr. 2.

- Mariagervej – 20/25 m fra vejmidte
- Agerskellet – 5 m fra skel

Beplantningsbæltet langs den sydlige grænse af lokalområdet:

- 5 m fra skel mod beplantningsbælte.

Mulig ny omfartsvej

Ved placering af byggelinie sikres det, at en mulig fremtidig omfartsvej nord om lokalplanområdet, der skal forbinde Nordskellet med Højsletvej senere kan anlægges. Byggelinien er indtegnet på kortbilag nr. 2.

§ 5

§ 5 LEDNINGSANLÆG

Stk. 1. El-ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

* Veje forudsættes anlagt som private fællesveje.

§ 6

Bebyggelsesprocent og højde

Bebyggelsesprocent

Bygnings højde

§ 7

Facadebredde

Skiltning

Materialer

§ 8

Beplantningsbælte

Ubebyggede arealer

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være 85 og det bebyggede areal må kun udgøre op til halvdelen af grundarealet.

Stk. 2. Bygningernes højde må maksimalt være 10 m. 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.

Delområde II

Der må ikke opføres nye bygninger.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Delområde I

Stk. 1. Bygningernes facadebredde skal mindste være 40 m.

Stk. 2. Skiltning på bebyggelse må kun ske på lodrette bygningsflader og kun indenfor bygningsfladens udstrækning. Der må kun skiltes med den pågældende virksomheds navn, bømærke eller lignende oplysning om virksomhedens identitet.

Stk. 3. På hver bygningsfacade må skiltning kun udgør 25 %. Udover skiltning på bygninger må der ikke opsættes reklamer. Det kan dog tillades at skilte med henvisningsskilte placeret bag byggelinien.

Stk. 4. Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes grelle farver, blanke materialer og materialer, der patinerer grimt og efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Fælles bestemmelser

Stk. 1. Langs Mariagervej reserveres en 20 m bred zone til beplantningsbælte. Beplantningsbæltet skal fremstå som åbne parklignende områder med grupper af træer og buske i et areal tilsået med græs.

Stk. 2. De ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en pas-

sende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

Delområde II

Naturområde

Stk. 3. Områdets karakter skal fastholdes som et naturområde med landbrugs- og skovarealer.

Hegn

Stk. 4. Den eksisterende karakteristiske hegnsbeplantning skal bibeholdes.

Skovrejsning

Stk. 5. Området kan på sigt udlægges som fremtidigt skovrejsningsområde.

Skiltning

Stk. 6. Der må ikke opsættes skilte i området.

§ 9

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Delområde I.

Stk. 1. Ny bebyggelse i området skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Energi Randers. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 4, stk.2 nævnte veje er anlagt.

Stk. 3. Ny bebyggelse i delområde I (a) må ikke tages i brug før beplantningsbæltet er etableret.

§ 10

GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor delområde I.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de i § 4, stk.2-3 nævnte fællesveje.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 15. maj 2006 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

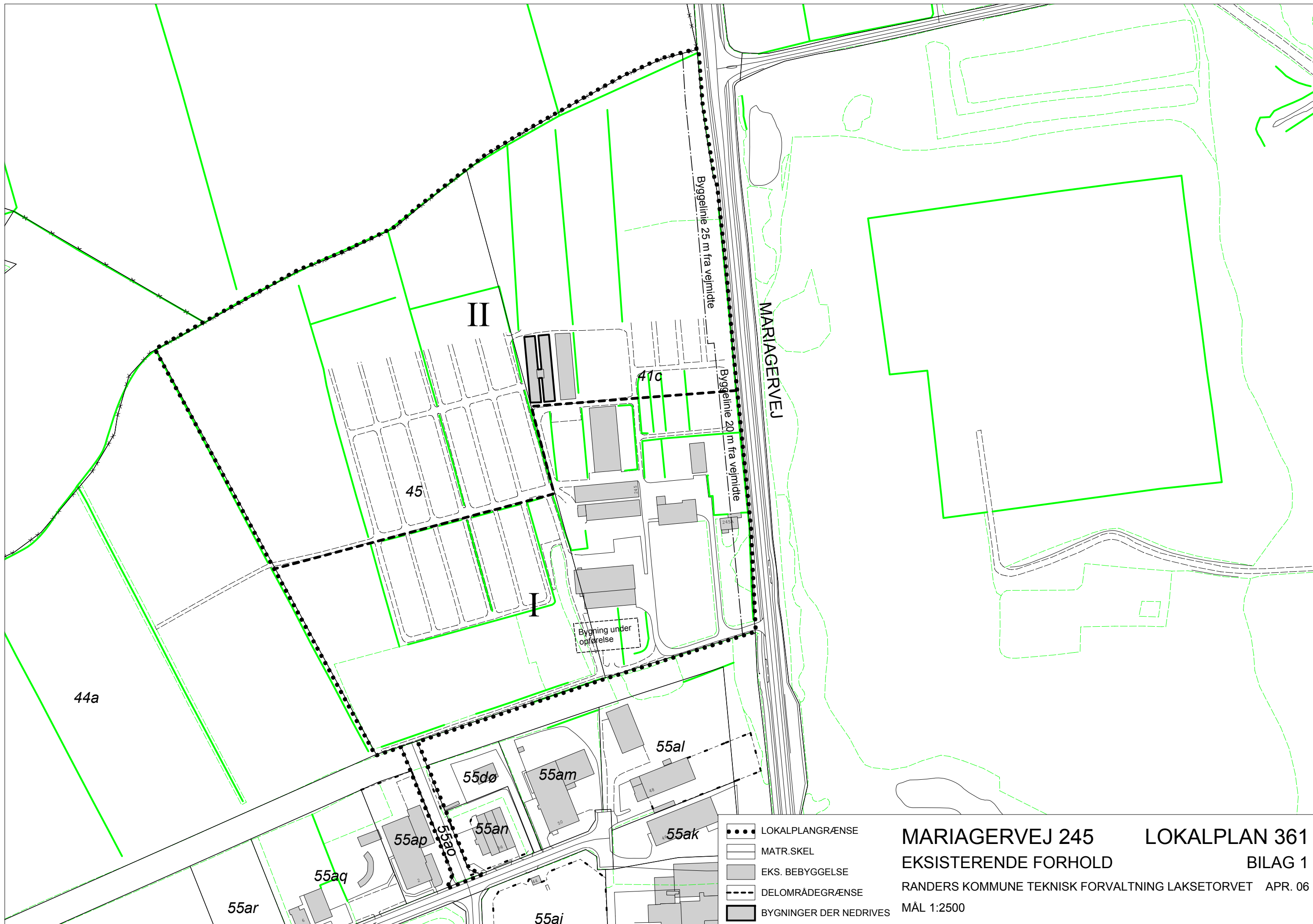
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

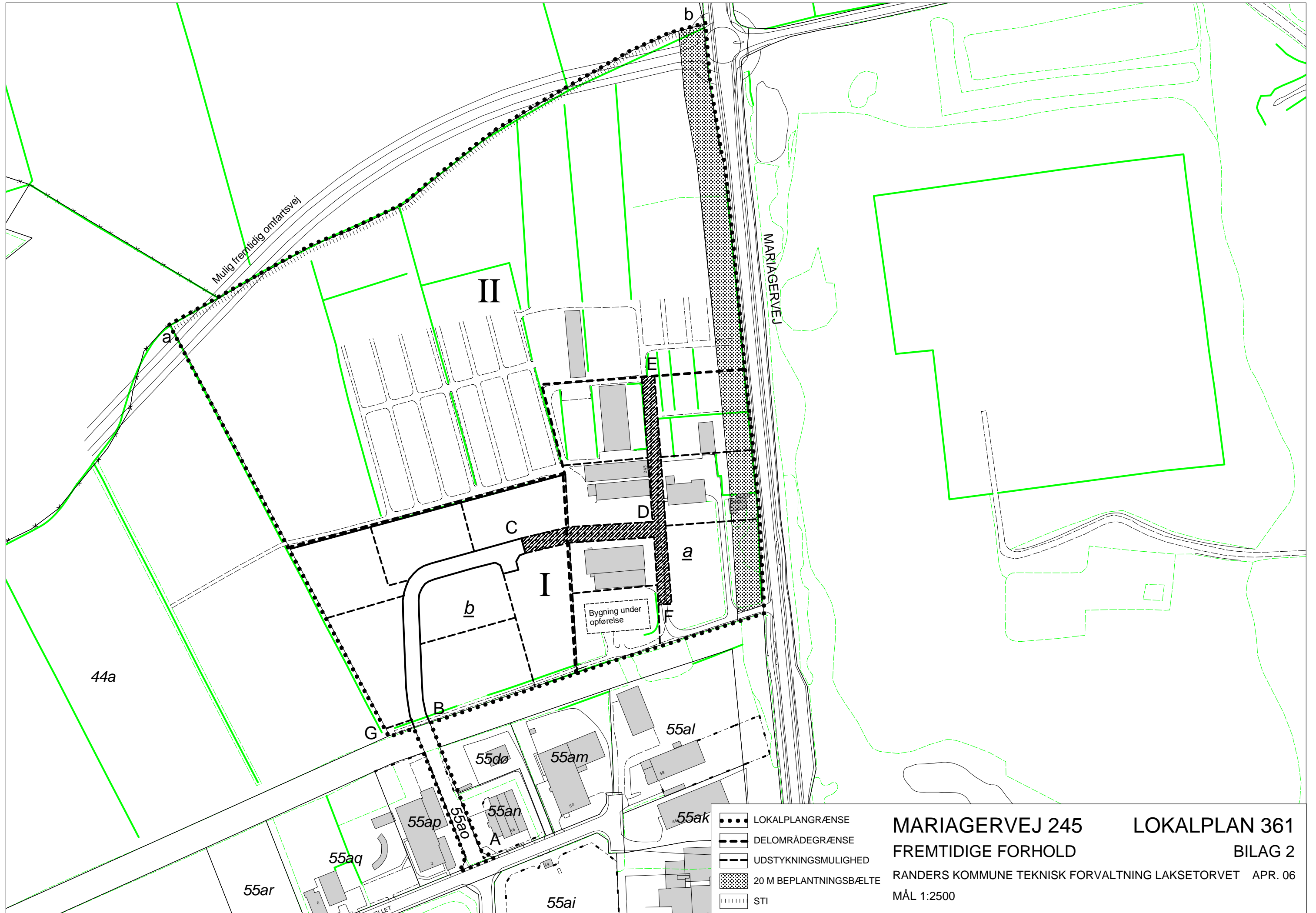
Randers byråd den, 20. november 2006

Michael Aastrup Jensen

Borgmester



MARIAGERVEJ 245 **LOKALPLAN 361**
EKSISTERENDE FORHOLD **BILAG 1**
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET APR. 06
 MÅL 1:2500



- LOKALPLANGRÆNSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- - - UDSTYKNINGSMULIGHED
- ▨ 20 M BEPLANTNINGSBÆLTE
- ▤ STI

MARIAGERVEJ 245
FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET APR. 06
 MÅL 1:2500

LOKALPLAN 361
BILAG 2